

Einladung

zur 90. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am
Mittwoch, 5. Oktober 2011, ca. 15.15 Uhr, Rathaus, Hodlersaal

Hinweis: Die Sitzung beginnt im Anschluss der gemeinsamen Sondersitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen, des Stadtbezirksrats Kirchrode-Bemerode-Wülferode und des Stadtbezirksrates Döhren-Wülfel.

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde gemäß § 36 der Geschäftsordnung des Rates
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 07.09.2011
3. Flächennutzungspläne
 - 3.1. 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1829/2011 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt
4. Bebauungspläne
 - 4.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen) - bereits übersandt
*Hierzu sind die Bezirksbürgermeister/innen der Stadtbezirksräte 03 und 04
eingeladen.*
 - 4.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung - Center am
Kröpcke
Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1814/2011 mit 6 Anlagen)
 - 4.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1878/2011 mit 4 Anlagen) - bereits übersandt
 - 4.4. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 -
Lenbachplatz
(Drucks. Nr. 1865/2011 mit 1 Anlage)

5. Ausbau der Hainhölzer Allee und Grunderneuerung und Umgestaltung der Voltmerstraße im Bereich der ehemaligen Niedersachsenringtrasse (Drucks. Nr. 1417/2011 mit 2 Anlagen)
Hierzu ist die/der Bezirksbürgermeister/in des Stadtbezirksrates 13 eingeladen.
6. Quartalsbericht des Baudezernates für das II. Quartal 2011 (Informationsdrucks. Nr. 1805/2011 mit 3 Anlagen)
7. Bericht der Verwaltung
8. Anfragen und Mitteilungen
- II. NICHT ÖFFENTLICHER TEIL

Weil

Oberbürgermeister

NIEDERSCHRIFT

90. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am Mittwoch, 5. Oktober 2011,
Rathaus, Hodlersaal

Beginn 16.00 Uhr
Ende 16.55 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Beigeordneter Küßner	(CDU)	
(Ratsherr Blickwede)	(SPD)	
Ratsfrau Behre	(CDU)	
Ratsherr Bindert	(Bündnis 90/Die Grünen)	i.V. für Ratsfrau Westphely
Ratsherr Dette	(Bündnis 90/Die Grünen)	
Ratsherr Engelke	(FDP)	
Ratsherr Hellmann	(CDU)	
Ratsherr Hermann	(SPD)	
Ratsherr Löser	(SPD)	i.V. für Ratsherrn Blickwede
Ratsherr Mineur	(SPD)	
Ratsherr Müller	(SPD)	
Ratsfrau Pluskota	(SPD)	
(Ratsfrau Westphely)	(Bündnis 90/Die Grünen)	

Beratende Mitglieder:

(Herr Dickneite)
Herr Francke-Weltmann
(Frau Hochhut)
(Herr Dipl.-Ing. Kleine)
(Herr Spreng)
(Herr Dr. Stölting)
Herr Weske
Herr Winter

Grundmandat:

Ratsherr Förste	(DIE LINKE.)
Ratsherr Nikoleit	(Fraktionslos)

Verwaltung:

Stadtbaurat Bodemann	Dezernat VI
Herr Kaminski	PR
Frau Gruber	Baureferat
Herr Klingebiel	Baureferat
Herr Weinreich	Baureferat
Herr Clausnitzer	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Heesch	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Frau Malkus-Wittenberg	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Dr. Schlesier	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Wydmuch	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Zunft	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Frau Beilfuß	Fachbereich Tiefbau
Herr Freiwald	Fachbereich Tiefbau
Herr Kumm-Dahlmann	Fachbereich Tiefbau
Frau Ojstersek	Fachbereich Tiefbau
Herr Feierabend	Fachbereich Wirtschaft
Herr Dix	Büro des Oberbürgermeisters

Tagesordnung:

- I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L
1. Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde gemäß § 36 der Geschäftsordnung des Rates
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 07.09.2011
3. Flächennutzungspläne
- 3.1. 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1829/2011 mit 3 Anlagen)
4. Bebauungspläne
- 4.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen)
- 4.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung - Center am
Kröpcke
Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1814/2011 mit 6 Anlagen)
- 4.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1878/2011 mit 4 Anlagen)
- 4.4. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 -
Lenbachplatz
(Drucks. Nr. 1865/2011 mit 1 Anlage)
5. Ausbau der Hainhölzer Allee und Grunderneuerung und Umgestaltung der
Voltmerstraße im Bereich der ehemaligen Niedersachsenringtrasse
(Drucks. Nr. 1417/2011 N1 mit 2 Anlagen)
6. Quartalsbericht des Baudezernates für das II. Quartal 2011

(Informationsdrucks. Nr. 1805/2011 mit 3 Anlagen)

- 7. Bericht der Verwaltung
- 8. Anfragen und Mitteilungen

Die Tagesordnungspunkte 9 und 10 im nichtöffentlichen Teil wurden nicht behandelt.

I. ÖFFENTLICHER TEIL

Beigeordneter Küßner eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Die Tagesordnung wurde daraufhin mit folgenden Änderungen einstimmig genehmigt:

TOP 3.1.: abgesetzt

TOP 4.1.: abgesetzt

1. Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde gemäß § 36 der Geschäftsordnung des Rates

Ein Bürger fragte zu welchem Termin die Altlastensanierungsfläche am Ihmeufer freigegeben werde. Ursprünglich sollte dies bis zum Ende des Sommers geschehen.

Stadtbourat Bodemann antwortete, dass die Sanierung abgeschlossen sei und an der Wiedereröffnung gearbeitet werde. Er gehe von einer Eröffnung im Oktober aus.

Der Bürger fragte weiter, wie die Anbindung der neuen Radwege an die Alten erfolgen solle.

Stadtbourat Bodemann antwortete, dass die Anbindung übergangsweise erfolge. Dabei werde darauf geachtet, dass die Radwege auch Überflutungen standhielten.

Als letztes fragte **der Bürger**, ob die Verwaltung bereits den Inhalt des Planfeststellungsbeschluss zu den Hochwasserschutzmaßnahmen am Ihmeufer kennen würde.

Dies verneinte **Stadtbourat Bodemann** Er erwarte aber eine Zustellung in den nächsten Tagen.

Ein anderer Bürger machte Vorschläge zu mehreren Maßnahmen. Zur Umgestaltung der Voltmerstraße sagte er, dass durch das Parken auf der Straße der Verkehr behindert werde. Die Fußwege seien breit genug um ein Parken auf dem Bordstein zu ermöglichen. Zum Herrenhäuser Markt merkte er an, dass Lieferverkehr die Zufahrt zur Tiefgarage versperren würde. Zum Neubau der Benno-Ohnesorg-Brücke vertrat er die Meinung, dass die Brücke zu nah an den angrenzenden Gebäuden verlaufe. Dies hätte man bei der Planung berücksichtigen müssen.

Stadtbourat Bodemann bat den Bürger, sich zum Thema Voltmerstraße direkt an den Fachbereich Tiefbau zu wenden. Beim Herrenhäuser Markt erfolge in Kürze die öffentliche Auslegung, zu der er Bedenken schriftlich äußern könne. Zur Benno-Ohnesorg-Brücke

sagte er, dass bei der Planung mehrere Faktoren wie die Stadtbahn und die neuen Hochbahnsteige berücksichtigt werden mussten. Genauere Erläuterungen zur Planung könne er im zuständigen Bereich des Fachbereichs Tiefbau bekommen.

Eine weitere Bürgerin zitierte aus einem Brief von Stadtbaurat Bodemann, in dem er eine attraktive Wiederherstellung des Landschaftsraums zusagte und zeigte im Anschluss Fotos des jetzigen Wegenetzes. Dabei kritisierte sie die geradlinige Ausführung der Wege als unpraktikabel. Eine Anfrage beim Fachbereich Umwelt und Stadtgrün sei noch nicht beantwortet worden.

Stadtbaurat Bodemann antwortete, dass die Wege als Teil des Wegenetzes parallel zur Ihme orientiert seien und als Passage anzusehen ist, der den nördlichen und südlichen Teil der Ihme verbindet.

Die Bürgerin erwiderte, dass die Ihme in diesem Bereich einen Bogen mache, dem die Wege nicht folgen würden. Im weiteren Bereich bat sie um eine moderate Ausführung.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 07.09.2011

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss genehmigte die Niederschrift über die Sitzung am 07.09.2011 einstimmig.

3. Flächennutzungspläne

- 3.1. 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt – Süd
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1829/2011 mit 3 Anlagen)**

- abgesetzt -

4. Bebauungspläne

- 4.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen)**

- abgesetzt -

- 4.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung – Center am
Kröpcke
Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1814/2011 mit 6 Anlagen)**

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmte der Drucks. Nr. 1814/2011 mit 6 Anlagen einstimmig zu.

**4.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 – Lenbachplatz
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1878/2011 mit 4 Anlagen)**

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmte der Drucks. Nr. 1878/2011 mit 4 Anlagen einstimmig zu.

**4.4. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 – Lenbachplatz
(Drucks. Nr. 1865/2011 mit 1 Anlage)**

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmte der Drucks. Nr. 1865/2011 mit 1 Anlage einstimmig zu.

**5. Ausbau der Hainhölzer Allee und Grunderneuerung und Umgestaltung der Voltmerstraße im Bereich der ehemaligen Niedersachsenringtrasse
(Drucks. Nr. 1417/2011 N1 mit 2 Anlagen)**

Stadtbaurat Bodemann führte aus, dass in der Neufassung der Drucksache Änderungswünsche seitens des Stadtbezirksrates aufgenommen wurden.

Ratsherr Engelke fragte, woher die Fläche für die breiteren Fußwege käme.

Herr Kumm-Dahlmann antwortete, dass sich seitlich der Fußwege Grünflächen befinden würden, die für die zusätzliche Fläche verwendet würden.

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmte der Drucks. Nr. 1417/2011 N1 mit 2 Anlagen einstimmig zu.

**6. Quartalsbericht des Baudezernates für das II. Quartal 2011
(Informationsdrucks. Nr. 1805/2011 mit 3 Anlagen)**

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nahm die Informationsdrucks. Nr. 1805/2011 mit 3 Anlagen zur Kenntnis.

7. Bericht der Verwaltung

- Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Kinder

Stadtbaurat Bodemann stellte die 13 Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Kinder im Jahr 2011 vor. Hauptsächlich würden verbesserte Querungsmöglichkeiten geschaffen.

Ratsherr Engelke begrüßte die Verbesserung der Verkehrssicherheit, trotz der höheren Kosten für die qualitativ höherwertige Umsetzung.

Stadtbaurat Bodemann fügte hinzu, dass die Maßnahmen unter Abwägung von Nutzen und Kosten beschlossen wurden.

Ratsherr Dette entgegnete, dass die Kosten für insgesamt 13 Maßnahmen nicht zu hoch seien. Er bat darum in einer der nächsten Sitzungen die Maßnahmen vorzustellen.

Stadtbourat Bodemann sagte dies zu.

- Ausstellung Wettbewerb Osterstraße/Röselerstraße

Stadtbourat Bodemann lud die Ausschussmitglieder zur Präsentation der Wettbewerbsergebnisse für den Neubau Ecke Osterstraße/Röselerstraße ein. Gleichzeitig wies er auf die Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse zur Umgestaltung des ehemaligen IBM-Gebäudes hin, die voraussichtlich im November stattfinden werde.

8. Anfragen und Mitteilungen

Ratsherr Hellmann bat um einen Sachstandsbericht zum Thema Altkleidersammlung.

Stadtbourat Bodemann berichtete, dass man gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt habe. Parallel würden alternative Optionen geprüft, um ein möglichst rechtssicheres Verfahren zur Sammlung von Altkleidern einzuführen.

Ratsherr Hellmann wies auf einen Beschwerdebrief hin, den er in einer der letzten Sitzungen an die Verwaltung übergeben hätte und bat um einen Sachstandsbericht.

Herr Heesch antwortete, dass man der Beschwerde nachgegangen sei. Zu allen inhaltlichen Fragen sei Einvernehmen erzielt worden.

Ratsherr Engelke bat um Auskunft zu dem in der letzten Sitzung von ihm angesprochenen „Parking Day“.

Stadtbourat Bodemann antwortete, dass man der Sache nachgegangen sei. Eine solche Aktion sei genehmigungspflichtig, entweder über eine Sondernutzung oder als angemeldete Demonstration. Ein entsprechender Antrag habe der Verwaltung nicht vorgelegen.

Ratsherr Engelke stellte fest, dass die Aktion damit nicht genehmigt war. Da auch Die Grünen beteiligt waren, bat er Ratsherrn Dette um Aufklärung.

Ratsherr Dette antwortete, dass er nicht von allen Aktionen seiner Partei Kenntnis hätte und wies darauf hin, dass Demonstrationen bei der Polizei angemeldet würden. Dort könnte Ratsherr Engelke nachfragen.

Ratsherr Hellmann fragte, ob Stadtbourat Bodemann ein Brief der Anlieger der Kindertagesstätte Börgerstraße in Bemerode bekannt sei.

Stadtbourat Bodemann antwortete, dass er den Vorgang kenne. Er werde in der nächsten Sitzung zu diesem Punkt berichten.

Beigeordneter Küßner bedankte sich bei den Anwesenden für die gute Zusammenarbeit in der vergangenen Legislaturperiode und schloss die Sitzung um 16:55 Uhr.

Bodemann
Stadtbaurat

Brockmann
Schriftführer

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1829/2011

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. die in der Anlage 3 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke für eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den dort bezeichneten Bereich zu beschließen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats) zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleicher Weise auf Männer und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Ferner ist damit eine geschlechtsbezogene bzw. gruppenbezogene Bevorzugung oder Benachteiligung nicht verbunden. Die Qualität von Wohngebieten wird in besonderer Weise durch die Angebote zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt. Durch die dem Planungsziel zugrunde liegende Ansiedlung eines Nahversorgers wird das wohnungsnahes Angebot verbessert, wovon auch mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen profitieren.

Kostentabelle

Es entstehen auf der Plangrundlage des Flächennutzungsplanes keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit Verkaufsfläche von 3.000 m² und einer Shopzone von 100 m²) auf der Fläche zwischen Winkelriede, Nikolaas-Tinbergen-Weg und Konrad-Lorenz-Platz als Ergänzung des Zentrums

Roderbruch soll der Bebauungsplan Nr. 1725 aufgestellt werden. Das Ansiedlungsvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich "Wohnbaufläche" dar. Das Einzelhandelsvorhaben ist wegen seiner Größenordnung und Ausrichtung nicht mehr von dieser Darstellung gedeckt, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 28.07.2011 mit Frist bis zum 31.08.2011 durchgeführt. Das Ergebnis ist in der Anlage 2 zu dieser Drucksache wiedergegeben. Grundsätzliche Bedenken zu der Planungsabsicht oder das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die fachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist in der Anlage 1 wiedergegeben. Die dort gegebenen Hinweise zu besonders geschützten Biotopen sind insbesondere in Abschnitt 3.4.2 der Begründung eingearbeitet worden. Die in der Stellungnahme erwähnten Vorkommen der Nachtigall und der Heuschreckenart Dornschröcke liegen außerhalb des Änderungsbereichs.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird das Verfahren zur 219. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

61.15
Hannover / 14.09.2011

**Änderungsverfahren zur 219. Änderung des Flächennutzungsplans
Hannover, Bereich: Groß-Buchholz/ Roderbruchmarkt-Süd
- Frühzeitige Beteiligung -
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün**

Planung

Um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen, wird die bisherige Darstellung „Wohnbaufläche“ durch die Darstellung „Gemischte Baufläche“ ersetzt.

Bestand und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Fauna erfolgte letztmalig im Jahr 2008. Der überwiegende Teil der Fläche weist demnach eine halbruderales Gras- und Staudenflur auf, im südlichen Bereich befinden sich drei besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Es handelt sich um Weiden- bzw. Weidensumpfgebüsche, deren Vorkommen sicherlich auch auf den geringen Grundwasserflurabstand im gesamten Plangebiet zurück zu führen sind. Hinsichtlich der dokumentierten Tierarten sind vor allem die Vorkommen der planungsrelevanten europäischen Vogelart Nachtigall sowie das der Heuschreckenart „Dornschröcke“ bedeutsam. Weiterhin dient die Fläche als Rast- und Rückzugsbiotop einiger weiterer Vogel- und Kleinsäugerarten.

Die Planfläche ist bisher vollständig unversiegelt und erfüllt daher auch Funktionen zur freien Versickerung des Niederschlagswassers. Sie trägt damit unmittelbar zur Anreicherung des Grundwassers bei. Auch für das Naturerleben und für die wohnungsnahe Erholung hat die Fläche eine gewisse Bedeutung.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

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

Eingriffsregelung

Die beschriebenen Auswirkungen führen zu wesentlichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und stellen einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Art und konkreter Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren bzw. im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

**219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd**

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 28.07.2011 bis zum 31.08.2011 durchgeführt.

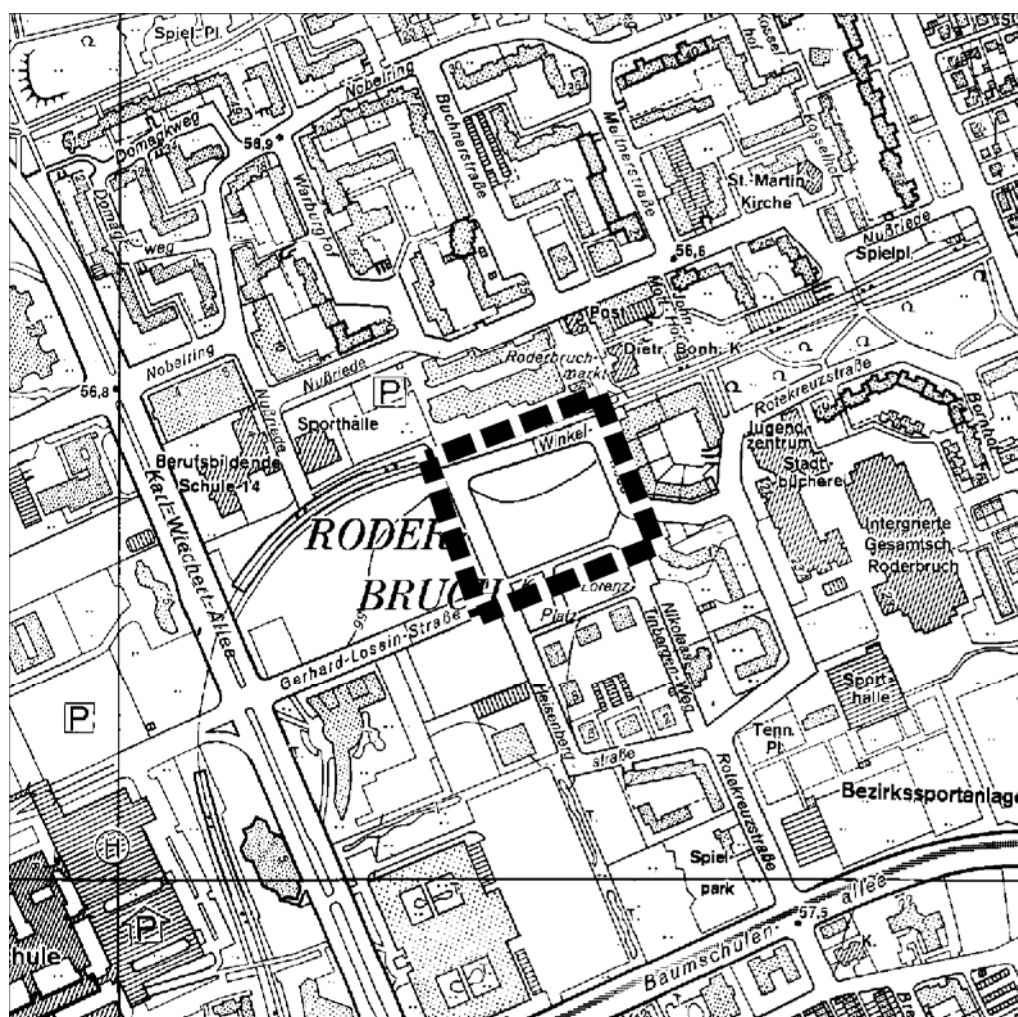
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens:

Beteiligte	Schr. v.	Inhalt in Stichworten	Anmerkung d. Verw.
Region Hannover	31.08.11	Die Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung erfolgt zum B-Plan Nr. 1725. Hinweis auf die drei besonders geschützten Biotope. Hinweis auf die Beachtung wasserrechtlicher Vorschriften bei Grundwasserentnahme und Versickerung sowie bei der Anlage von Kleingewässern als Ausgleichsmaßnahme.	zur Kenntnis genommen Ergänzung der Begründung ist erfolgt. zur Kenntnis genommen
Polizeidirektion	---	---	---
Bundespolizeidirektion	25.08.11	Belange nicht berührt	---
Wehrbereichsverwaltung	---	---	---
ÜSTRA	31.08.11	keine Bedenken	---
Nds. Forstamt Fuhrberg	24.08.11	keine Bedenken, keine Waldeigenschaft in Plangebiet und Umgebung gegeben	zur Kenntnis genommen
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt	---	---	---
BUND	---	---	---
Industrie- und Handelskammer Hannover	22.08.11	Zustimmung	---
Handwerkskammer Hannover	17.08.11	keine Bedenken	---
E.ON Netz	08.08.11	keine Bedenken, keine weitere Beteiligung erbeten	---
E.ON Avacon	---	---	---
TenneT GmbH	11.08.11	keine Bedenken, keine weitere Beteiligung erbeten	---
PLEdoc u.a. für Ruhrgas	01.08.11	Belange nicht berührt	---
enercity / Stadtwerke	26.08.11	keine Bedenken	---
Einzelhandelsverband	---	---	---

219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd

Begründung

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)



<u>Inhaltsübersicht</u>	Seite
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation	3
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2 Bebauungspläne	4
3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	5
3.4.1 Landschaftsrahmenplan	5
3.4.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	6
3.4.3 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	6
4. Planungsziele und Planinhalt	7
5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	8
5.1 Einleitung	8
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	9
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	10
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime	10
5.2.2.1 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln	11
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	11
5.2.4 Schutzgut Mensch	12
5.2.4.1 Lärm	12
5.2.4.2 Lufthygiene	12
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft	12
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	12
5.2.6 Natura 2000	13
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	13
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	13
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	14
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	15
5.8 Zusammenfassung	15
Zeichnerische Darstellung bisher / neu	17
Planzeichenerklärung	18

219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd

Begründung

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Erweiterung der Gemischten Baufläche zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit Verkaufsfläche von 3.000 m² und einer Shopzone von 100 m²) auf der Fläche zwischen Winkelriede, Nikolaas-Tinbergen-Weg und Konrad-Lorenz-Platz soll der Bebauungsplan Nr. 1725 aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich "Wohnbaufläche" dar. Das Einzelhandelsvorhaben ist wegen seiner Größenordnung und Ausrichtung nicht mehr von dieser Darstellung gedeckt, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich ist unmittelbar südlich des Zentrums Roderbruch gelegen, von diesem durch die Stadtbahntrasse getrennt und von dieser im Norden begrenzt. Er ist insgesamt unbebaut und stellt eine innerstädtische Brachfläche dar, die nur in Teilen der Randbereiche im Norden und Westen sowie im südlichen Teil vereinzelt Baumbewuchs und ansonsten Ruderalvegetation aufweist.

Benachbarte Bebauung besteht nur im Osten an der Straße Winkelriede (vorwiegend Wohnbebauung sowie kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie), im Süden und Westen grenzen unbebaute und unversiegelte und teils mit Gehölzen bestandene Flächen an (vor allem auf der Westseite des Änderungsbereichs).

Der Planbereich ist unmittelbar angeschlossen an den ÖPNV durch die Stadtbahnhaltestelle "Roderbruchmarkt" der Linie 4. Anschluss für den Anlieferverkehr, für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Radverkehr besteht über die Gerhard-Lossin-Straße, die für den durch die beabsichtigte Nutzung verursachten höheren Bedarf verkehrs- bzw. funktionsgerecht ausgebaut wird, ferner untergeordnet über die Straße Winkelriede.



Luftbildaufnahme 2009
(© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005) integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept liegt gemäß der geltenden Fassung der Änderungsbereich im "Zentralörtlichen Ergänzungsbereich (Oberzentrum)". Hierfür gilt das verbindliche raumordnerische Ziel (Abschnitt D 1.6.1-05):

"Im ... oberzentralen Ergänzungsbereich der Landeshauptstadt Hannover außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen."

Mit einem Einzelhandelsgutachten (Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse) wurde nachgewiesen, dass die beabsichtigte Einzelhandelsansiedlung nach Warenangebot und Dimension nicht zu nachhaltigen Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen führt (s.a. Abschnitt 4) und daher raumordnerisch vertretbar ist. Vielmehr wird von der Einzelhandelsergänzung eine Stützung des Zentrums erwartet.

Die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 567 (in Kraft getreten am 28.11.1990) setzt für den Änderungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" fest.

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der Sitzung am 24.02.2011 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover" beschlossen. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das die früheren Konzepte zum Einzelhandel aus den vergangenen Jahren zusammenfasst, aktualisiert und mit einer verbindlichen Wirkung ausstattet. Es ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der für die Ansiedlung ergänzenden großflächigen Einzelhandels vorgesehene Standort im Änderungsbereich ist dem im Konzept festgelegten D2-Zentrum "Groß-Buchholz Roderbruchmarkt" zuzuordnen. Bei diesem Typ handelt es sich um Zentren mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung, in denen großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmitteln nicht zulässig ist. Die standortgerechte Dimensionierung ist zu beachten. Das den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1725 und der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde liegende Ansiedlungsvorhaben besteht im Kern und weit überwiegend bezüglich der Verkaufsfläche in einem Vollsortimenter. Die Kompatibilität mit der festgelegten Zentrumsfunktion ist damit gewahrt.

Die für die festgelegten Zentren räumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche definieren die Bereiche, denen wegen ihres konzentrierten Einzelhandelsangebots, ergänzt um Dienstleistung und Gastronomie, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Das Plangebiet der 219. Änderung liegt im Entwicklungsbereich des für das o.g. Zentrum abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs. Hierzu führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus:

"Zur Stärkung des Stadtteils und des Stadtteilzentrums Roderbruch wird westlich des Roderbruchmarktes und südlich der Stadtbahntrasse ein Entwicklungsbereich abgegrenzt, der für in der Planung befindliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehen soll. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes zwischen den beiden Stadtbahnübergängen. Damit soll das bisher überwiegend durch Discounter geprägte Angebot ergänzt werden."

Die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit dem "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover".

3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.4.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält keine, den Änderungsbereich betreffenden Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften oder Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen.

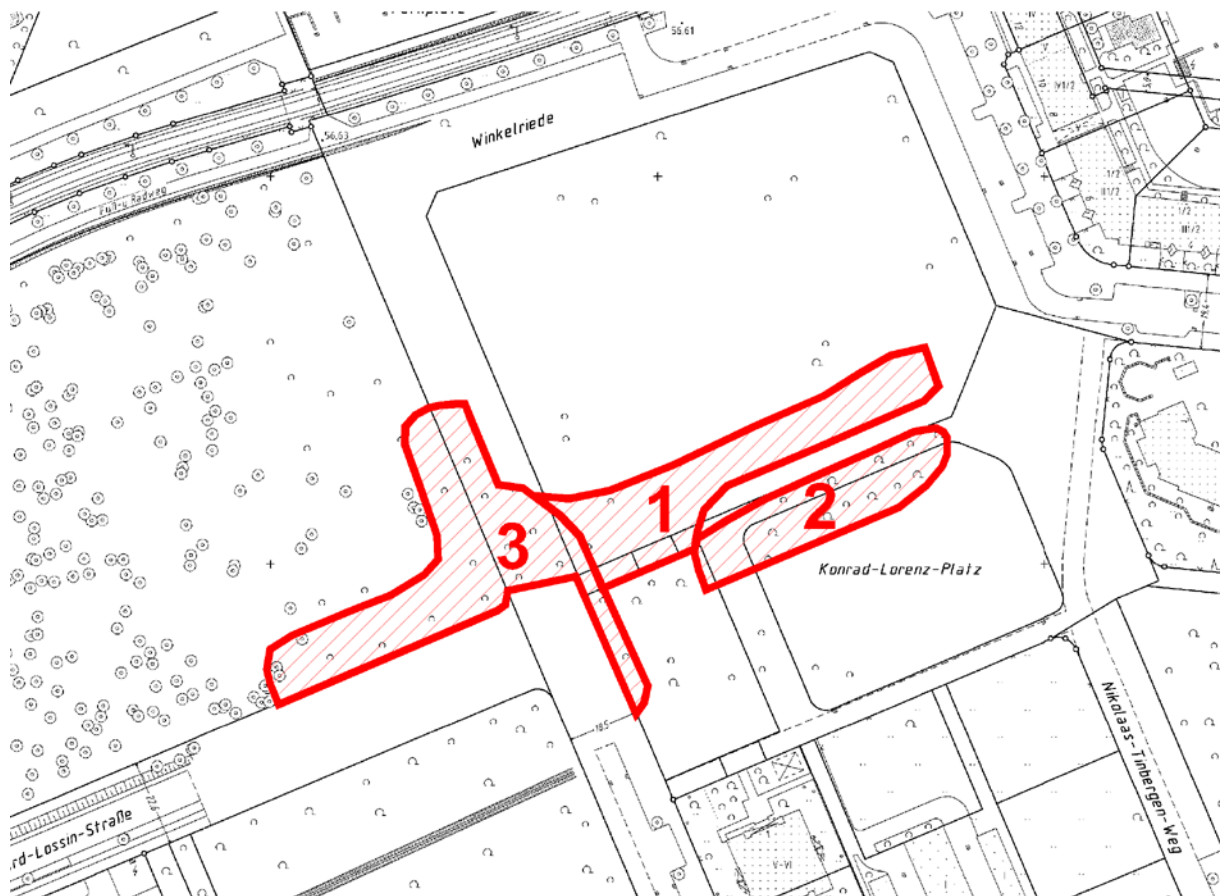
Er liegt allerdings in einem Bereich, für den südlich der Stadtbahntrasse seinerzeit die Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil empfohlen wurde. Eine Ausweisung ist nicht erfolgt.

Der - den o.g. Landschaftsrahmenplan ersetzende - Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover befindet sich im Aufstellungsverfahren. Derzeit liegen das Ergebnis der Bestandserhebung und die Bewertung vor (Vorentwurf, Stand März 2011). Zielaussagen liegen demnach noch nicht vor. Die bisher im genannten Vorentwurf enthaltenen Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 vermerkt.

3.4.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt.

Im Rahmen der letzten detaillierten Kartierung der Flora und Fauna im Jahre 2008 wurden am südlichen Rand des Änderungsbereichs drei besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGB-NatSchG) festgestellt (Weiden- bzw. Weidensumpfgebüsche sowie Schilf-Landröhricht). Davon ist ein Biotop durch nachfolgend erfolgten Flächenumbruch nicht mehr vorhanden, die beiden übrigen - von denen das im Bereich des Konrad-Lorenz-Platzes gelegene im Bebauungsplan Nr. 1725 berücksichtigt und erhalten werden soll - liegen teils im äußersten Randbereich, teils außerhalb des Bereichs der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Lage der 2008 festgestellten besonders geschützten Biotop

Fläche 1: im Juni 2008 umgebrochene Fläche

Fläche 2: Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 1725

Fläche 3: in Anspruch zu nehmendes Biotop im äußersten Randbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

3.4.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind hinsichtlich ihrer Erhaltungsziele und Schutzzwecke von der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Gemischte Baufläche

Nach den Feststellungen des Gutachtens zur Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Hannover (Büro Dr. Acocella, Lörrach, Endbericht Berichtsteil II, August 2010) befindet sich im Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld nach der ermittelten und bewerteten Einzelhandelssituation gemessen an der Verkaufsfläche das geringste Einzelhandelsangebot in der Landeshauptstadt Hannover. "Die Gesamtverkaufsfläche der insgesamt 166 Geschäfte (5% aller Betriebe im Stadtgebiet) beträgt rd. 17.125 qm. Dies entspricht rd. 2% der gesamten städtischen Verkaufsfläche und ist auch auf unterdurchschnittliche Betriebsgrößen zurückzuführen. So sind lediglich fünf Betriebe (rd. 2%), ausnahmslos Lebensmittelbetriebe, großflächig, wobei kein Betrieb eine Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm aufweist. Demgegenüber sind etwas mehr als zwei Drittel aller Geschäfte 50 qm und kleiner. Diese Kleinteiligkeit spiegelt sich auch in den Betriebsstrukturen der Zentren wieder, obgleich die hier ansässigen (großflächigen) Lebensmittelbetriebe zu durchschnittlich größeren Verkaufsflächen als im Bezirk insgesamt beitragen." Die Nahversorgungssituation wird als leicht unterdurchschnittlich bewertet, wobei u.a. im Stadtteil Groß-Buchholz ein vergleichsweise hoher Anteil nicht nahversorgter Bevölkerung (20 %) zu verzeichnen ist.

Zum D-Zentrum Roderbruchmarkt (s.a. Abschnitt 3.3 der Begründung) schlägt der Gutachter zum Erhalt und zur Stärkung der kompakten Struktur eine städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung vor, hält allerdings eine Erweiterung Richtung Süden wegen der Barrierewirkung der Stadtbahn für problematisch. Das von ihm vorgeschlagene Entwicklungsziel ("Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen für den Nahbereich und der auf Stadtteilebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt (kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel bei stadtteilgerechter Dimensionierung)") wird mit dem "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover" aufgegriffen.

Vorgesehen ist nach den Absichten eines Vorhabenträgers für das Areal zwischen Winkelriede und Konrad-Lorenz-Platz die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes. Geplant ist ein Vollsortimenter mit 3.000 m² Verkaufsfläche plus einer Shop-Zone von zusammen 100 m² Verkaufsfläche. Der Neubau soll den in seiner Größe als nicht mehr zeitgemäß beurteilten vorhandenen Markt am Roderbruchmarkt ersetzen. Für diesen besteht die Option einer Nachfolgenutzung durch einen Anbieter der Discountschiene.

Mit einem vom Vorhabenträger beauftragten Gutachten (Büro BulwienGesa AG, Hamburg, März 2006) wird festgestellt, dass eine Einzelhandelsansiedlung in der beabsichtigten Art und Größe für die verbleibenden periodischen Angebote am Roderbruchmarkt nur geringe Umverteilungseffekte erwarten lässt, die damit verträglich ausfallen werden. Insgesamt wird die geplante Neuansiedlung nach Auffassung des Gutachters wegen ihrer Magnetfunktion zu einer Stärkung des Zentrums Roderbruch führen, auch weil sich dadurch heutige Kaufkraftabwanderungen zu großflächigen Einzelhandelsalternativen in Bothfeld und Lahe/Altwarmbüchen deutlich vermindern lassen. Es werden damit verbunden positive Auswirkungen auf Neuvermietungen und Umstrukturierungsprozesse erwartet. Aus dieser Beurteilung des Gutachters ist der Schluss zu ziehen, dass von der geplanten Ansiedlung keine Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen ausgehen werden, die nachhaltig zu strukturellen Schädigungen führen, sondern dass der Funktionserhalt des Zentrums unterstützt wird.

Gemäß der in Abschnitt 1 dieser Begründung dargelegten Planungsziele bzw. der in Abschnitt 3.3 aufgezeigten Zielsetzungen des "Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover" wird die im Flächennutzungsplan für das Zentrum Roderbruch dargestellte Gemischte Baufläche um den Änderungsbereich erweitert.

Standortsymbole

Im Zuge der Erweiterung der Gemischten Baufläche für das Zentrum Roderbruch werden die Standortsymbole für soziale und kulturelle Einrichtungen in der Lage verschoben:

- Die Symbole "Kirche", "Freizeitheim", "Jugendzentrum", "Schule - allgemeinbildend" und "Kindertagesstätte" im Plangebiet und in der näheren Umgebung werden den tatsächlichen Standorten der Einrichtungen zugeordnet.
- Das Standortsymbol "Alteneinrichtung" im Südteil des Planbereichs bleibt wie bisher der Wohnbaufläche zugeordnet und wird entsprechend verschoben.

Eine Änderung der bisherigen Planungsziele ist damit nicht verbunden.

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

5.1 Einleitung

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

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

Die Planungsziele und die Planinhalte der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in den Abschnitten 1 und 4 dieser Begründung beschrieben. Da lediglich eine Bauflächendarstellung (Wohnbaufläche) durch eine andere Bauflächendarstellung (Gemischte Baufläche) ersetzt werden soll, haben sie auf der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Flächenbilanz:

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

Wohnbaufläche	- 1,74 ha
Gemischte Baufläche	+ 1,74 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind grundsätzlich beachtlich

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

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

- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), auf Abschnitt 3.1 wird verwiesen.

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan Hannover / Landschaftsrahmenplan Region Hannover - Bestand und Bewertung, Vorentwurf, s. Abschnitt 3.3.1
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept, s. Abschnitt 3.3

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

Gegenstand der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der bereits dargestellten Gemischten Baufläche zu Lasten von bisheriger Wohnbaufläche, mit der dann die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelversorgung gegeben sind. Dieses Planungsziel hat daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur eingeschränkt nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange zur Folge, nämlich soweit mit einer Gemischten Baufläche grundsätzlich ein gegenüber einer Wohnbebauung höherer Versiegelungsgrad verbunden sein kann. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange können sich allerdings auf der Ebene des Bebauungsplanes ergeben, wenn er im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung einen darüber hinaus gehenden Eingriff ermöglichen soll. Aus diesem Blickwinkel heraus werden im Folgenden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben, die bei Realisierung der Planung eintreten können.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Planbereich zeigt sich gegenwärtig als unbebaute, ungenutzte und unversiegelte Fläche, die nur in den Randbereichen Gehölzbewuchs aufweist (spärlich im Norden und am Westrand, ausgeprägter im südlichen Randbereich) und damit als eher strukturarm erscheint.

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Fauna erfolgte letztmalig im Jahr 2008 (Faunistische und vegetationskundliche Bestandsaufnahme für das Gebiet des B-Planes 566/567, A. Hengelbrock, Büro für Umwelt- und Freiraumplanung, September 2008). Das Untersuchungsgebiet umfasste neben der Planfläche des 219. Änderungsverfahrens auch das westlich angrenzende Areal mit deutlichem Baumbestand sowie die Fläche des Konrad-Lorenz-Platzes. Nach dieser Bestandsaufnahme wies der überwiegende Teil der Planfläche eine halbruderale Gras- und Staudenflur ohne Sukzessionserscheinungen auf. Im südlichen Bereich wurden drei besonders geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG festgestellt, von denen eines durch Flächenumbau im Juni 2008 nicht mehr vorhanden ist (s. Abschnitt 3.4.2). Es handelt sich dabei um Weiden- bzw. Weidenumpfbüsche, deren Vorkommen auch auf den geringen Grundwasserflurabstand zurückgeführt wird. Gefährdete Pflanzenarten (Rote Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen) konnten nicht nachgewiesen werden.

In der erwähnten Untersuchung wurde für das Untersuchungsgebiet an Tierarten vor allem das Vorkommen der planungsrelevanten europäischen Vogelart "Nachtigall" sowie das Vorkommen der Heuschreckenart "Dornschröcke" dokumentiert. Beide Vorkommen liegen südlich und nordwestlich außerhalb des Bereiches der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes. Weiterhin dient die Fläche als Rast- und Rückzugsbiotop einiger weiterer Vogel- und Kleinsäugerarten.

Der Vergleich von Luftbildaufnahmen zeigt, dass die Biotopsituation über die Jahre hinweg gewissen Veränderungen unterworfen wurde. Die aktuelle Luftbildaufnahme aus der Befliegung vom März 2011 zeigt - auch jahreszeitlich bedingt - eine nach Mahd von Vegetation weitgehend beräumte Fläche.

Im funktionalen Zusammenwirken mit der an den Planbereich westlich angrenzenden Fläche mit dichterem Baumbestand hat sie grundsätzlich eine besondere Lebensraumbedeutung für Tiere hinsichtlich der Nahrungssuche (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten), jedoch nicht für Brut- oder Aufzuchtstätten. Die bauliche Inanspruchnahme der Fläche im Plangebiet führt zum Verlust dieses Lebensraumes. Allerdings würde das bereits jetzt schon bestehende Planungsziel ebenfalls zur Bebauung und damit auch zur vollständigen Beseitigung der Biotopfunktion führen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kommt es damit zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Arten und Biotope" als "Biototyp mit mittlerer Bedeutung" ein.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes Hannover (s. Abschnitt 3.4.1) vorgenommen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 0-75 mm/a (Einstufung: gering) bei gleichzeitig geringem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (Landschaftsrahmenplan, Karten 3.3-7 und 3.3-8). Damit liegt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzungen vor.

In der Bodenkundlichen Stadtkarte 1:25.000 liegen keine Informationen zu den vorhandenen Böden im Änderungsbereich vor. Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 weist jedoch für den gesamten Bereich den Bodentyp Gley-Podsol aus. Es handelt sich hierbei um einen zumindest zeitweise grundwasserbeeinflussten Bodentyp.

Die Bodenfunktionskarte (2009) enthält Angaben zu den Bodenfunktionen im Bereich der unversiegelten Grünflächen. Diese Angaben müssen maßstabsbedingt als unsicher eingestuft werden.

Lebensraumfunktion

Die Naturnähe der Böden im Plangebiet wird als "mittel" eingestuft. Das Biotopentwicklungspotential als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte ebenfalls als "mittel" zu bezeichnen. Allerdings befinden sich am Rand des Planbereichs die unter 5.2.1 erwähnten besonders geschützten Biotope, die auf besonders feuchte Bodenverhältnisse im Bereich Nußriede zurückgehen. Maßstabsbedingt sind diese Informationen in der Bodenfunktionskarte nicht enthalten. Angaben zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen nicht vor.

Regelungsfunktion

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart als "sehr gering" einzustufen.

Filter- und Pufferfunktion

Das Filterpotential der im Plangebiet vorkommenden Bodenart wird als "mittel" bewertet.

Archivfunktion

Der Bodentyp Gley-Podsol erfüllt keine Archivfunktion.

Zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Änderungsbereich als "mittel" bewertet.

Die Grundwasserflurabstände im Änderungsbereich differieren. Sie betragen zwischen bis zu 5 m im Nordwesten und 0,5 m im Südosten. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Die weitere Prüfung erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene, auf der auch ggf. erforderliche Festsetzungen getroffen werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder in der nächsten Umgebung nicht vorhanden.

Da die vom Änderungsbereich erfasste Fläche vollständig unversiegelt ist, führt die Realisierung des mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten - wie auch des bisherigen - Planungsziels zu einer Beeinträchtigung des Bodengefüges und zur möglicherweise vollständigen Aufhebung von Bodenfunktionen (z.B. freie Versickerung von Niederschlagswasser). Im Wesentlichen beeinflussen folgende Faktoren den Boden:

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

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung ordnet der Planfläche zum Teilaspekt "Boden" keine besondere natürliche oder Archivfunktion zu. Zum Teilaspekt "Wasser" wird ihr die Eigenschaft als "Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher oder sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung" zugewiesen, eine besondere Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention wird nicht dargestellt.

5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln

Für den Änderungsbereich sind derzeit Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen nicht bekannt. Es gibt außerdem keine Hinweise auf künstliche Auffüllungen.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Hinweise über noch im Boden verbliebene Kampfmittel liegen über den Änderungsbereich zurzeit nicht vor.

5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Der östliche Randbereich des Plangebietes liegt in einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO₂-Belastung (sog. klimaökologischer "Gunstraum"). Die übrige Teilfläche zeigt keine potentiell über- oder unterdurchschnittliche Belastungssituation.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass der Änderungsbereich bioklimatisch gering belastet ist. Eine Bedeutung für die Kaltluftlieferung hat er nicht.

Bei Realisierung des Ansiedlungsvorhabens wird nicht erwartet, dass sich die lokalen klimatischen Verhältnisse über mikroklimatische Veränderungen hinaus nachteilig verändern.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Klima" als "bioklimatisch mäßig belastet" ein. Eine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss wird ihr nicht zugewiesen.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

Der Änderungsbereich ist keinen Lärmquellen ausgesetzt, die nachteiligen Einfluss auf die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Hinblick auf das Schutzbedürfnis der dort Arbeitenden hätte.

Mit der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung sind durch Anliefer- und Kundenverkehr sowie Betriebsgeräusche grundsätzlich Auswirkungen für die im Osten vorhandene Wohnnutzung verbunden. Die zu den Betriebszeiten relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Tag betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A). Durch Anordnung der Baulichkeiten auf dem Grundstück und die Konzentration der Erschließungs- und Anlieferzone an der dem Wohnen abgewandten Seite kann sichergestellt werden, dass derartige Belastungen vermieden werden. Zur Vermeidung von Belästigungen der benachbarten Wohnbevölkerung sind entsprechende Untersuchungen (auch bzgl. anderer möglicher betriebs-/anlagenbedingter Immissionen) vorzunehmen.

5.2.4.2 Lufthygiene

Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft

Obgleich seit Langem für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, kann dem Änderungsbereich als tatsächlich unbebaute, offene Fläche eine gewisse Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung des Menschen zugesprochen werden. Diese Nutzungsmöglichkeit entfällt im Zuge der Realisierung der Planung.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich bildet mit den unbebauten Flächen in seiner näheren Umgebung eine größere Freifläche im besiedelten Raum und hat insofern Bedeutung für das Ortsbild. Die Realisierung der Planungsziele - sowohl die bisherigen wie auch die künftigen Planinhalte betreffend - wird zum teilweisen Verlust der Freiflächen und damit zur Veränderung des Ortsbildes führen. Gegenüber der bisher geplanten Wohnbaufläche wirkt sich das Planungsziel Gemischte Baufläche mit dem Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes stärker auf das Ortsbild aus.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Landschaftsbild" als "Landschaftsteilraum mit hoher Bedeutung" ein.

5.2.6 Natura 2000

Im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher nicht zu erwarten.

5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter sind im Änderungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Modifizierung der Bauflächenausweisung. Zur Ergänzung des Zentrums Roderbruch mit dem Ziel der Stärkung und damit des Funktionserhalts wird statt bisher Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Gemischte Baufläche dargestellt. Unmittelbare Auswirkungen auf die Schutzgüter sind daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Planänderung nicht verbunden, werden sich allerdings bei Realisierung im Vergleich zwischen tatsächlicher heutiger Situation und künftiger Bebauung einstellen. Es handelt sich dabei jedoch um eine bereits heute planungsrechtlich mögliche Entwicklung. Der Verzicht auf die bisherige Planung hätte zwar hinsichtlich der Schutzgüter positive Auswirkungen, indem insbesondere die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die Bodenfunktionen und der Grundwasserhaushalt erhalten bleiben, wäre jedoch aus städtebaulicher Sicht, insbesondere im Hinblick auf den Funktionserhalt des Zentrums Roderbruch, nicht zu rechtfertigen.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

Die mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Planungsziele führen im planungsrechtlichen Vergleich auf dieser Planungsebene nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Umweltzustandes, da bereits bisher eine bauliche Entwicklung vorgesehen war. Weder die Durchführung noch die Nichtdurchführung dieser Planung hat daher einen Einfluss auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

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

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Umweltbelange dar. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch vorausschauende Planungsüberlegungen zu unterlassen bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken und entsprechende Wertverluste angemessen auszugleichen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind zu prüfen und zu beschreiben bzw. im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen. Auf der

Ebene des Flächennutzungsplanes kann im Allgemeinen angesichts seiner nur grundsätzlichen Zielaussagen lediglich eine Grobabschätzung vorgenommen werden. Die konkreten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich können erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe abgegriffen werden kann.

Mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine wesentlich über die bisherige Darstellung hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Durch die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Sie führt daher zu keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung von Umweltfaktoren, weil bereits bisher eine Bebauung (einschließlich dem Wohnen dienende Nahversorgung) grundsätzlich zulässig ist. Desgleichen bereitet der Flächennutzungsplan keine - zusätzlichen - Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher für diese Planungsebene nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 1725 wurde ein Kompensationsbedarf im Umfang von 4.700 m² ermittelt. Hierfür soll eine Fläche im Landschaftsraum Fuhrbleek in Isernhagen-Süd in Anspruch genommen werden, die im Flächennutzungsplan als "landwirtschaftlich genutzte Fläche" dargestellt ist. Eine Darstellung als Ausgleichsfläche auch im Flächennutzungsplan ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist nicht erforderlich, da die Fläche mit <1 ha unterhalb der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes liegt. Die Art und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt. Vorgesehen ist im Wesentlichen die Umwandlung von Acker in extensives Feuchtgrünland.

Für die im Plangebiet vorkommenden Böden gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschuttes sind folgende Maßnahmen sinnvoll:

- Minimierung der überbauten Flächen,
- Vermeidung unnötigen Bodenabtrages oder Überdeckung mit zusätzlichem Bodenmaterial,
- Beschränkung von Bodenverdichtungen auf ein Mindestmaß,
- versickerungsfähige Pflasterungen im Bereich von Stellplatzanlagen.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Für den Umweltbericht relevante Planungsalternativen sind angesichts der Zielsetzung des 219. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan weder standortbezogen noch innerhalb des Änderungsbereiches gegeben.

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

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

Grundlegenden Daten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan Hannover (s. Abschnitt 3.3.1) sowie der Bestandserhebung und der Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (s. Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), der Bodenkundlichen Stadtkarte, der Bodenübersichtskarte sowie der Bodenfunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.2) und dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (s. Abschnitt 5.2.3).

Erkenntnisse über den Bestand an Flora und Fauna erbrachte die faunistische und vegetationskundliche Bestandsaufnahme im Jahr 2008 (s. Abschnitt 5.2.1).

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Daten sind nicht aufgetreten.

Soweit weitere Untersuchungen / Gutachten zu Umweltbelangen erforderlich werden, werden deren Ergebnisse im weiteren Verfahren eingearbeitet.

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

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

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

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- unvorhergesehene Verkehrs- und Lärmbelastungen,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 219. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann Rückschlüsse auf die im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen Ziele gewonnen werden.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen kann beobachtet werden, ob die Entwicklung der Baugebiete zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen führen kann.

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

5.8 Zusammenfassung

Mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf der Südseite der Stadtbahnstation "Roderbruchmarkt" die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollversorger) in räumlicher Ergänzung des Zentrums Roderbruch mit seinen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen vorbereitet werden. Hierfür soll "Gemischte Baufläche" dargestellt werden. Die Neuansiedlung soll einen im bestehenden Zentrum ansässigen Vollversorger, der hinsichtlich seiner Größenordnung als nicht mehr zeitgemäß beurteilt wird, ersetzen. Von der Neuansiedlung wird nach gutachterlicher Aussage eine Stärkung des Zentrums bewirkt und damit der Funktionserhalt unterstützt.

Es wird nach gutachterlicher Einschätzung ebenfalls erwartet, dass sich die Ansiedlung auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht nachhaltig negativ auswirkt.

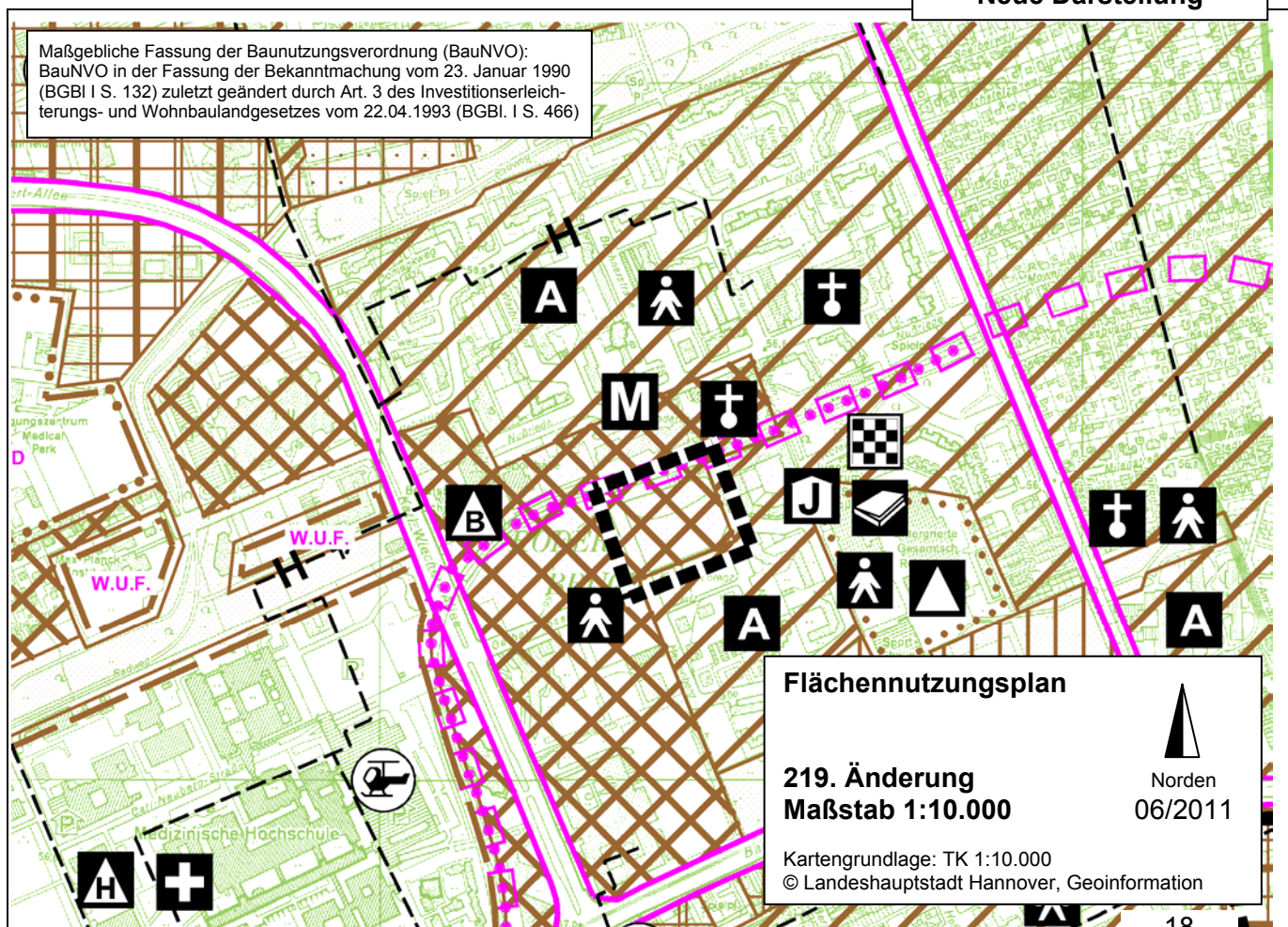
Die Ansiedlungsfläche ist unbebaut und unversiegelt und weist überwiegend eine Ruderalvegetation auf, zu geringen Teilen auch eine besonders geschützte Biotopsituation. Bereits nach dem geltenden Planungsrecht (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ist eine bauliche Entwicklung für Wohnnutzung vorgesehen und zulässig. Grundsätzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher nicht vorbereitet, so dass mit diesem Änderungsverfahren auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wesentliche Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter - abgesehen von einem grundsätzlich höheren Versiegelungsgrad und zu vermeidende Lärmbelastung benachbarter Wohnnutzung - nicht verbunden sind. Bezogen auf die Umweltbelange relevante Planungsalternativen sind nicht gegeben.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
/ Vorentwurf der Begründung
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter



219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



GEWERBEGEBIET



INDUSTRIEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHE



SONDERGEBIET

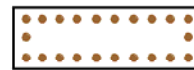


Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

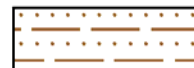
Wissenschaft und Forschung

W.U.F.

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



KLEINGARTENFLÄCHE



SPORTFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



U - BAHN



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

IMMISSIONSSCHUTZ



EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



SCHULE-BERUFSBILDEND



HOCHSCHULE



SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



JUGENDHEIM



ALTENEINRICHTUNG



KRANKENHAUS



KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



FREIZEITHEIM



STÄDTISCHE BÜCHEREI



SPIELPARK



SONSTIGE EINRICHTUNGEN

BEREICH MIT MARKTFUNKTION



WOCHENMARKT



VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE



HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ



LEITUNGEN :

FERNHEIZUNG



GAS



ÄNDERUNGSBEREICH



Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1830/2011

Anzahl der Anlagen 7

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1725 und
2. gemäß § 12 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 zu beschließen,
3. den allgemeinen Zielen und Zwecken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 (Teil A und B) Vollversorger mit zwei einbezogenen Planteilen für eine Wohnbebauung und eine Ausgleichsfläche entsprechend den Anlagen 2 bis 4 zuzustimmen und
4. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal eines Wohngebiets ist die Infrastruktur zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Im Stadtteilzentrum Roderbruchmarkt sind Trading-down-Tendenzen erkennbar, die zu einer Schwächung der Versorgungsfunktion führen können. Durch die geplante Ansiedlung des Vollversorgers wird dieser Tendenz entgegengewirkt und die wohnungsnahе Versorgung erweitert und verbessert. Davon profitieren insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen. Benachteiligungen von bestimmten Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Die Landeshauptstadt kann bei der Umsetzung des Bebauungsplans Erlöse aus Grundstücksverkäufen erzielen. Anderweitige finanzielle Auswirkungen sollen durch vertragliche Regelungen mit dem Investor für die Stadt kostenneutral gestaltet werden.

Begründung des Antrages

Die geplante Ansiedlung des Vollversorgers dient dazu, das vorhandene Nahversorgungszentrum Roderbruchmarkt zu stärken und den erkennbaren Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken.

Für die Ergänzung des Nahversorgungszentrums wurden drei Standortvarianten südlich der Stadtbahnlinie untersucht und entsprechend der Beschlussdrucksache 2654/2009 eine Standortentscheidung herbeigeführt. Zur Disposition standen die Flächen südlich der Stadtbahnhaltestelle Roderbruchmarkt, die beiden westlich anschließenden Flächen zwischen der Stadtbahntrasse und der Gerhard-Lossin-Straße und die Fläche südlich der Gerhard-Lossin-Straße.

Beim Plangebiet Teil A handelt es sich um die aus den Varianten hervorgegangene Fläche. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Zentrum und direkt südlich der Stadtbahnhaltestelle. Vom Marktplatz ist der Standort über den östlichen Stadtbahnübergang gefahrlos erreichbar.

Die vorgesehene Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 567 aus dem Jahr 1990 überplant. Er setzt allgemeine Wohngebiete, einen Stadtgrünplatz und Verkehrsflächen fest. Für die Ansiedlung des Vollversorgers muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan in einem Teilbereich aufgehoben und durch einen neu aufzustellenden Plan ersetzt werden.

Da das Projekt von einem Vorhabenträger im Detail entwickelt wird, ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen. Dementsprechend hat die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH als Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 BauGB für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 07. April 2011 beantragt (Anlage 7). Zwischenzeitlich ist die 1.Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetreten (Anlage 8).

Der Grundeigentümer, der der 1.Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG das Grundstück in Erbbaupacht zur Verfügung stellt, beabsichtigt, auf der südlich angrenzenden Fläche eine zweigeschossige Wohnbebauung zu errichten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sollen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Vollsortimenter als einbezogener Planteil geschaffen werden.

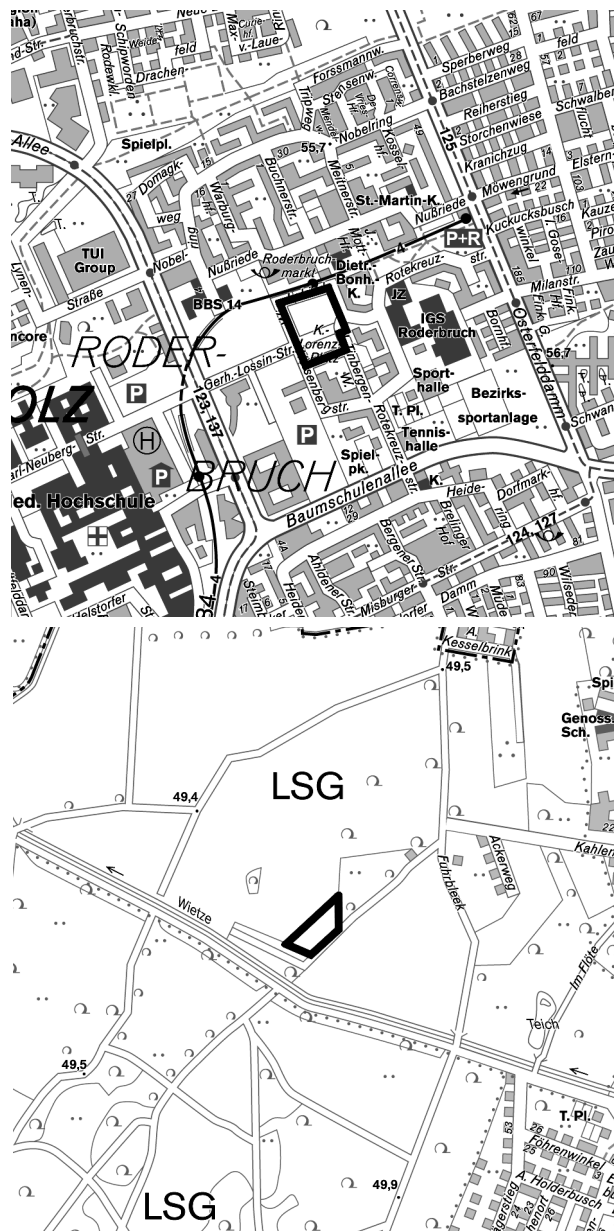
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Biotop gemäß § 30 BNatSchG überplant. Das Biotop hat zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 567 noch nicht bestanden und sich auf einem nicht realisierten Baufeld entwickelt. Die Fläche war zuvor landwirtschaftlich genutzt. Die Untere Naturschutzbehörde bei der Region Hannover hat eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt. Die Voraussetzung für eine Befreiung ist ein ökologischer Ersatz. Eine geeignete Fläche ist in Isernhagen-Süd vorgesehen. Die Fläche soll als zweiter einbezogener Planteil im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden. Die Einzelheiten zur Bereitstellung, Herstellung, Unterhaltung und Kostentragung werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Verfahren für den Bebauungsplan durchführen zu können.

Hannover / 14.09.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd-

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Ost

Stadtteil: Groß-Buchholz und Isernhagen-Süd

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich **Teil A** im Stadtteil Groß-Buchholz wird begrenzt durch die nördliche Verlängerung der Heisenbergstraße, die Südgrenze der Stadtbahntrasse, die Straße Winkelriede, die nördliche Verlängerung des Nikolaas-Tinbergen-Wegs und die südliche Grenze des Konrad-Lorenz-Platzes.

Der Geltungsbereich **Teil B** im Stadtteil Isernhagen-Süd umfasst den südöstlichen Teil des Flurstücks 22/1, Flur 27, Gemarkung Isernhagen-Süd;
Landschaftsraum Fuhrbleek;
Lagebezeichnung: Brunswiesen.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

2654/09 Vollversorger am Roderbruchmarkt

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

- Ausweisung eines Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m² zuzüglich einer Shopzone von maximal 100 m²
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer einbezogenen Fläche südlich des Vollversorgers
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche auf einer zweiten einbezogenen Fläche im Stadtteil Isernhagen-Süd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich Teil A im Stadtteil Groß Buchholz wird begrenzt durch die nördliche Verlängerung der Heisenbergstraße, die Südgrenze der Stadtbahntrasse, die Straße Winkelriede, die nördliche Verlängerung des Nikolaas-Tinbergen-Weg und die südliche Grenze des Konrad-Lorenz-Platzes.

Der Geltungsbereich Teil B im Stadtteil Isernhagen Süd (Landschaftsraum Fuhrbleek) umfasst den südöstlichen Teil des Flurstücks 22/1, Flur 27, Gemarkung Isernhagen-Süd.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Für das Plangebiet im Stadtteil Groß-Buchholz stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. In der unmittelbaren Umgebung sind Symbole für ein kirchliches Gemeindezentrum, eine städtische Bücherei, eine Kindertagesstätte, eine Altenheim und ein Wochenmarkt dargestellt.

Für die Ausgleichsfläche in Isernhagen-Süd ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Neuaufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Hannover wurden für den gesamten Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld hohe Kaufkraftabflüsse festgestellt; die Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel beträgt lediglich 52%. Dem soll durch Ergänzung bestehender Strukturen begegnet werden. Die geplante Ansiedlung des Vollversorgers dient dazu, den Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken und das vorhandene Nahversorgungszentrum zu stärken.

Die 1.Otto Reichelt Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG als Erbbauberechtigter beabsichtigt, auf einer bisher unbebauten Fläche südlich der Stadtbahnhaltestelle als Ergänzung zum Roderbruchmarkt einen Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und einer Shopzone mit einer Verkaufsfläche von 100 m² (z.B. Backwaren, Zeitschriften, Toto-Lotto) sowie einer gastronomischen Einrichtung zu errichten. Die Stellplätze sollen westlich vom Verbrauchermarkt ebenerdig errichtet und durch ein Baumraster gegliedert werden.

Südlich von dem Vollversorger beabsichtigt der Grundeigentümer, der das Grundstück für den Vollversorger zur Verfügung stellt, eine zweigeschossige Wohnbebauung zu errichten. Sie soll vor dem Vollversorger und den dazugehörenden Stellplätzen durch eine Lärmschutzwand von ca. 3m Höhe in Form von begrünten Gabionen geschützt werden. Zur optischen Abschirmung ist südlich vor den Gabionen ein Grünstreifen vorgesehen, der vorhandene Gehölze integriert.

Für die Vorhaben ist es erforderlich, den für das Plangebiet gültigen Bebauungsplan Nr. 567 aus dem Jahr 1990 zu ändern. Er setzt für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete mit Tiefgaragen, einen Stadtgrünplatz und Verkehrsflächen fest.

Die im Bebauungsplan Nr. 567 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der Nutzung ermöglichen eine viergeschossige Blockrandbebauung nördlich und südlich eines öffentlichen Stadtgrünplatzes und eine den Platz im Westen flankierende Zeilenbebauung. Realisiert sind im südlichen Baugebiet fünf vier- bis sechsgeschossige Wohngebäude und im Blockinnenbereich eine oberirdische Garagenanlage.

Die nördlichen Abschnitte der Heisenbergstraße und des Nikolaas-Tinbergen-Wegs sowie die westliche Nebenfläche der Winkelriede sind nicht ausgebaut. Da mit dem Vollversorger und der südlich angrenzenden Wohnbebauung die städtebauliche Struktur und die Funktion der Verkehrsflächen teilweise verändert werden, sollen die Verkehrsflächen in die Planung einbezogen werden.

2. Städtebauliches Konzept

Der Vollversorger ist der vorhandenen Ladenpassage Roderbruchmarkt stadträumlich direkt zugeordnet. Der Zugang erfolgt über eine Passage im nördlichen Teil des Gebäudes, an der auf der Nordseite kleine Shops und eine gastronomische Einrichtung untergebracht werden sollen. An der Südseite der Passage liegt der Eingang zum Verkaufsraum des Vollversorgers. Östlich von der Passage entsteht eine Platzfläche, die mit dem vorhandenen Roderbruchmarkt einen stadträumlichen Zusammenhang bildet. Die Zäsur durch die Stadtbahnlinie wird durch den Übergang über die Gleise direkt neben der Haltestelle gemindert. Die Querung der Gleise ist gefahrlos, da die Stadtbahnzüge im Bereich der Haltestelle mit einer geringen Geschwindigkeit fahren.

An der Nordseite des Vollversorgers, gegenüber der Stadtbahnhaltestelle, ist Außengastronomie vorgesehen. Sie stellt eine funktionale Verknüpfung des Gebäudes mit dem Außenbereich her und dient der Belebung des öffentlichen Raums.

Im Westen führt die Passage zu einer Stellplatzanlage mit ca. 250 Plätzen. Die private Stellplatzanlage soll durch ein Baumraster gegliedert und durch Hecken eingefasst werden. Westlich wird sie durch einen Fuß- und Radweg flankiert. Die ehemals vorgesehene Erschließungsstraße ist im Zuge der Neuplanung entbehrlich.

Südlich vom Lebensmittelmarkt soll die vorhandene vier- bis sechsgeschossige Wohnbebauung durch eine zweigeschossige Reihenhauszeile ergänzt werden. Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbelastungen des Verbrauchermarktes ist südlich des Vollsortimenters eine Lärmschutzwand in Form einer Gabione vorgesehen. Einzelheiten werden durch ein Lärmschutzgutachten konkretisiert.

3. Erschließung

Die Erschließung des Vollversorgers erfolgt für die Laufkundschaft über die auf der Nordseite des Gebäudes angeordnete Passage mit nach Westen und Osten ausgerichteten Zugängen.

Die Pkw-Kunden erreichen die Stellplatzanlage von Westen über die Karl-Wiechert-Allee und die Gerhard-Lossin-Straße. Von Osten aus dem Wohngebiet ist eine weitere Zufahrtsmöglichkeit vorgesehen.

Die Anlieferung mit Lastkraftwagen und sonstigen Lieferfahrzeugen soll von Westen erfolgen, so dass die Wohngebiete im Roderbruch nicht beeinträchtigt werden.

Das südlich vom Vollversorger geplante Wohngebiet und die vorhandene Wohnbebauung erhalten von Westen über die fertig zu stellende Gerhard-Lossin-Straße einen direkten Anschluss an die Karl-Wiechert-Allee. Zur Unterbindung von Schleichverkehr wird die Anliegerstraße im Osten nicht an die Winkelriede angeschlossen. Durch den Ausbau der bisher nicht ausgebauten Abschnitte der Heisenbergstraße und der Gerhard-Lossin-Straße wird eine zügige Anbindung über die Rotekreuzstraße an die Baumschulenallee im Süden geschaffen.

Die Hauptfuß- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung zwischen der Eilenriede und dem Schwarztmannschen Garten soll im Abschnitt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze neu gestaltet werden.

4. Umwelt

Der geplante Vollversorger soll teilweise auf einer Fläche errichtet werden, auf der im Rahmen einer vegetationskundlichen und faunistischen Bestandsaufnahme (September 2008) in einem Teilbereich ein Biotop festgestellt worden ist.

Das Biotop ist als Bauerwartungsbiotop zu kennzeichnen. Es ist auf einer bisher nicht vermarkteten Fläche zwischen der Karl-Wiechert-Allee im Westen und der in den 80er Jahren errichteten Wohnbebauung im Osten entstanden. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 567 im Jahr 1990 war das Biotop noch nicht vorhanden. Vor der Entwicklung des Neubaugebiets Roderbruch wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt, da der Schutz des Biotops innerhalb des bebauten Bereichs auf Dauer nicht zu gewährleisten ist. Eine Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass der Eingriff an anderer Stelle kompensiert wird. Eine Ausgleichsfläche ist im Stadtteil Isernhagen-Süd vorgesehen.

Die vorhandene Vegetation des Biotops wird teilweise in den Grünstreifen zwischen dem Verbrauchermarkt und der geplanten Wohnbebauung einbezogen.

Die Ausgleichsfläche im Bereich des Fuhrbleeks soll zu einer Feuchtwiesenlandschaft entwickelt werden. Es ist geplant, die für diesen Naturraum typischen natürlichen und naturnahen Biotoptypen oder die naturnahen Ersatzgesellschaften der Moorgeest neu zu entwickeln. Die Wietze und der Wiesenbach sollen von typischen Begleitgehölzen gesäumt werden.

5. Verfahren

Da das Projekt durch den Vorhabenträger im Detail entwickelt wird, ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 07.04.2011 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB gestellt (Anlage 5). Die Zustimmung des Grundeigentümers liegt vor. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung sollen in einem einbezogenen Planteil geschaffen werden.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung soll in einem Parallelverfahren erfolgen.

6. Kosten

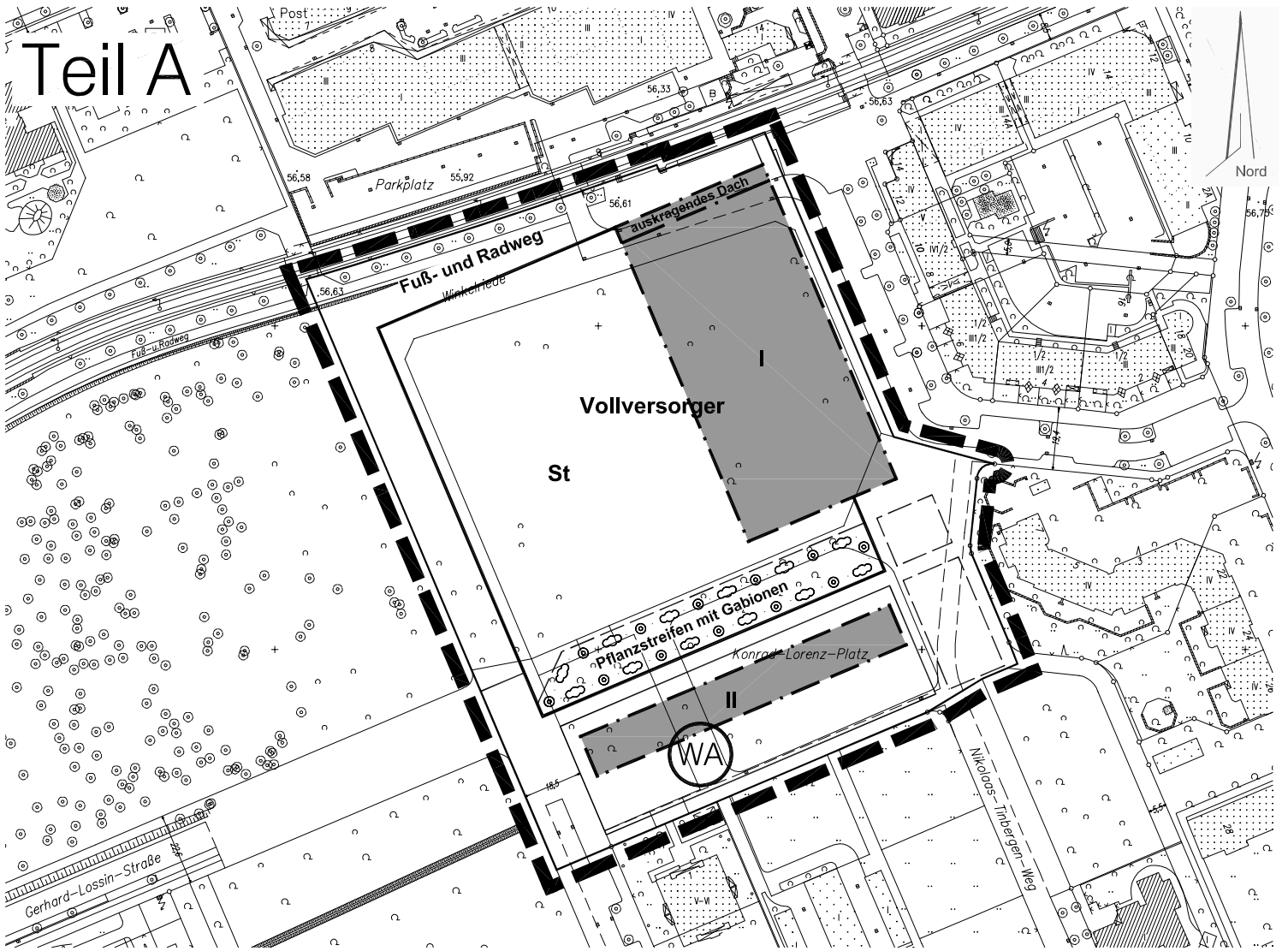
Die Flächen im Plangebiet sind im Wesentlichen in Privateigentum. Der Eigentümer beabsichtigt kleinere Teilflächen von der Landeshauptstadt zu kaufen, um die Grundstücke zu arrondieren.

Die Höhe der Kosten für die Erschließungsanlagen, die nicht ursächlich mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehen und nicht vom Vorhabenträger übernommen werden – wie die überörtliche Rad- und Fußwegverbindung –, wird im weiteren Verfahren ermittelt. Aus den Grundstückverkäufen der Teilflächen können Erlöse erzielt werden.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 17.08.2011



Planzeichenerklärung



Allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)



Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche



Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Baugrenze



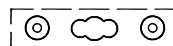
Grenze unterschiedlicher Nutzung



Beabsichtige Aufteilung der Verkehrsfläche

St

Stellplätze



Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd-

Maßstab 1 : 2000

Für den Planvorschlag

Planung Ost
Hannover,

Sachgebietsleiterin

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

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

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

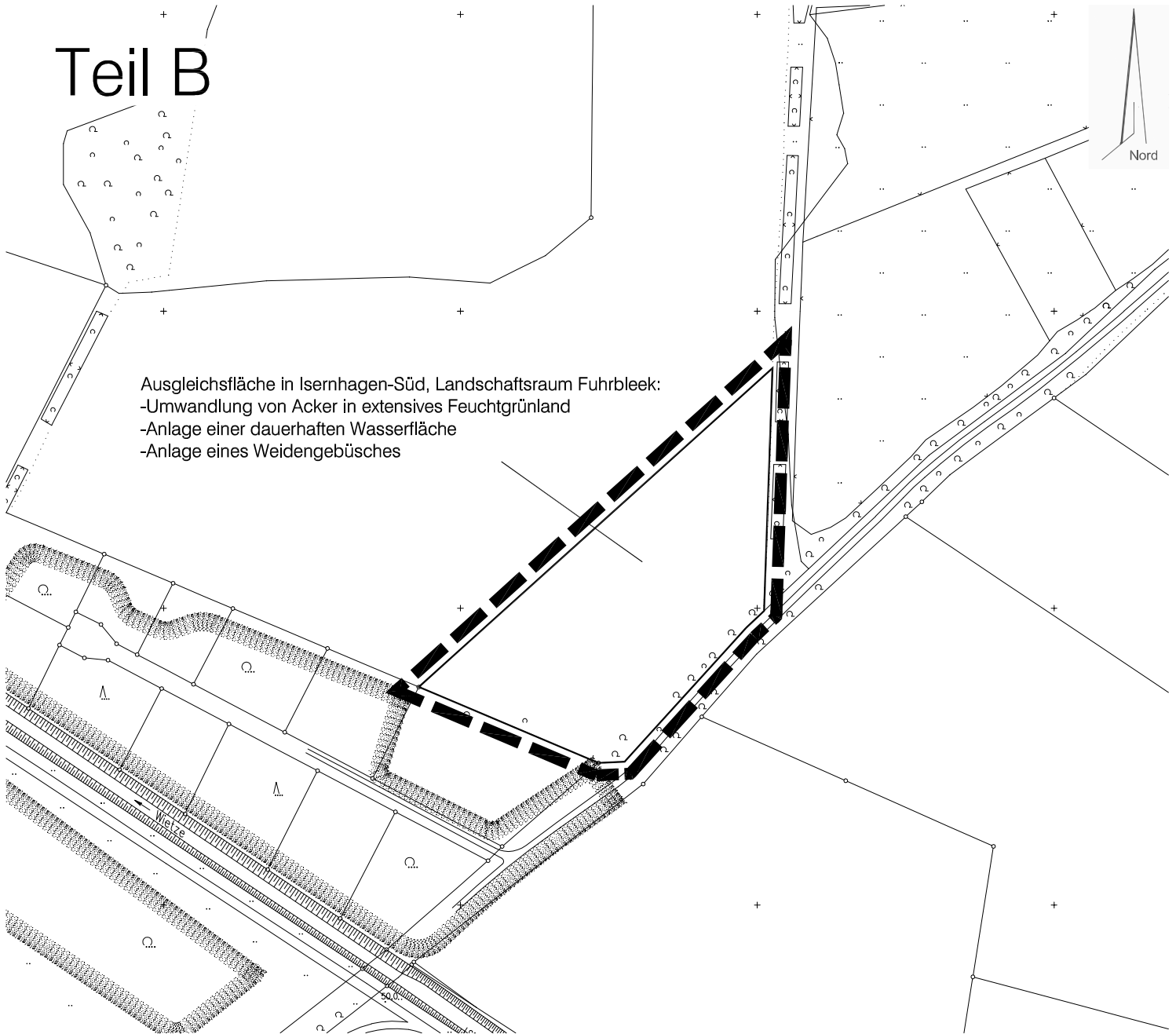
Zeitraum: vom bis

Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

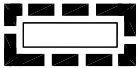
(Siegel)

Teil B



Ausgleichsfläche in Isernhagen-Süd, Landschaftsraum Fuhrbleek:
 -Umwandlung von Acker in extensives Feuchtgrünland
 -Anlage einer dauerhaften Wasserfläche
 -Anlage eines Weidengebüsches

Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 des Bebauungsplanes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd- Maßstab 1 : 2000

Für den Planvorschlag

Planung Ost
 Hannover,

Sachgebietsleiterin

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
 Hannover,

Fachbereichsleiter

Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Verwaltungsausschuss hat die allgemeinen Ziele
 und Zwecke der Planung am be-
 schlossen.

Stadtplanung 61.1B
 Hannover,

(Siegel)

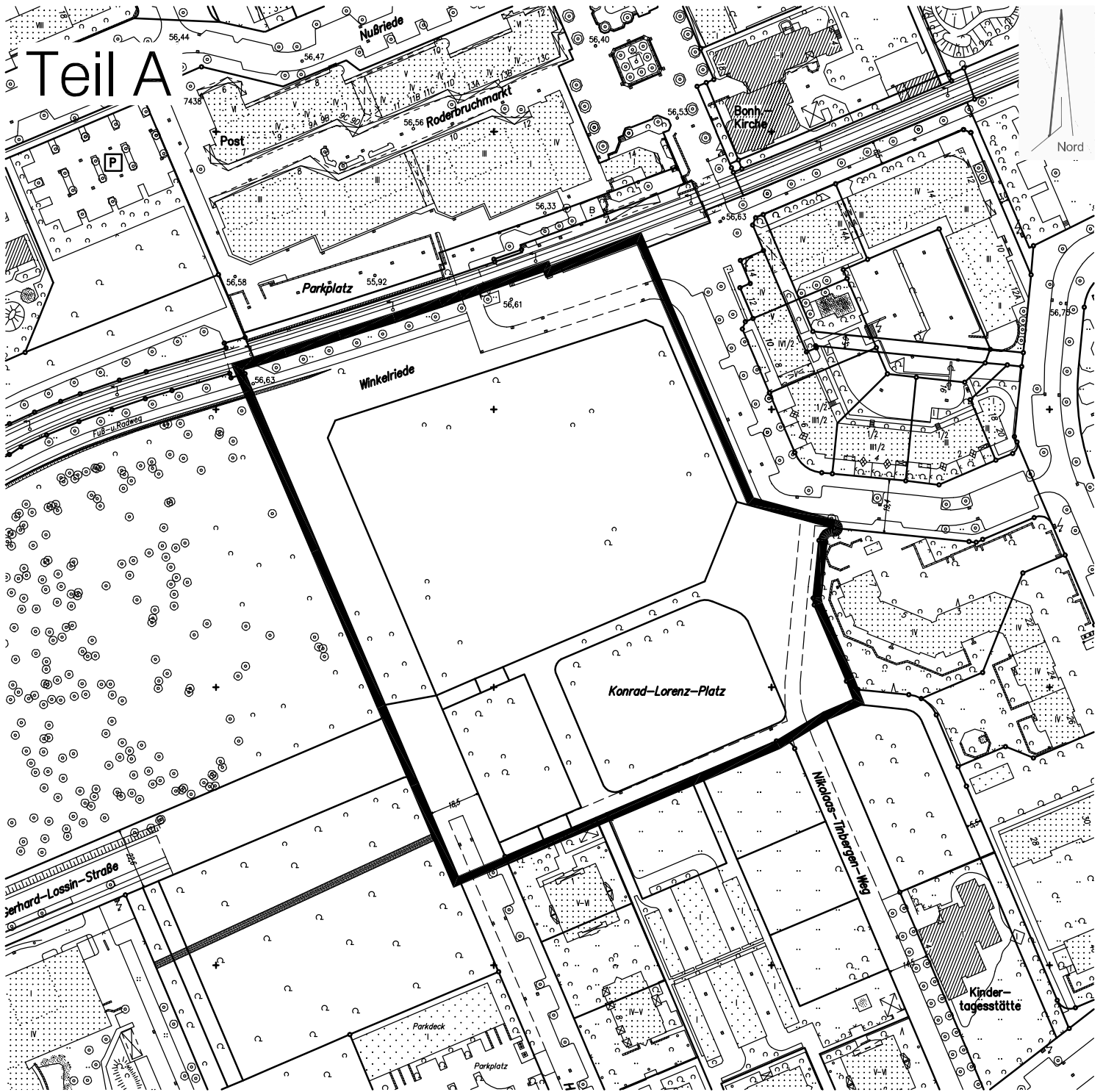
Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

Zeitraum: vom bis

Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den
 hannoverschen Tageszeitungen am

Stadtplanung 61.1B
 Hannover,

(Siegel)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd- Maßstab 1 : 2000

Für den Planvorschlag

Planung Ost
Hannover,

Sachgebietsleiterin

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

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

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

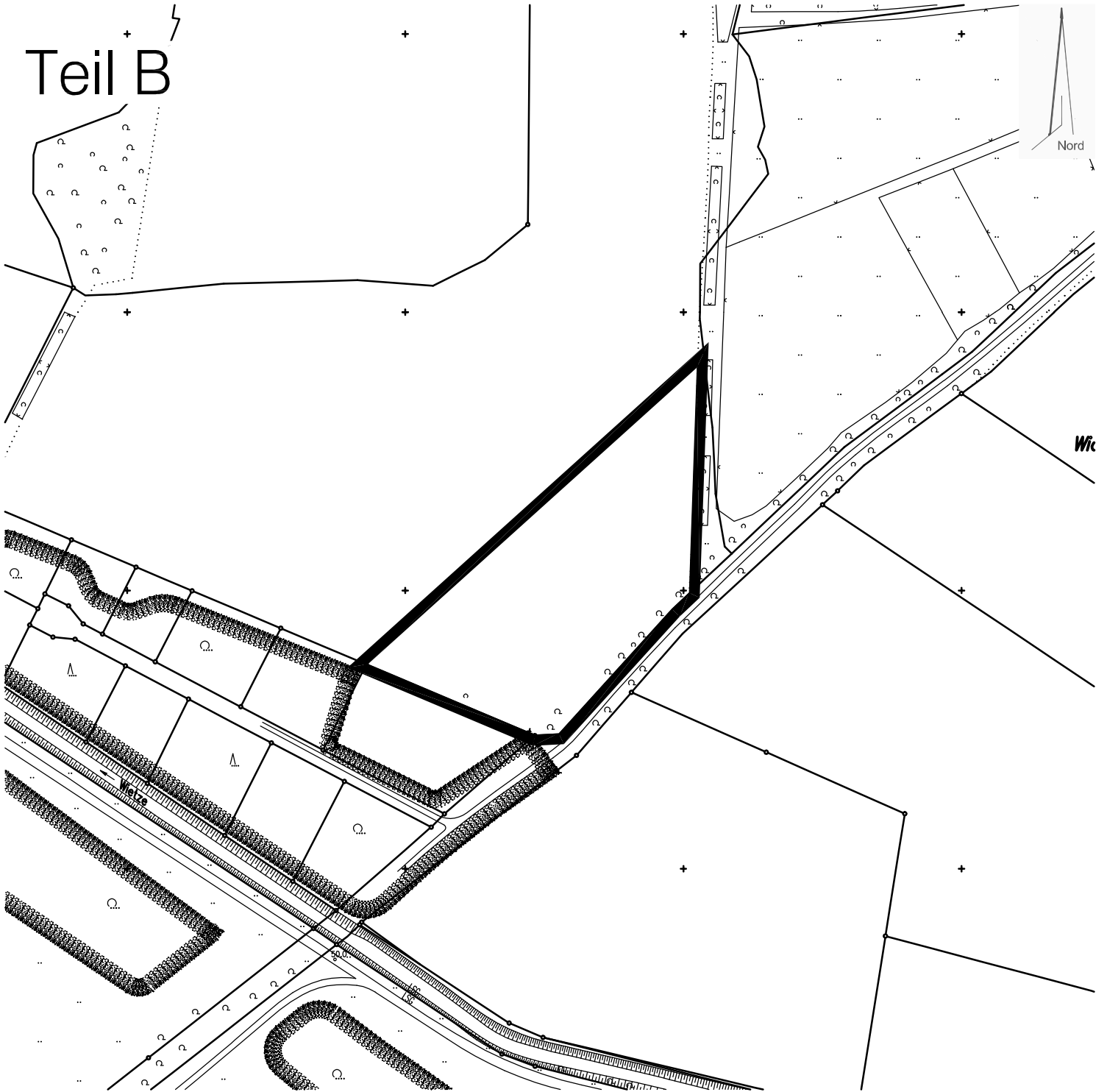
Ortsübliche Bekanntmachung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen
am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Teil B



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd- Maßstab 1 : 2000

Für den Planvorschlag

Planung Ost
Hannover,

Sachgebietsleiterin

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

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

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Ortsübliche Bekanntmachung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen
am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

**EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH**

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH · Postfach 2409 · 32361 Minden

Landeshauptstadt Hannover
Bereich Stadtplanung
Planungsbereich Ost
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover

Gesprächspartner

Mathias Schleweis

Geschäftsbereich

Gebäude-/Baumanagement u. Technik

Telefon

0571 / 80 2 1310

Telefax

0571 / 80 2 1590

E-Mail

mathias.schleweis@minden.edeka.de

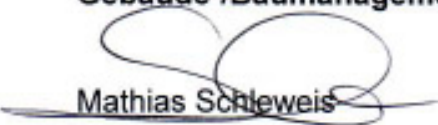
Minden, den 07.04.11

Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit beantragen wir die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. §12 BauGB für die Fläche südlich vom Roderbruchmarkt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m² und einer Shopzone von max. 100 m² zu schaffen.

EDEKA-MIHA Immobilienservice GmbH
Gebäude-/Baumanagement u. Technik


Mathias Schleweis

Der Grundstückseigentümer
stimmt dem Antrag zu.


-Unterschrift-

Anlagen: Lageplan
Vorhabenbeschreibung

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Sitz Minden · Amtsgericht Bad Oeynhausen HRB-Nr. 5104 · Geschäftsführer: Mathias Schleweis, Heino Schmidt, Andreas Stegemann
Organträger: EDEKA Minden-Hannover Stiftung & Co. KG, USt-ID-Nr. DE 266067317

Hauptverwaltung
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden

Telefon
(0571)
802-0

Telefax
(0571)
802-1153

Internet
www.edeka-miha.de

Bank
Commerzbank AG
(BLZ 480 800 20) 334 144 600



Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte
zur Entscheidung zu den Antragspunkten 1. und 2.
zur Anhörung zum Antragspunkt 3.
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1814/2011

Anzahl der Anlagen 6

Zu TOP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung - Center am Kröpcke
Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. vorbehaltlich der Zustimmung des Verwaltungsausschusses zu 3.
den allgemeinen Zielen und Zwecken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 522, 4. Änderung - **Center am Kröpcke**
entsprechend der Anlagen 2, 3 und 6 zuzustimmen,
2. vorbehaltlich der Zustimmung des Verwaltungsausschusses zu 3.
die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung
in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen,
3. die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 522, 4. Änderung gemäß § 12 BauGB und die Aufstellung des Bebauungs-
planes entsprechend Anlage 4 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Auch bei der erneuten Überplanung des Centers am Kröpcke ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Regelungen über die Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahme sowie die Kostentragung werden in einem abzuschließenden Durchführungsvertrag getroffen.

Begründung des Antrages

Der Eigentümer des Centers am Kröpcke ist zurzeit dabei, den bestehenden Gebäudekomplex des Centers am Kröpcke zu erweitern und umzubauen. Grundlage der Umbauarbeiten ist der am 05.11.2009 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung.

Es sind bereits wesentliche Planungsschritte umgesetzt bzw. vorbereitet. Dazu gehören z.B.

- die bisher erfolgten Abriss- und Umbauarbeiten im Gebäudebestand
- die vollständige Deckelung sowie der teilweise Umbau der ehemaligen Passerelle im Bereich des Kröpcke und
- die bauliche Erweiterung des Baukörpers im Erdgeschoss bis einschließlich des 4. Obergeschosses sowie
- die vollständige Neugestaltung von Fassadenflächen.

Entgegen der ursprünglichen Planung will der Eigentümer des Centers am Kröpcke nun auf den Um- bzw. Neubau des Turmes nach erfolgtem Abriss verzichten. Das 6. Geschoss wird in der Grundfläche erheblich reduziert und hat im Bereich der haustechnischen Anlagen eine größere Geschosshöhe. Hier befinden sich neben der Technikzentrale auch die Nebenräume der Mieter. Im 5. Geschoss werden zwei Innenhöfe zur Belichtung der Büroflächen angeordnet.

Als Begründung benennt der Eigentümer wirtschaftliche Gründe. Im Zusammenhang mit der Planung und Vermarktung der Büros in den Turmgeschossen hat sich herausgestellt, dass für diese Flächen eine wirtschaftliche Vermietbarkeit nicht gegeben ist. Somit kann das ursprüngliche Konzept nicht verwirklicht werden.

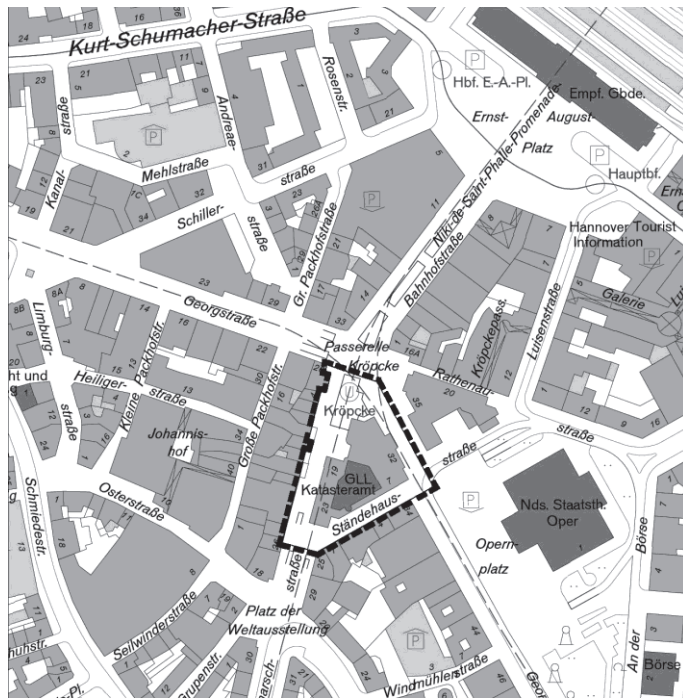
Da damit die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 522, 3. Änderung nicht mehr erfüllt werden, hat die Fa. Mars PropCo 3 S.à.r.l. für die Änderung des Bebauungsplanes einen erneuten Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

Mit der verringerten Kubatur fügt sich das Center am Kröpcke zukünftig in die städtebauliche Höhenentwicklung des unmittelbaren Umfeldes ein.

61.11
Hannover / 13.09.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung – Center am Kröpcke

Geltungsbereich und bisheriges Verfahren



Planung: Nord

Stadtteil : Mitte

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 522 – Center am Kröpcke umfasst den Komplex des Center am Kröpcke und mit der Karmarsch- und Ständehausstraße sowie einem Teil der Georgstraße die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerzone) und Teile der –1 Ebene (Passerelle).

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

keine

61.11/11.08.2011

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

- Umbau des Gebäudekomplexes Center am Kröpcke als Geschäfts- und Bürohaus ohne Turmgeschosse -
--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung – Center am Kröpcke

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Mitte

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 522 – Center am Kröpcke umfasst zum einen den Komplex des Centers am Kröpcke und zum anderen mit der Karmarsch- und der Ständehausstraße sowie einem Teil der Georgstraße die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerzone) und Teile der –1 Ebene (Passerelle).

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522 wurden 2009 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des Centers am Kröpcke geschaffen. Seitdem wurden bereits wesentliche Planungsschritte umgesetzt bzw. vorbereitet. Dazu gehören z.B.

- die bisher erfolgten Abriss- und Umbauarbeiten im Gebäudebestand
- die vollständige Deckelung sowie der teilweise Umbau der Niki-de-Saint-Phalle-Promenade im Bereich des Kröpcke und
- die bauliche Erweiterung des Baukörpers im Erdgeschoss bis einschließlich des 4. Obergeschosses
- die vollständige Neugestaltung von Fassadenflächen.

Im Zusammenhang mit der Planung und Vermarktung der Büros in den Turmgeschossen hat sich jedoch herausgestellt, dass für diese Flächen eine wirtschaftliche Vermietbarkeit nicht gegeben ist. Aus diesem Grund erscheint der Wiederaufbau des Turms basierend auf den bisherigen Planungen auch aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig und sinnvoll, da hierdurch ein Gebäudeleerstand erzeugt wird, der sowohl die Immobilie als auch die Stadtmitte in ihrer Wertigkeit nachhaltig beeinträchtigen und damit auch Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft haben würde.

Vor diesem Hintergrund sollen die Planungen dahingehend geändert werden, dass künftig auf die Turmgeschosse oberhalb des 6. Geschosses verzichtet wird. Das 6. Geschoss wird in der Grundfläche erheblich reduziert und hat im Bereich der haustechnischen Anlagen eine größere Geschosshöhe. Hier befinden sich neben der Technikzentrale auch die Nebenräume der Mieter. Im 5. Geschoss werden zwei Innenhöfe zur Belichtung der Büroflächen angeordnet.

Unabhängig von diesen Veränderungen bleiben die Nutzungen in den Sockelgeschossen, wie bisher geplant, bestehen.

Eine Umsetzung dieser Planung ist derzeit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 522 - 3. Änderung nicht möglich, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, mit dem durch den dazugehörigen Vorhaben-

und Erschließungsplan das Bauvorhaben in seinen baulichen Abmessungen und mit der Höhenstaffelung der Geschosse im Einzelnen festgelegt ist und die jetzt vorliegende Neuplanung deutlich davon abweicht.

Das nunmehr geänderte städtebauliche Konzept erfordert die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Bei dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen handelt es sich um den zentralen Bereich von Hannover mit einer geschlossenen, mehrgeschossigen Baustruktur, einer hohen baulichen Dichte sowie einer intensiven Kerngebietsnutzung. Der Bereich ist somit von außergewöhnlicher städtebaulicher und stadtpolitischer Bedeutung und hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend vorgeprägt.

Das bisherige Ziel war es, den in gestalterischer und funktionaler Hinsicht veralteten Turm des Centers am Kröpcke aus den 1970-er Jahren in den modernen Gebäudekomplex mit der neuen zeitgemäßen Fassadengestaltung einzubinden und damit wieder einen ganzheitlichen Baukörper zu schaffen, der die Gebäudetypen Block und Hochhaus kombiniert und als überhöhte Mitte der Stadt wieder ein identitätsstiftendes Merkzeichen darstellt.

Da trotz dieses hohen Gestaltungsansatzes und der beabsichtigten Grundrissveränderungen eine standortgerechte Nutzung der Turmgeschosse nicht gewährleistet ist, werden diese Zielvorstellungen modifiziert.

Mit dem Verzicht auf die Turmgeschosse wird eine Reduzierung der Höhenentwicklung auf den ansonsten in dem unmittelbaren Umfeld vorherrschenden Maßstab erzielt. Die verringerte Gebäudekubatur wird somit wieder verstärkt in die Stadtstruktur integriert und das Straßenbild in Grundriss und Trauflinie weitestgehend auf seinen historischen Ursprung zurückgeführt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Planbereich und den überwiegenden Teil der Innenstadt eine gemischte Baufläche dar. Er ist zusätzlich als Bereich mit Marktfunktion ausgewiesen. Die geplante Änderung entspricht grundsätzlich diesen Zielvorgaben für den Stadtteil Mitte, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Erschließung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht die an den Gebäudekomplex des Centers am Kröpcke angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit ein. Diese Verkehrsflächen werden bis auf die Fahrbahn der Georgstraße entsprechend ihrer Lage inmitten der hannoverschen Fußgängerzone mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ belegt.

Die Fußgängerzone ist z.T. durch die ehemalige Passerelle mit den hier vorhandenen Einbauten und Verbindungswegen sowie Flächen für Bahnanlagen zwischen den U-Bahnstationen unterbaut. Dies soll auch künftig möglich bleiben. Für die entsprechenden Abschnitte in der Karmarsch-, Georg- und Ständehausstraße wird deshalb eine zulässige Unterbauung der Straßenverkehrsflächen gesichert.

Die Innenstadt Hannovers ist über den City-Ring und das Parkleitsystem an ein Netz verschiedenster innerstädtischer Parkhäuser angeschlossen, so dass die Erschließung für den Individualverkehr ausreichend gesichert ist.

Ansonsten ist das Plangebiet auch durch den zentralen Halte- und Umsteigepunkt der Stadtbahnlinien sehr gut über den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden die Ausarbeitungen sowie die Gutachten zur Belichtung, zum Wind und zu den Schallemissionen, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 522 erstellt wurden, überprüft und an die neuen Gebäudekubaturen angepasst.

Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich im Vergleich zur 3. Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt ergeben werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft, Durch die Überplanung des Centers am Kröpcke ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

Kosten

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.

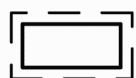
Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

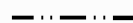


C 20.10 Landeshauptstadt Hannover Geo-Information

Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änd. - Center am Kröpcke -

Maßstab 1 : 1000

Für den Planvorschlag

Planung Nord
Hannover,

Baudirektor

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

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

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

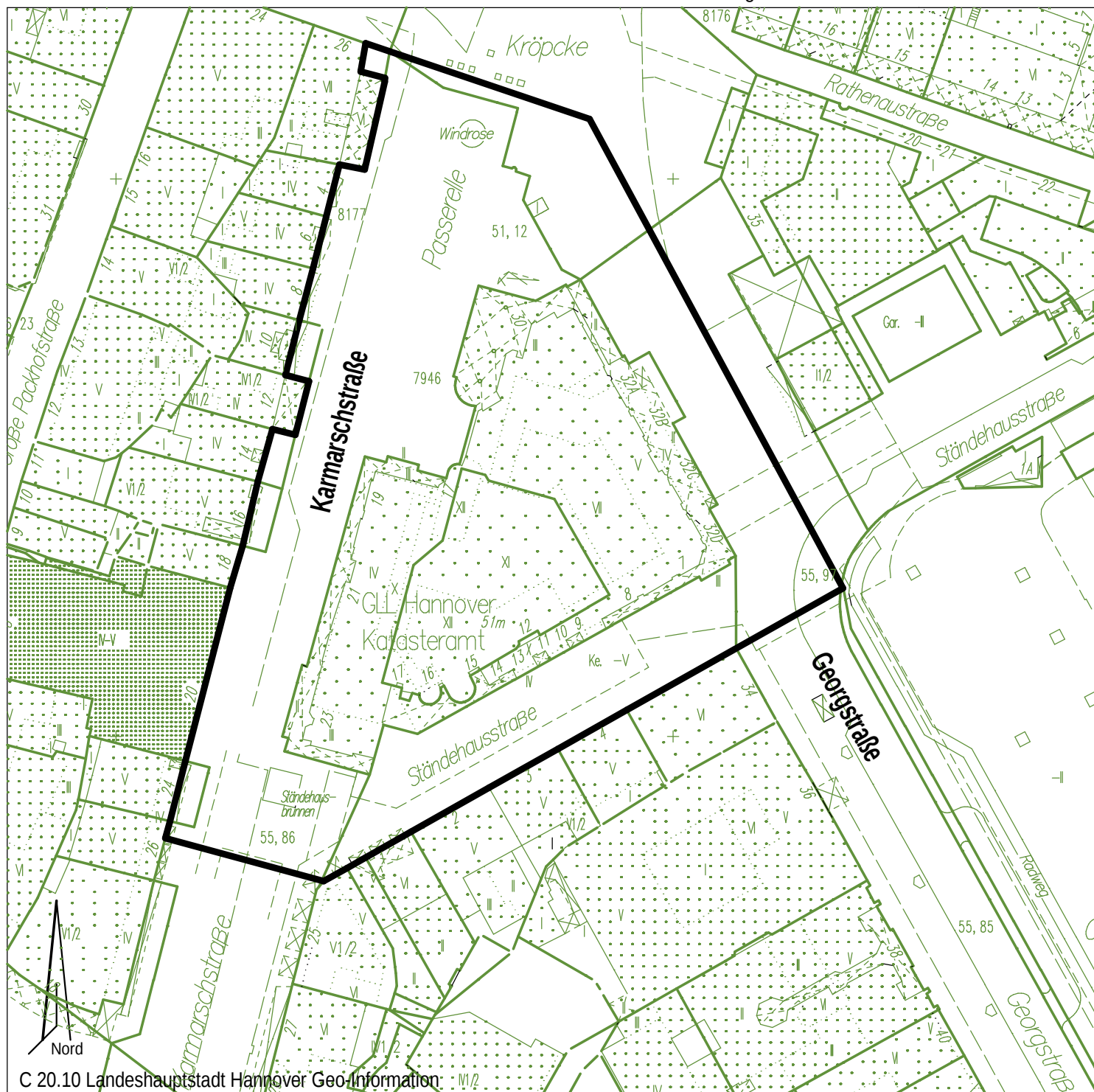
Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

Zeitraum: vom bis

Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)



C 20.10 Landeshauptstadt Hannover Geo-Information

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änd. - Center am Kröpcke -

Maßstab 1 : 1000

Für den Planvorschlag

Planung Nord
Hannover,

Baudirektor

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

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

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Ortsübliche Bekanntmachung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen
am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

3 S. à r.l.

Mars PropCo 3 S.à.r.l. c/o Centrum Asset Management GmbH
Kaisstrasse 2 • 40221 Düsseldorf

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
- z.H. Herrn Zunft -
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1

30159 Hannover

Anlage 5 zur Drucksache Nr.
Mars PropCo.

Eingegangen
11. Aug. 2011
Städt. Bauverwaltung

Claus Peter Dietz

Telefon: +49 / 211 / 385466-10

Telefax: +49 / 211 / 385466-75

cpd@centrum-
assetmanagement.de

Düsseldorf, 09. August 2011jp

Kröpcke-Center Hannover

Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Umbau des Kröpcke-Centers an der Georgstraße, Ständehausstraße und Karmarschstraße

Sehr geehrter Herr Zunft,

im Zuge des Baufortschritts am Kröpcke-Center haben sich bezüglich des ursprünglich geplanten Nutzungskonzeptes Änderungen ergeben, die dazu führen, dass künftig auf die Um- und Neubau-maßnahmen zum Turm verzichtet werden muss und die Höhenentwicklung des Gebäudes künftig auf 6 Geschosse plus Technikgeschoss beschränkt bleibt.

Damit ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die bisher vorgesehene Gebäudekubatur, so dass die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522 – 3. Änderung nicht mehr erfüllt werden können.

Deshalb beantragen wir hiermit die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für den Umbau und die Erweiterung des Kröpcke-Centers gemäß der Vorplanungen der Architekten Kleihues + Kleihues.

Die Vorplanungen wurden Ihnen bereits mit Schreiben vom 16.05.2011 durch die Architekten zugestellt. Dem Schreiben waren u.a. die aktuellen Grundrisse oberhalb des 4. Geschosses und Ansichten des Baukörpers beigelegt.

Zusätzlich erhalten Sie mit diesem Antrag eine kurze Beschreibung des Vorhabens mit Hinweis auf die wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Mars PropCo. 3 S. à r.l.

Claus Peter Dietz

Anlage

Schreiben Kleihues und Kleihues vom 08.08.2011

Sitz der Gesellschaft: 2, rue Heinrich Heine, L-1720 Luxemburg
c/o Centrum Asset Management GmbH, Kaisstrasse 2, 40221 Düsseldorf
Gesellschafter: Centrum Hannover, Kröpcke-Center GmbH; CH Hannover, Kröpcke-Center GmbH; First Kröpcke GmbH
Geschäftsführer: Uwe Reppegather; Mario Warny
Steuernummer: 040/ 194/ 92759, Finanzamt Saarbrücken, Am Stadtgraben
Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg RCS B 122294
Bankverbindung: Helaba (BLZ 500 500 00), Konto 21 512 835

Landeshauptstadt Hannover

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung "Center am Kröpcke" - Stadtteil Mitte

Vorhabenträger:

Mars Propco
3 S.a.r.l., Luxemburg
vertreten durch:
Centrum Asset Management GmbH
Kaistraße 2
40221 Düsseldorf

Planverfasser:

Büro Kleihues + Kleihues
Gesellschaft v. Architekten mbH
Holsterbrink 12
48249 Dülmen-Rorup
Architekt:
Jan Kleihues und Norbert Hensel

DACHAUFSICHT

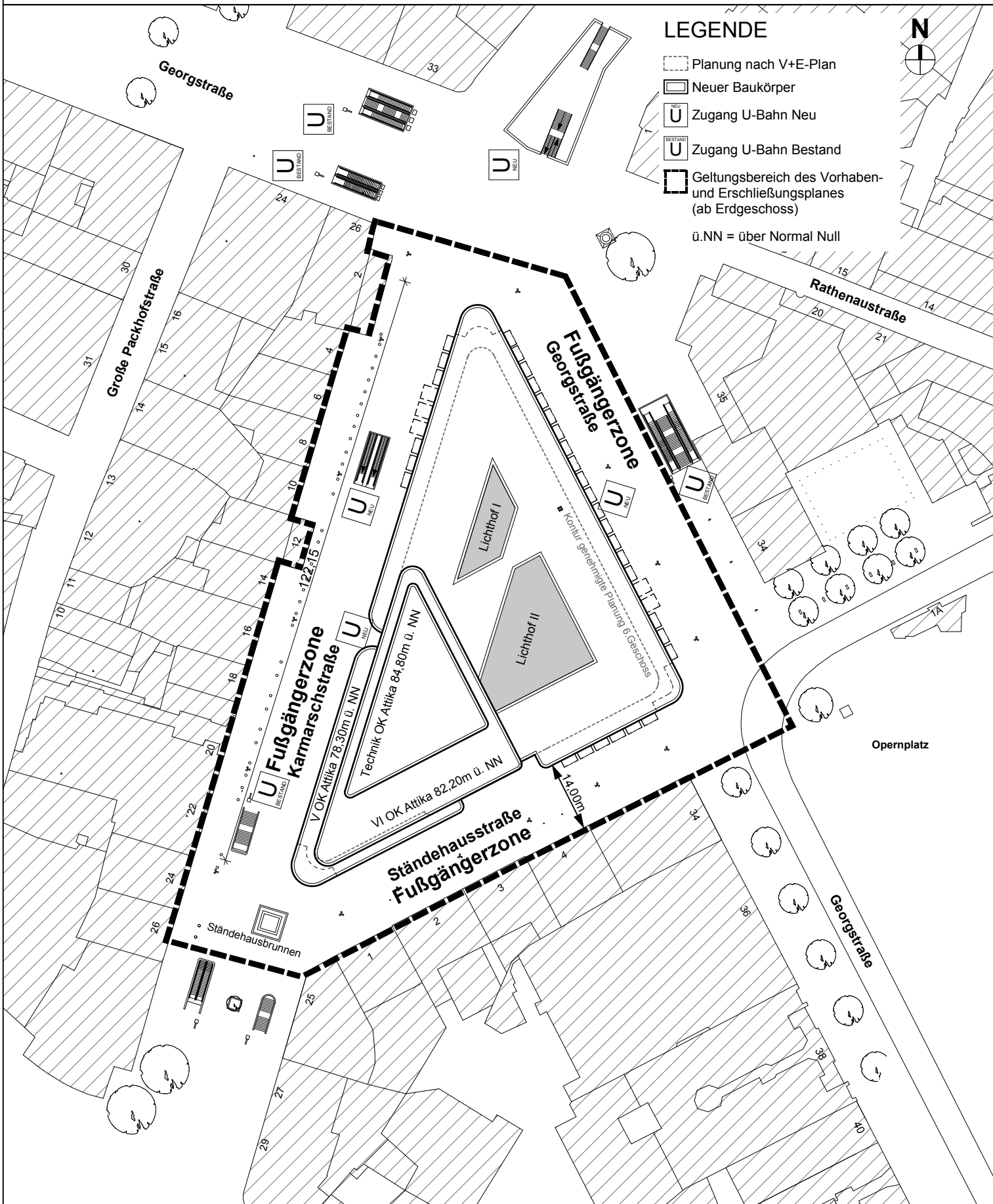
15.08.2011

Maßstab 1:1000

LEGENDE

- Planung nach V+E-Plan
- Neuer Baukörper
- Zugang U-Bahn Neu
- Zugang U-Bahn Bestand
- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ab Erdgeschoss)

ü.NN = über Normal Null



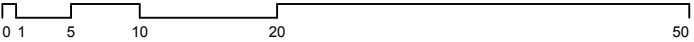
Landeshauptstadt Hannover
Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung "Center am Kröpcke" - Stadtteil Mitte

Vorhabenträger:
Mars Propco
3 S.a'r.l., Luxemburg
vertreten durch:
Centrum Asset Management GmbH
Kaistraße 2
40221 Düsseldorf

Planverfasser:
Büro Kleihues + Kleihues
Gesellschaft v. Architekten mbH
Holsterbrink 12
48249 Dülmen-Rorup
Architekt:
Jan Kleihues und Norbert Hensel

ANSICHT STÄNDEHAUSSTR.

15.08.2011



derzeit gültiges Baurecht
 Nachbarbebauung

+84,80 Technikzentrale OK Attika +28,30
+82,20 6. Geschoss OK Attika +25,70
+78,30 5. Geschoss OK Attika +21,80

GEORGSTRASSE

KARMARSCHTRASSE

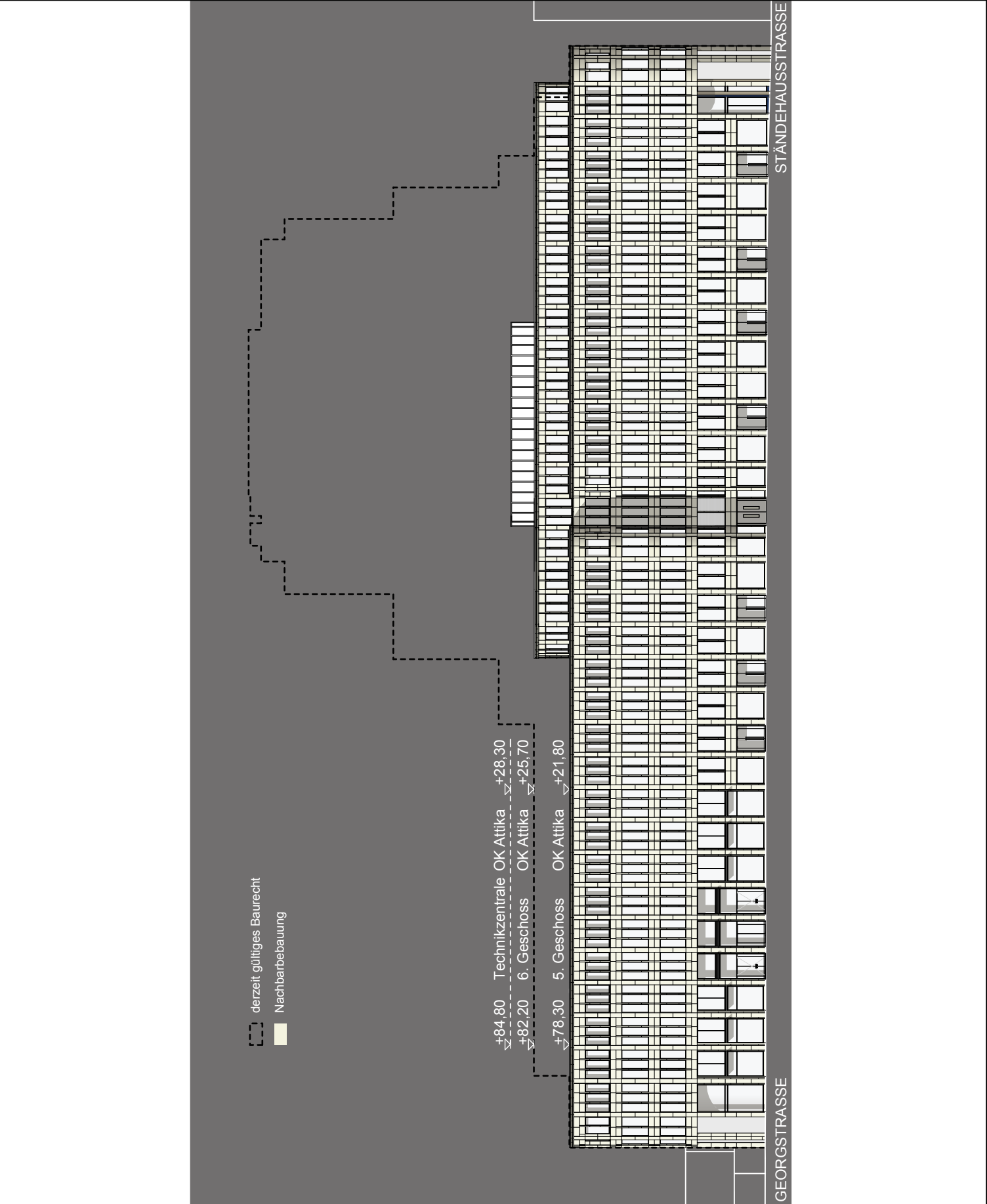
Landeshauptstadt Hannover
Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung "Center am Kröpcke" - Stadtteil Mitte

Vorhabenträger:
Mars Propco
3 S.a'r.l., Luxemburg
vertreten durch:
Centrum Asset Management GmbH
Kaistraße 2
40221 Düsseldorf

Planverfasser:
Büro Kleihues + Kleihues
Gesellschaft v. Architekten mbH
Holsterbrink 12
48249 Dülmen-Rorup
Architekt:
Jan Kleihues und Norbert Hensel

ANSICHT KARMARSCHSTR.

15.08.2011



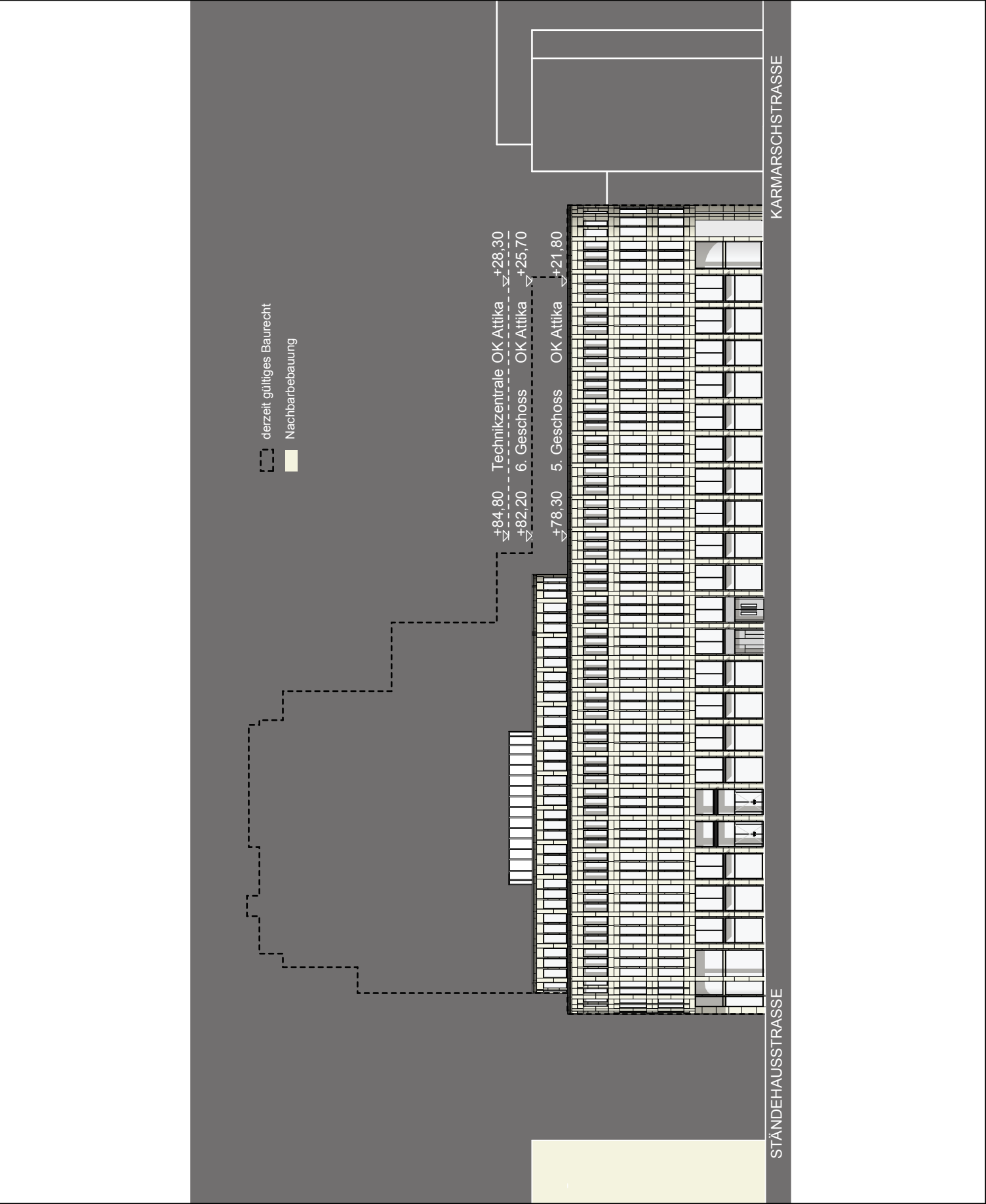
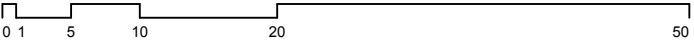
Landeshauptstadt Hannover
Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 4. Änderung "Center am Kröpcke" - Stadtteil Mitte

Vorhabenträger:
Mars Propco
3 S.a'r.l., Luxemburg
vertreten durch:
Centrum Asset Management GmbH
Kaistraße 2
40221 Düsseldorf

Planverfasser:
Büro Kleihues + Kleihues
Gesellschaft v. Architekten mbH
Holsterbrink 12
48249 Dülmen-Rorup
Architekt:
Jan Kleihues und Norbert Hensel

ANSICHT GEORGSTR.

15.08.2011



Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1878/2011

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen aus der Stellungnahme eines Anwohners des Lenbachplatzes und aus Stellungnahmen von Anliegern der Klingerstraße, deren Namen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen,
3. der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Wegfall der Symbole Kirchliches Gemeindezentrum und Kindertagesstätte) zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet 8 Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten. Alternativ können 4 Einheiten auch durch nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden.

Der im südlichen Bereich liegende öffentliche Spielplatz wird in die Planung mit einbezogen und durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet.

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Kirchengelände, welches im Westen und Norden über die Straße Lenbachplatz und im Osten über die Klingerstraße erschlossen wird. Durch die auf der Podbielskistraße verkehrenden Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 die Anbindung sowie durch die auf der Klingerstraße verkehrende Buslinie 137 ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

Unterschiedliche Auswirkungen für Männer und Frauen sind nicht gegeben.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Vor dem Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung wird mit dem Allgemeinen Hannoverschen Klosterfond, vertreten durch die Klosterkammer Hannover, ein Durchführungsvertrag geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 6 Durchführungsvertrag und Abschnitt 7 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1719 hat in der Zeit vom 07.07.2011 bis 22.08.2011 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen eines Anwohners des Lenbachplatzes und von Anwohnerinnen und Anwohnern der Klingerstraße ein.

Begrenzung des Gesamtgewichts für LKW

Der Anwohner des Lenbachplatzes schlägt vor, das Gesamtgewicht für LKW angesichts der geringen Straßenbreiten in dem Wohnbezirk auf 7,5 t zu begrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagenen gewichtsmäßigen Beschränkungen können mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Verkehrsbehördliche Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten, weil in den zwischen Podbielskistraße, Hermann-Bahlsen-Allee und Klingerstraße gelegenen reinen und allgemeinen Wohngebieten keine Nutzungen vorhanden sind, die nennenswerte Ziel- und Quellverkehre für LKWs verursachen. Im Übrigen ist gemäß § 12 Abs. 3 a der Straßenverkehrs-Ordnung das regelmäßige Parken von Kraftfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 t in reinen und allgemeinen Wohngebieten in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig.

Die Stellungnahmen der Anwohnerinnen und Anwohner sind in einem Schreiben eines Büros verfasst. Dem Schreiben ist eine Liste mit 13 Unterschriften beigelegt.

Allgemein

Die Anwohnerinnen und Anwohner erwarten durch die geplante Bebauung eine gravierende Veränderung ihrer Wohnsituation und damit eine Wertminderung ihrer Immobilien. Die geplante Entfernung des Grüngürtels an der Ostseite der Klingerstraße und damit einhergehend die beabsichtigte Bebauung von einer viergeschossigen „Kopfbauung“ entwertet den Wohnkomfort der Immobilien auf der Ostseite der Klingerstraße in nicht geringem Maße.

Die städtebaulichen Ziele, eine innerstädtischen Verdichtung von „Brachflächen“ zu Wohnzwecken zu nutzen, seien nachvollziehbar. Dies dürfe jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Bestandes führen. Wenn auch im Wesentlichen alle Abstandsvorschriften eingehalten sein mögen, sei eine Verdichtung auf dem Grundstück in dieser Form nicht zu akzeptieren. Hier ginge es offensichtlich nur um eine maximale Ausnutzung des Grundstücks ohne Bezug und Rücksichtnahme auf die Qualität des Bestandes.

Stellungnahme der Verwaltung

Das von der Klosterkammer geplante Bauvorhaben ist nach den Regelungen des abzuschließenden Durchführungsvertrages entsprechend der Baubeschreibung und den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans herzustellen. Damit ist eine möglichst hohe architektonische Qualität gewährleistet. Zum guten Gesamteindruck des Vorhabens zur Klingerstraße tragen weiter die geplanten Säuleneichen an den Gebäudeecken und die geplante Berankung der eingeschossigen Gebäudeteile bei. Insgesamt gesehen lässt die Realisierung der

Planung eine Aufwertung des Ortsbildes erwarten. Mit einer Wertminderung der auf der Ostseite der Klingerstraße befindlichen Immobilien ist nach Auffassung der Verwaltung deshalb nicht zu rechnen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Höhenentwicklung und der baulichen Dichte (Maß der baulichen Nutzung) an der umgebenden Bebauung. Die hilfsweise zum Vergleich herangezogenen Obergrenzenwerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1.2) werden nicht überschritten. Die annähernde Ausnutzung des Vergleichswertes für die Grundflächenzahl erfolgt bewusst und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der innerörtlichen Nachverdichtung.

Lärmschutz

Die in 5.2. Lärmemissionen beschriebenen Festlegungen betreffen nur das Neubaugebiet. Es fehle jeglicher Hinweis auf die Nachbarschaft, insbesondere auf die vorhandene Bebauung entlang der Klingerstraße. Durch die massive Bebauung von viergeschossigen Endhäusern mit 4,5 m hohen Verbindungsbauten entstehe eine Wand, die die Schallwellen auf die gegenüberliegenden Häuserwände leitet. Dies bedeute eine erhebliche Verschlechterung der Wohnsituation.

Die Einwender fordern daher den Nachweis, dass sich durch die geplanten Maßnahmen die Lärmbelästigung für sie nicht erhöht, und gegebenenfalls den Einbau von Schallschutzfenstern vom Verursacher der Baumaßnahme.

Stellungnahme der Verwaltung

Ausführungen zu Schallreflexionen in den Planunterlagen wurden bisher nicht für erforderlich gehalten, weil schon der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 404 eine zweigeschossige geschlossene Bebauung entlang der Klingerstraße gegenüber den Häusern der Einwender zulässt. Die Verwaltung hat die Stellungnahme gleichwohl zum Anlass genommen, das vorliegende Lärmgutachten um den Aspekt der Schallreflexionen ergänzen zu lassen. Dabei kommt der Gutachter unter Berücksichtigung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen (Grünfläche) zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des von der Klosterkammer geplanten Vorhabens sich für die der Klingerstraße zugewandten Gebäudeseiten der gegenüberliegenden, östlich benachbarten Wohnbebauung – bei einer angenommenen „üblichen“ baulichen Ausführung mit einem typischen Reflexionsverlust von 1 dB – Pegelerhöhungen um rund 0,5 dB(A) ergeben. Der Gutachter weist darauf hin, dass die durch die angesprochenen Reflexionseinflüsse zu erwartende Pegelerhöhung messtechnisch nicht nachzuweisen ist. Die von den Einwendern befürchtete erhebliche Verschlechterung der Wohnsituation kann angesichts des Umstandes, dass diese Lärmzunahme unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt, somit ausgeschlossen werden. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet/ Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche) festsetzt und eine zweigeschossige geschlossene Bebauung gegenüber den Häusern Klingerstraße 27-45 ungerade zulässt. Nach überschlägiger Berechnung des Gutachters, wäre bei voller Ausnutzung dieser Baurechte an der Klingerstraße mit einer vergleichbaren Pegelerhöhung für die gegenüberliegende Bebauung zu rechnen. Die neu geschaffenen Baurechte stellen gegenüber den bestehenden Festsetzungen somit keine Verschlechterung dar.

PKW-Stellplätze

Die im B-Planentwurf angegebenen 46 Stellplätze seien im Plan nicht zu erkennen. Die auf dem Lenbachplatz vorgesehenen Plätze seien nicht anrechenbar, da diese bereits heute

durch die Bewohner der Altbebauung voll genutzt werden. Die Parkplatzanordnung sei besonders für die Gewerbeeinheiten extrem ungünstig; sie werde dazu führen, dass auf der Klingerstraße geparkt wird.

Die westlich des Plangebietes angeordneten Stellplätze stellen für die Anlieger sehr wohl eine Veränderung der Situation dar, da sie mit der vorherigen Nutzung als Kirche nicht vergleichbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind auf der Westseite des Mittelweges und im westlichen Plangebiet entlang der Straße Lenbachplatz insgesamt 49 Stellplätze dargestellt. Damit wird die nach der NBauO notwendige Zahl von 46 Stellplätzen mehr als erfüllt.

Die im Norden auf dem Lenbachplatz dargestellten öffentlichen Parkplätze dienen nicht dem Stellplatznachweis für das Bauvorhaben der Klosterkammer.

Die Klingerstraße wird auf der Westseite schon jetzt zum Parken, insbesondere durch LKW, genutzt. Park- und Halteverbote gibt es in Höhe des Grundstücks der Klosterkammer nicht.

Für die Anlieger auf der Westseite des Plangebietes wird sich die Situation durch den Bau von Wohngebäuden und durch die Anordnung der Stellplätze sicherlich verändern. Dadurch treten allerdings keine unzumutbaren Zustände ein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass schon der derzeitige Bebauungsplan Nr. 404 die Anordnung vergleichbarer privater Stellplätze zulässt. Aufgrund der geringen Straßenbreite wurde die Straße im Bereich der bestehenden Bebauung nur einseitig beparkt.

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

Der Satzungsbeschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und Symbole für ein kirchliches Gemeindezentrum und eine Kindertagesstätte dar. Diese Symbole werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung gelöscht. Einrichtungen der Kinderbetreuung werden damit im Plangebiet aber nicht ausgeschlossen.

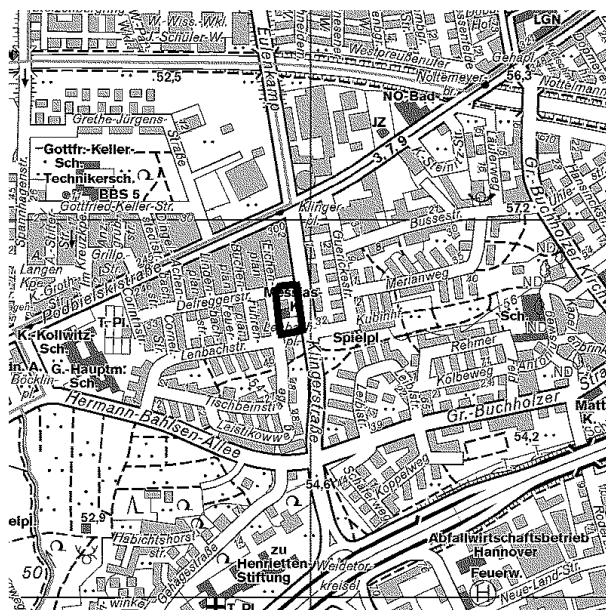
61.13
Hannover / 21.09.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719

- Lenbachplatz -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Geltungsbereich und bisheriges Verfahren



Planung Ost

Stadtteil: Groß-Buchholz

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße „Lenbachplatz“ im Westen und Norden, durch die „Klingerstraße“ im Osten und durch die Grünverbindung in Verlängerung der „Lenbachstraße“ im Süden.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

2419/2009	Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
0785/2011	Auslegungsbeschluss

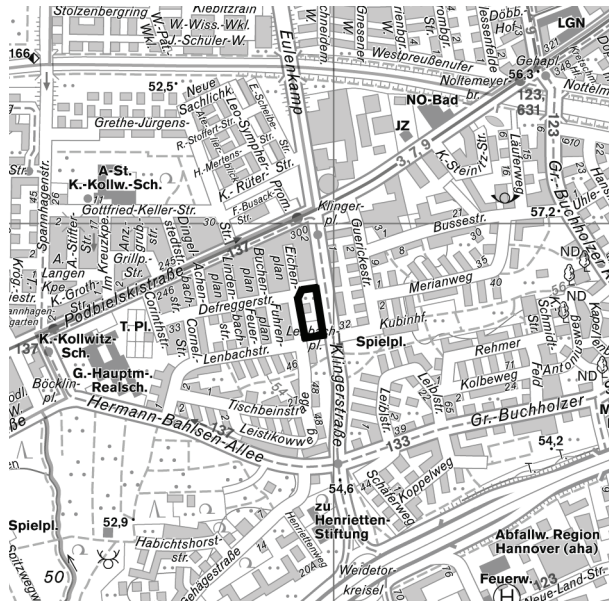
61.13 / 07.09.2011

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719

– Lenbachplatz –

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld, Stadtteil Groß-Buchholz.

Der **Geltungsbereich** wird begrenzt durch die Straße „Lenbachplatz“ im Westen und Norden, durch die „Klingerstraße“ im Osten und durch die Grünverbindung in Verlängerung der „Lenbachstraße“ im Süden.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
1.1	Ausgangssituation	2
1.2	Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
1.3	Planungsziele, Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
2	Verfahren	4
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	4
2.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung	4
2.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4
3	Städtebauliches Konzept	5
4	Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Abstandsflächen	8
4.4	Erschließung und Verkehr	11
4.5	Infrastruktur und Entwässerung	12
5	Umweltbelange	12
5.1	Natur und Landschaft	13
5.2	Lärmemissionen	14
5.3	Bodenuntersuchungen	16
5.4	Energie und Klimaschutz	17
5.5	Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange	17
6	Durchführungsvertrag	18
7	Kosten für die Stadt	18

1 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Ausgangssituation

Im Plangebiet befanden sich bis 2009 die Gebäude der Messias-Kirchengemeinde. Am 30. November 2008 wurde die Messiasgemeinde entwidmet und offiziell als Gemeinde aufgelöst. Die Messiasgemeinde gehört nun zur Ev.-luth. Kirchengemeinde Groß-Buchholz.

Die Nutzungsaufgabe der 1974 errichteten Gebäude wurde notwendig, da die Gemeinde durch Wegzug junger Familien und Zuzug von nicht evangelischen Bewohnern stetig an Gemeindegliedern verlor. Die fällige Sanierung des Gemeindezentrums machte aus wirtschaftlichen Gründen Überlegungen zur Weiternutzung der Gebäude notwendig. Die Gebäude wurden im Jahr 2009 abgerissen. Seit dem ist das 8.100 m² große Grundstück ungenutzt.

Der jetzige Eigentümer der Fläche, der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds, beabsichtigt, das im Stadtteil gut integrierte und gut erschlossene Grundstück mit Wohngebäudezeilen zu bebauen.

Dieses Vorhaben ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds hat als Vorhabenträger einen Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover ist dem in seiner Sitzung am 14.01.2010 gefolgt.

1.2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Klingerstraße und der Straße Lenbachplatz und liegt zentral im Stadtteil Groß-Buchholz. Die Klingerstraße dient u.a. als Verbindung zum südlich gelegenen Messeschnellweg und stellt durch den erzeugten Straßenlärm eine zu berücksichtigende Geräuschquelle dar. Das Gebiet ist in den randlichen Bereichen und im Süden von Grünstrukturen geprägt. In den benachbarten Bereichen befinden sich straßenbegleitend II ½ bis III½ geschossige Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Walmdächern.

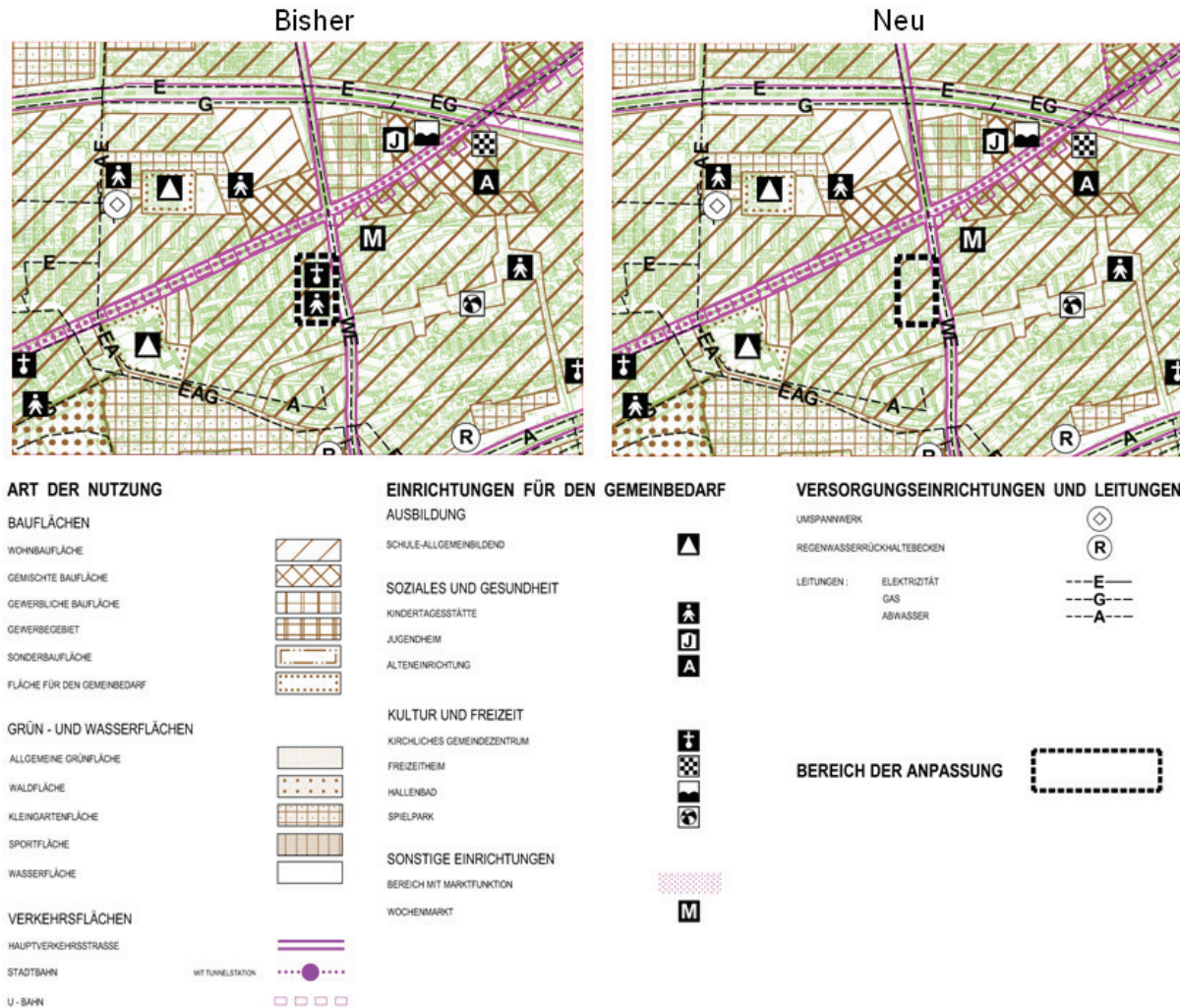
Südlich des Plangebietes verläuft eine Grünverbindung, die in Verlängerung der Lenbachstraße weiter nach Osten verläuft. Weiter südlich sind ein Bolzplatz sowie ein Garagenhof vorhanden.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 404 aus dem Jahr 1967, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie eine „Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit näherer Bezeichnung „Kirche““ festsetzt. Im südlichen Bereich ist eine Grünverbindung festgesetzt.

Für die westlich, nördlich und östlich benachbarten Flächen liegt kein Bebauungsplan vor; Vorhaben sind hier gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für die südlich benachbarten Flächen gilt der Bebauungsplan Nr. 526 aus dem Jahre 1972, der ein reines Wohngebiet festsetzt.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Weiter sind Symbole für ein kirchliches Gemeindezentrum und eine Kindertagesstätte eingetragen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die beiden Symbole werden entfernt. Der folgenden Abbildung ist die bisherige sowie die neue Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen:



1.3 Planungsziele, Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 soll die innerstädtische Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung einer Wohnbebauung mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe zugeführt werden. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle ist auf Grund der günstigen Lage des Plangebietes im Stadtteil sinnvoll.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet acht Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten. Alternativ können vier Wohneinheiten auch durch nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden.

Der bestehende öffentliche Spielplatz (siehe Kapitel 4.5) wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Er wird durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet und unterstützt somit die Ausrichtung als familienfreundliches Quartier.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist ein Quartiersplatz geplant. Der Bereich befindet sich östlich des vorhandenen Spielplatzes und besteht aus einer Platzfläche und einer Grünfläche mit Baumbestand. Die vorhandenen Bäume werden weitgehend in die Gestaltung integriert.

Das Wohngebiet ist aufgrund seiner Lage am Grünzug und dem vorhandenen Spiel- und Bolzplatz eng verknüpft mit Freizeit-, Naherholungs- und Spielmöglichkeiten. Ziel der Planung ist es, durch die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche ein attraktives Wohnangebot mit der Möglichkeit zur freiberuflichen Tätigkeit zu schaffen und dadurch den Stadtteil aufzuwerten und zu stärken.

2 Verfahren

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine innerörtliche Nachverdichtung ab und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht. Aufgrund der Lage in einem innerstädtischen Wohngebiet, der Wiedernutzung einer Brache und der Unterschreitung des Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2010 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 19. Mai 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anhand eines Vorentwurfsplanes, Erläuterungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und einer Ersteinschätzung der Umweltbelange an der Planung beteiligt.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung gingen Anregungen und Hinweise zu den folgenden Themenfeldern ein:

- Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände
- Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum
- Erschließung durch größere Fahrzeuge, Wendeanlage
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Altlasten, orientierende Untersuchungen
- Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans

Die Anregungen und Hinweise wurden mit den jeweiligen Behörden abgestimmt, in die Planung aufgenommen und bei Bedarf der Entwurf angepasst.

2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtbezirksrat Buchholz- Kleefeld hat in seiner Sitzung am 02. Dezember 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, Erläuterungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und einer Ersteinschätzung der Umweltbelange in der Zeit vom 28. Januar 2010 bis einschließlich 01. März 2010 durchgeführt.

Es ging eine Stellungnahme ein. Darin wurden Bedenken bezüglich der westlich angeordneten Stellplätze und einer damit verbundenen Lärmbelastung für die umliegenden Wohnnutzungen geäußert.

Der städtebauliche Entwurf wurde überprüft, eine Verlegung der Parkplätze an den Wohnweg ist jedoch mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar. Durch die vorherige Nutzung des Gemeindezentrums waren in der Straße Lenbachplatz auch vor der Planung des Wohngebietes Besucherverkehre und parkende PKW vorhanden, so dass nicht von einer relevanten Veränderung der Situation ausgegangen wird. Durch die max. 22 privaten Stellplätze, die an der Ostseite der Straße Lenbachplatz flächensparend angeordnet sind, ist keine maßgebliche zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner zu erwarten.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem zurzeit ungenutzten Grundstück die Errichtung von insgesamt acht Gebäuden in Reihenumbauweise vor. Auf dem ca. 8.100 m² großen Grundstück zwischen Klingerstraße, Lenbachplatz, Lenbachstraße und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünverbindung sollen 38 Wohneinheiten entstehen, von denen vier Einheiten alternativ auch gewerblich genutzt werden können.

Im westlichen Bereich des Gebietes sind drei Reihen mit jeweils fünf Gebäuden und eine das Gebiet nach Norden abschließende Reihe mit drei Gebäuden geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss ausgebildet. In den Staffelgeschossen befinden sich Dachterrassen. Die Dachterrassen der Gebäude und der jeweils zugehörige Garten sind nach Süden orientiert.

Die Kopfgebäude an der Straße Lenbachplatz werden jeweils dreigeschossig ausgebildet. Die Kopfgebäude sind leicht nach Süden versetzt, wodurch zum Einen die Eingangssituation in die Wohnwege geöffnet wird und zum Anderen das Gebiet einen Abschluss zur gegenüberliegenden Bebauung ausbildet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind vier Reihen mit jeweils vier Gebäuden geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss, die Kopfgebäude an der Klingerstraße viergeschossig und verfügen jeweils über einen nach Süden orientierten Garten. In der ersten Reihe parallel zur Klingerstraße sind anstelle der Gärten eingeschossige Gebäude mit Patio vorgesehen. Diese können als selbstständige Gewerbeeinheiten für freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden. Angestrebt wird eine kombinierte Nutzung mit angeschlossenem Wohnen im „Hauptgebäude“, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisieren zu können. Die Räumlichkeiten in den zweiten und dritten Obergeschossen werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Die privaten Außenräume werden durch Gartenmauern gegliedert und abgeschirmt – alle Außenmauern werden im gleichen Material wie die Gebäudefassaden ausgeführt.

Die obersten Geschosse, mit Ausnahme der Kopfbauten, erhalten nach Süden vorgelagerte, großzügig angelegte Dachterrassen, die durch Sichtschutzwände von den Nachbargebäuden abgetrennt werden.

Die Dächer der mehrgeschossigen Gebäude werden als Flachdachkonstruktionen ausgebildet und extensiv begrünt. Durch die Begrünung der Dächer werden eine gestalterische Aufwertung der teilweise von außen einsehbaren Dachflächen sowie eine Verbesserung der ökologischen Funktion erreicht. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Rückhalten und verzögerte Abfließen von Regenwasser

Die privaten Einstellplätze sollen zum Einen am Mittelweg zwischen den Neubauten entstehen, zum Anderen an der Straße Lenbachplatz gegenüber der Gebäude Nr. 3 bis Nr. 7.

Im südlichen Plangebiet wird der vorhandene Birkenhain weitgehend erhalten und dient zusammen mit der angrenzenden Platzfläche als Aufenthalts- und Treffpunkt sowie als Spielfläche für die Bewohner des Quartiers. Die Integration einer Kindertagesstätte im Süden des Gebietes, die im Vorentwurf vorgesehen war, musste verworfen werden.

An dieser Stelle konnte den städtischen Anforderungen insbesondere in Bezug auf das Freiflächenangebot nicht entsprochen werden, so dass kein Betreiber für diese Einrichtung gefunden werden konnte.

Der entstandene Raum dient nun als Quartiersplatz und Birkenhain. Die für den Schallschutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderliche Mauer zur Klingerstraße schafft hier eine besonders ruhige Situation mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Außenbereich des Grundstücks wird durch Pflanzung von in Ihrer Größe und Art differenzierten Bäumen gestaltet. An der Lenbachstraße betonen begleitend zu den Stellplätzen

jeweils zwei mittelgroße Bäume (Winterlinden ‚Greenspire‘) die Zugänge bzw. die Zufahrt in das Gebiet. Die Erschließungsachse wird von einem rhythmischen Wechsel von kleinkronigeren Baumpaaren und Einzelbäumen der schwedischen Mehlsbeere ‚Brouwers‘ gegliedert. In den Gärten sind hochstämmige Apfelbäume als Teil der vorgegebenen Bepflanzung geplant.

An der Klingerstraße betonen in den Gebäudeecken Bäume mit einer stadt- und kleinräumlich passenden Säulenform das neue Baugebiet (Säuleneichen). An den vom Gehweg leicht zurückversetzten Wänden der einstöckigen Anbauten ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen geplant.

Die Gärten bekommen den Charakter von Gartenhöfen mit einer umlaufenden Gartenmauer von 2,00 m Höhe. Zwischen den Terrassen ist eine trennende Mauer gleicher Höhe vorgesehen, die sich im Regelfall als efeuberanker Zaun fortsetzt. Gegebenfalls kann der Zaun niedriger sein oder ganz entfallen.

Für die westlichen Gebäudezeilen sind die Abfallbehälterstandorte jeweils am westlichen Ende des Wohnweges im Bereich der Stellplätze angeordnet. Die beiden nördlichen Gebäudezeilen erhalten eine gemeinsame Sammelstelle im nördlichen Bereich der Privatstraße. Die Abfallbehälterstandorte der östlichen Gebäudezeilen werden jeweils im nördlich angrenzenden eingeschossigen Anbau untergebracht. Die Entsorgung soll in diesem Fall von der Klingerstraße aus erfolgen. Zur erleichterten Überquerung des Rasenstreifens entlang der Klingerstraße sind befestigte Überwege im öffentlichen Raum vorgesehen. Alle Müllbehälter werden in Boxen oder hinter Sichtschutzelementen untergebracht.

Unmittelbar westlich der nördlichsten Häuserreihe ist eine Trafostation der Stadtwerke Hannover AG vorgesehen. Der Vorhabenträger wird den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grundstücksbereich für das Transformatorengebäude zur Verfügung stellen. Näheres wird ein gesondert abzuschließender Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Hannover AG regeln.

Die Trafostation wird soweit versenkt, dass ihre Oberkante mit der Oberkante der Gartenmauer abschließt. Die Gestaltung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept der Wohnbebauung (Verkleidung oder umschließende Mauer).

4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird „Wohnbebauung mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe“ vorgesehen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind acht Wohngebäudezeilen geplant. In den viergeschossigen Gebäudeteilen an der Klingerstraße sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie in den jeweils südlich anschließenden eingeschossigen Anbauten auch selbstständige Gewerbeeinheiten für freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Der Gebietscharakter und der damit verbundene Schutzanspruch des Quartiers soll in Anlehnung an die Bau-nutzungsverordnung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Die Erdgeschossflächen und das 1. Obergeschoss an der Klingerstraße werden jeweils so ausgebaut, dass sie sowohl zum Wohnen als auch für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO (Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben) genutzt werden können. Die zulässigen Betriebe sind beschränkt auf Nutzungen, die das Wohnen nicht stören und die nur unerheblichen Besucherverkehr verursachen. Die Bau- und Vorhabenbeschreibung enthält eine nicht abschließende Aufzählung der in Betracht kommenden Berufsgruppen sowie eine Aufzählung von ausgeschlossenen Berufen. Die Zulässigkeit und der Ausschluss der einzelnen Nutzergruppen begründet sich zum Einen durch den Schutzanspruch des Gebietes (Nutzungen, die das Wohnen nicht stören) und zum Anderen in einem erhöhten Stellplatzbedarf der ausgeschlossenen Nutzungen, der im Gebiet nicht nachgewiesen werden kann. Zudem würde sich der damit verbundene vermehrte Besucherverkehr wiederum störend auf das Gebiet auswirken.

Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll auf einer günstig gelegenen innerstädtischen Brachfläche ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden, das eine Möglichkeit zur Verbindung von Beruf und Familie bietet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudekörper bestimmt. Die zulässige Grundfläche oder Geschossfläche ist nicht über eine Grundflächen- oder Geschossflächenzahl geregelt, sondern ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Ausnutzung der Grundstücke orientiert sich an der umgebenden Bebauung und lässt ausreichende Freiräume zu, beispielsweise private Gärten, den Quartiersplatz und die Gemeinschaftsgrünfläche im Süden des Gebietes.

Bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind die Städte und Gemeinden gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Anforderungen an Kosten sparendes Bauen und die Bedürfnisse der Familien sind jedoch bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Forderung des Baugesetzbuches nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind dabei zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sollen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete von 0,4 bei der Grundflächenzahl sowie 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) zur Beurteilung des Vorhabens vergleichend herangezogen werden. Weiter ist auch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 50% zu berücksichtigen. Die Überbauung durch die Hauptgebäude mit ihren Terrassen bleibt unter der für allgemeine Wohngebiete herangezogenen Vergleichszahl von 0,4 zurück und orientiert sich an der vorherrschenden Dichte der umgebenden Bebauung, die Grundflächenzahlen zwischen 0,35 und 0,4 aufweisen. Die annähernde Ausnutzung des Vergleichswertes erfolgt bewusst und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der innerörtlichen Nachverdichtung.

Die BauNVO sieht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und sonstige Nebenanlagen eine 50%ige Überschreitung der GRZ vor. Dieser Wert spiegelt die zulässige Versiegelung des Grundstücks wider. Die für das Vorhaben entsprechend zusammengestellten Flächen erreichen einen Wert von 72% (bezogen auf das gesamte Grundstück). Die als Anhalt herangezogene Obergrenze gemäß BauNVO wird dadurch überschritten. Bei der Beurteilung der Gesamtversiegelung des Vorhabens ist der vorliegenden Überschreitung jedoch entgegen zu halten, dass hier auch die innere Erschließung einschließlich Mittelweg, großzügiger Wendeanlage, Wohnwegen und nachzuweisenden Stellplätzen mit in die Bilanz eingeht. Somit beinhaltet die ermittelte Versiegelung auch die Flächen, die – würden sie als öffentliche Flächen festgesetzt und in die Straßenbaulast der Stadt fallen – nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen würden.

Darüber hinaus werden alle nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück untergebracht.

Die Integration von freiberuflichen Tätigkeiten in das Quartier bringt einen höheren Stellplatzbedarf als eine reine Wohnnutzung mit sich. Dieser wurde im Stellplatznachweis vorsorglich berücksichtigt (siehe Kapitel 4.3). Um das Planungsziel einer Nutzungsmischung umsetzen zu können, wird ein etwas höherer Versiegelungsgrad durch zusätzliche Stellplätze hingenommen.

Durch die Gesamtversiegelung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch nicht beeinträchtigt. Das Konzept erfüllt durch die Anlage privater und geschützter Bereiche (private Gärten und Dachterrassen) sowie durch eine qualitätvolle Freiraumgestaltung bewusst die Bedürfnisse von Familien. Die im Gebiet liegenden oder in direkter Nachbarschaft vorkommenden Frei- und Grünflächen, wie der Quartiersplatz, der Birkenhain und der Spielplatz im südlichen Plangebiet sowie der im angrenzenden Grünzug liegende Bolzplatz entfalten im Sinne des Freiflächenangebotes eine positive Wirkung für das Quartier.

Zusätzlich befinden sich umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten in der Nähe des Plangebietes. In ca. 600 m Luftlinie ist der Mittellandkanal und in ca. 900 m die Eilenriede, der Stadtwald Hannovers, zu erreichen.

In Bezug auf die Funktionen des Bodens ist festzuhalten, dass zum Ausgleich der Versiegelung auf gute Abflussbeiwerte durch Materialwahl und Begrünung abgezielt wird. Die mehrgeschossigen Gebäude werden extensiv begrünt, so dass das Niederschlagswasser nur verzögert abfließt. Die versiegelten Außenflächen erhalten eine teildurchlässige Oberflächenbefestigung (Abflussbeiwerte von 0,7 für Fahrbahn und Wohnwege und 0,5 für Stellplätze).

Die Geschossflächenzahl wird für das Vorhaben mit 0,89 einschließlich der Dachgeschosse ermittelt und bleibt damit deutlich unter dem herangezogenen Wert von 1,2 zurück. Dies spiegelt eine angemessene Dichte wider, die sowohl der Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zuträglich ist, als auch die Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Bedürfnisse von Familien durch ausreichend Platz für private Gärten und Gemeinschaftsräume berücksichtigt.

Im Ganzen wird mit der Bebauung einer Brachfläche durch das vorliegende städtebauliche Konzept ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich geleistet. Vor dem Hintergrund der guten Anbindung des ÖPNV, der u.a. eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt (ca. 10 min) garantiert, ist eine hohe Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen der herangezogenen Vergleichswerte der BauNVO zudem im Sinne einer ressourcenschonenden Planung.

4.3 Abstandsflächen

Das städtebauliche Konzept im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt die Lage der Baukörper. Bei der Umsetzung des Konzeptes können in Teilbereichen die Vorgaben für Gebäudeabstände der NBauO nicht eingehalten werden.

Von den Abstandsvorgaben können gemäß § 13 NBauO Ausnahmen zur Verwirklichung besonderer gestalterischer oder städtebaulicher Absichten zugelassen werden.

Grundlage der Beurteilung der Abstandsflächen ist die Definition des Baugrundstücks und der maßgeblichen Höhen. Das Baugrundstück umfasst die Flurstücke 11/214, 11/215 und 11/217. Die maßgebenden Gebäude- und Geländehöhen sind im Plan dargestellt. Alle Wege- und Fahrbahnanschlüsse erfolgen auf dem Niveau der vorhandenen Höhen der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Flächen.

Abstände zu angrenzenden Grundstücken

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken, bzw. zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen hält das Vorhaben überwiegend ein.

Einzigste Ausnahme bildet die südliche Grundstücksgrenze zum öffentlichen Spielplatz. Hier überschreitet die 1H-Abstandsfläche des Gebäudekopfes der südlichen Zeile (Nr. 34) auf einer Länge von ca. 12,5 m die Grundstücksgrenze geringfügig um ca. 0,45m. Die Zustimmung des Eigentümers (LH Hannover) wurde signalisiert und wird zum Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

Damit wird kein benachbartes Grundstück in seinen Rechten eingeschränkt.

Abstände im Plangebiet

Die Grenzabstände innerhalb des Plangebietes können auf der Grundlage der 1H-Abstandsregelung jedoch nicht eingehalten werden. Den Erfordernissen des Brandschutzes sowie den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen, wird dennoch genügt.

An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass die niedersächsische Landesregierung am 14. Dezember 2010 einen Gesetzentwurf zur Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung (Drs. 16/3195) beschlossen und Ende Dezember dem Landtag zugeleitet hat. Die Vorlage wurde bereits in den Fachausschüssen beraten und tritt voraussichtlich ab 2012 in Kraft.

Diese Neufassung beinhaltet nur noch die 1/2H-Abstandsflächenregelung. Die Vorgaben werden nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich die zwischen die 4-geschossigen Gebäudeköpfe eingefügten, eingeschossigen Bauteile an der Klingerstraße unterschreiten selbst die 1/2H-Abstandsregelung.

Insgesamt reagiert die Bebauungsstruktur des Quartiers mit differenzierten Baukörperausbildungen auf das städtebauliche Umfeld und entwickelt gleichzeitig eine prägnante, eigenständige Baugestaltung. Der Platzraum „Lenbachplatz“ wird durch die nördliche Gebäudezeile erstmals räumlich gefasst und wahrnehmbar.

Die Unterschreitungen der Gebäudeabstände ergeben sich aus der städtebaulichen Gesamtfigur, die unter Abwägung von städtebaulichem Entwurf, Ausrichtung nach energetischen Kriterien und ökonomischen Aspekten optimiert wurde.

Weiter soll mit dem geplanten Wohnquartier ein gestalterisch und ökonomisch attraktives Wohnangebot für Familien mit Kindern entstehen. Im Gegensatz zu der im Umfeld prägenden Blockrandbebauung wird hier eine Wohnform geplant, die den Familien zugleich urbane Wohnqualitäten und private Freiflächen bietet.

Der vorliegende Bebauungsplan legt die zurzeit gültige NBauO zu Grunde und begründet die sich ergebenden Abstandflächenunterschreitungen wie folgt:

Abstandsunterschreitungen durch Anforderungen des Immissionsschutzes

Entlang der Klingerstraße ergeben sich durch die eingeschossigen Gebäudeteile zwischen den 4-geschossigen Kopfgebäuden Unterschreitungen der zulässigen Gebäudeabstände. Diese Unterschreitungen sind jedoch erforderlich, um dem Belang des Lärmschutzes gerecht zu werden.

Die besondere Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass entlang der Klingerstraße eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,5 m erforderlich ist, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewähren zu können. Diese Schallschutzwand würde die benachbarten Gärten sehr stark verschatten. Daher wurde für die angrenzenden Gebäudeteile im EG und 1.OG ein Maisonette-Typ entwickelt, der eine kombinierte Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe vorsieht. Statt einer Freifläche ist nun ein eingeschossiger Anbau mit einer Dachterrasse vorgesehen. Diese Dachterrasse erfährt einerseits den Schallschutz durch die darüber hinausreichende Schallschutzwand, wird andererseits durch das erhöhte Niveau nicht verschattet. Damit ergibt sich eine im Hinblick auf die Belange des Stadtbildes als auch der Nachbarschaft optimierte Lösung, mit der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

Durch den Durchführungsvertrag ist gesichert, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet erst zulässig ist, wenn die östlichen Gebäude, die die notwendige abschirmende Wirkung sichern, errichtet wurden.

Die weiteren inneren Überschreitungen sind zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten erforderlich und werden wie folgt begründet:

Abstandsüberschreitung durch baugestalterische und städtebauliche Absichten

Weitere Abstandsunterschreitungen würden sich im Bereich der 4-geschossigen Gebäude an der Klingerstraße auch ohne die aus Lärmschutzgründen erforderlichen eingeschossigen Gebäude ergeben. Bei einer durchgängig zweigeschossigen Bebauung würden die 1-H-Abstandsregelungen im Bereich der östlichen Gebäudereihen jedoch eingehalten.

Entlang der stark befahrenen Klingerstraße im Osten erhalten die Zeilen jeweils einen 4-geschossigen Gebäudekopf, der dem Quartier einen stadträumlich deutlich wirksamen Abschluss zur Straße verleiht. Dabei vermitteln die Köpfe zwischen den angrenzenden Blockrandquartieren der unmittelbaren Umgebung und den Wohngebäuden östlich der Klingerstraße. Die neue räumliche Fassung des Straßenraums zur Klingerstraße wird durch die oben beschriebenen eingeschossigen, zwischen den Zeilenköpfen platzierten Baukörper, unterstützt.

Auf der Westseite des neuen Quartiers wird das Thema der Zeilenköpfe durch 3-geschossige und leicht aus der Gebäudeflucht versetzte Baukörper aufgenommen und variiert. Ähnlich wie in der östlichen Zeile entstünden hier bei einer durchgängig zweigeschossigen Bebauung ohne Versatz nur sehr leichte Abstandsunterschreitungen.

Der dreigeschossige Abschluss nimmt jedoch die östliche Situation auf und führt das städtebauliche Konzept konsequent fort. Durch den Versatz wird ebenfalls die städtebauliche Form der östlichen Zeile weitergeführt, gleichzeitig werden die Wohnwege zum Lenbachplatz leicht geöffnet, um eine einladende Wirkung zu erzielen.

Auch im Bereich des Mittelweges werden die Abstandsflächen unterschritten. Die baugestalterische bzw. städtebauliche Absicht wird mit dem Ziel begründet, hier insgesamt eine besonders flächensparende und kompakte städtebauliche Gesamtfigur zu entwickeln. Zudem gliedern baurechtlich nicht erforderliche Fenster die Giebelfassaden und sorgen zusätzlich für eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung.

Durch die ausgezeichnete Anbindung der Fläche an den ÖPNV trägt die gute Ausnutzung der momentanen Brachfläche im Stadtgebiet u.a. zur Vermeidung von Verkehrsemissionen bei und leistet somit einen Beitrag zur CO₂-Reduzierung.

Unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der NBauO – z.B. mit einer Blockrandbebauung (3 Vollgeschosse und Dachgeschoss) - wären die oben dargestellten städtebaulichen Absichten nicht umsetzbar. Die Unterschreitungen werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation zu Gunsten der beabsichtigten Wohnform und der Gestaltung des neuen Wohnquartiers hingenommen.

Neben den städtebaulichen und baugestalterischen Erläuterungen wird anschließend die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dargelegt.

Wahrung der Anforderungen an den Brandschutz und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die zeilenförmige Ausrichtung erlaubt unterschiedliche Durchblicke und Durchwegungen und gewährleistet eine sehr gute Durchlüftung des Quartiers (Schneisenausbildung) sowie eine gute Besonnung der Gebäudefassaden. Durch Anordnung und Geometrie der Gebäude entstehen auch bei winterlichen Lichtverhältnissen variantenreiche Besonnungssituationen, die aus den Sonnenstandsdiagrammen (30. Januar, 15. Februar, 31. Juli) deutlich werden (siehe Anlage zur Begründung). Keine der Fassaden, Fenster, Terrassen oder Gärten werden generell verschattet. Nordfassaden werden in den Sommermonaten morgens und abends besonnt. Die teilweise Verschattung der Gärten in den Wintermonaten wird durch großzügig dimensionierte Dachterrassen kompensiert.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen auch in den Erdgeschoss-Bereichen der viergeschossigen Gebäude vor. Aufenthaltsräume zum jeweils nördlich liegenden Wohnweg sind nicht geplant. Hier liegen die Eingänge, Garderobe, Abstellraum und das Gäste-WC. Der Gebäudeabstand zur nördlich anschließenden, als Brandwand ausgebildeten Fassade des

eingeschossigen Gebäudeteils beträgt 2,60 m. Die Attikahöhe des eingeschossigen Gebäudeteils ist nicht höher als die Fensterbrüstungen im gegenüber liegenden 1.Obergeschoss.

Die 2 m hohen Gartenmauern überschreiten die nach NBauO genehmigungsfreie Höhe von undurchsichtigen Einfriedungen um 20 cm. Die geplante Höhe ergibt sich aus der städtebaulichen Absicht einer gut geschützten, von außen nicht einsehbaren privaten Gartenfläche. Weiterhin stellt die Mauerhöhe ein wichtiges gestalterisches Element dar, da sie absatzfrei in die Brüstungshöhen der Wohnzimmer-Giebelfenster übergeht. Die aus dem gleichen Material wie die Gebäudefassaden gefügte Mauer verbindet somit Außen- und Innenräume (s. hierzu Giebel-Ansichten vom Mittelweg). Durch die Höhe der Gartenmauern wird die Belichtungs- und Belüftungssituation der EG-Räume an den Wohnwegen nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für die an die Gartenmauern angelehnten Gartenhäuschen, deren Flachdachkonstruktion auf der Gartenmauer aufliegt und diese um nochmals 20 cm überschreitet.

Insgesamt ist die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. NBauO in allen Gebäuden gegeben. Gründe des Brandschutzes stehen ebenfalls in keiner Situation entgegen.

4.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Groß-Buchholz und ist gut erschlossen. Für den Individualverkehr besteht mit der Podbielskistraße im Norden und der Klingerstraße im Osten eine gute Anbindung an wichtige Ausfall- bzw. Verbindungsstraßen. Über diese ist das überörtliche Verkehrsnetz (Messeschnellweg, A2, A7) überdurchschnittlich gut zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenfalls sehr gut. Die Stadtbahnlinien 3,7 und 9 an der Kreuzung Klingerstraße / Podbielskistraße (Haltestelle Klingerstraße) gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt (ca. 10 min). Die Buslinie Nr. 137 verkehrt zwischen der Station Spannhagengarten und Am Pferdeturm entlang der Klingerstraße.

Die Wohngebäude werden über die Straßen Lenbachstraße, Defreggerstraße, Lenbachplatz und über eine Privatstraße (Mittelweg), die von Norden in das Gebiet führt und in einem (Wende-)Platz abschließt, für den Individualverkehr erschlossen. Die innere Erschließung für KFZ dient überwiegend den im östlichen Bereich geplanten Gebäuden.

Das Plangebiet wurde auch bei der Nutzung als Gemeindezentrum über die Lenbachstraße und die Defreggerstraße erschlossen. Für die Abwicklung des Quell- und Zielverkehrs des neuen Wohngebiets sind die Straßen und deren Anschlussknoten ausreichend leistungsfähig.

Der Mittelweg wird als Mischfläche zwischen den Hausfassaden in einer Gesamtbreite von 12,5 m angelegt, sodass in dieser Fläche neben der Fahrbahn auch die Begrünungen und 27 private Stellplätze untergebracht werden können.

Im nördlichen Abschnitt der Straße Lenbachplatz (Wendeplatz) war bisher nur das Parken am Fahrbahnrand möglich. Im Zuge des Vorhabens werden 11 neue öffentliche Parkplätze realisiert, die teils straßenbegleitend und teils am dafür erweiterten Wendeplatz angeordnet sind.

Im Plangebiet sind für die geplanten Nutzungen insgesamt 46 erforderliche Stellplätze nachzuweisen. Neben den 34 Stellplätzen für die Wohneinheiten sind noch 12 Stellplätze für die Gewerbeeinheiten vorgesehen. Weiter werden drei zusätzliche Stellplätze vorgehalten. Insgesamt sollen 49 Stellplätze eingerichtet werden.

Die privaten Stellplätze der östlichen Gebäudezeilen sind auf der Westseite des Mittelweges vorgesehen. Die Stellplätze der westlichen Gebäudezeilen befinden sich ebenfalls auf dem privaten Grundstück. Entlang der östlichen Seite der Straße „Lenbachplatz“ sind 22 Stellplätze angeordnet. Eine Absperrung der Parkplätze ist nicht zulässig, stattdessen ist eine Beschilderung vorgesehen.

Die Errichtung der Stellplätze entlang der Straße Lenbachplatz erfolgt in Kombination mit der Anlage eines Fußweges an der östlichen Seite der Straße. Durch die Weiterführung dieses Fußwegs besteht nun eine Verbindung zwischen dem Grünzug und dem Wendebereich

Lenbachplatz. Weiterhin wird die Gesamtsituation durch die Neubebauung verbessert und stadträumlich aufgewertet, so dass die Anlage der Stellplätze auf dem Privatgrundstück in Richtung der Straße Lenbachplatz stadtgestalterisch verträglich ist.

Der geplante Gehweg verläuft zu Teilen auf der privaten Fläche und zu Teilen im öffentlichen Raum. Die einheitliche Gestaltung des Gehwegs wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4.5 Infrastruktur und Entwässerung

Infrastruktur

Im Bereich zwischen Podbielskistraße, Klingerstraße und Hermann-Bahlsen-Allee befinden sich zwei Spielplätze sowie ein Bolzplatz. Einer der Spielplätze liegt direkt am Plangebiet. Ein weiterer Spielplatz an der Corinthstraße ist zurzeit in Planung. Weitere Spielplätze liegen in bzw. an der Grünverbindung östlich der Klingerstraße und sind über einen durch Lichtzeichen geregelten Überweg erreichbar. Das neue Baugebiet wird durch die vorhandenen Spielflächen ausreichend versorgt.

Da die Ausstattung und der allgemeine Zustand des direkt am Plangebiet liegenden Spielplatzes nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere in der Nähe eines neuen Wohngebietes mit der Zielgruppe junger Familien entspricht, wird dieser Spielplatz aufgewertet. Die Spiel- und Aufenthaltsqualität soll durch neue Geräte und ordnende Maßnahmen verbessert werden. Teilweise werden Spielgeräte in die Grünverbindung verlagert. Der Durchführungsvertrag regelt in Verbindung mit dem Freiflächenplan die konkrete Ausgestaltung. Zur Sicherung des Spielplatzes gegenüber dem Fahrverkehr dient ein 80 cm hoher Zaun um den Spielplatz und zum Grünzug hin.

Oberflächenwasser

Für die Oberflächenentwässerung wurde ein Konzept durch das Büro Wolf + Weiskopf (2010) erarbeitet. Gemäß diesem Konzept wird das Oberflächenwasser wie folgt behandelt.

Die private Erschließungsstraße sowie die daran liegenden Stellplätze werden an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen. Dies gilt gleichermaßen für den (Wende-) Platz am Ende der privaten Erschließungsstraße.

Das auf den Dachflächen, Terrassen und in den Gärten anfallende Regenwasser wird über unterirdische Rigolen im Bereich der Privatgärten jeweils pro Zeile zusammengefasst und versickert.

Das Oberflächenwasser der übrigen befestigten Stellplatz- und Fußwegeflächen wird ohne Anschluss an die Kanalisation teilweise direkt in den befestigten Flächen durch sickerfähige Wegebaumaterialien (Betonpflaster mit Dränfugen), teilweise in seitlichen Pflanz- und Versickerungstreifen und teilweise durch lokale unterirdische Rigolen zur Versickerung gebracht.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zwei Anschlusspunkte an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation.

5 Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von rund 8.100 m² der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten wird,
- die Festsetzung einer Fläche für Wohngebäude keine Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) oder nach Landesrecht begründet,

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet, bewertet und fließen in die Planung ein.

5.1 Natur und Landschaft

Bestand

Zur Beurteilung des Zustandes von Natur und Landschaft und möglicher Auswirkungen durch die Planung wurde durch das Büro Entera ein landschaftsplanerisches Gutachten erarbeitet¹.

Auf Grund der vorherigen Nutzung (Kirche) unterscheidet sich die Bestandssituation im Geltungsbereich von der näheren Umgebung. Die heutige Brache und der Baumbestand setzen sich von der überwiegend von zwei- bis viergeschossiger Bebauung geprägten Umgebung ab.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von einem Gehölzgürtel mit angepflanztem Strauch- und Baumbestand aus unterschiedlichen Laub- und Nadelholzarten begrenzt. Im Südosten schließt sich ein vorwaldähnlicher Gehölzbestand an. Der Gehölzbestand im Süden der Fläche begrenzt eine in Ost-West Richtung verlaufende Grünverbindung.

Der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Spielplatz weist ebenfalls randlichen Gehölzbestand auf.

Bei den Freiflächen handelt es sich um Scherrasen. Erste Vermutungen, dass sich auch gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Biotope im Plangebiet befinden, haben sich nicht bestätigt. Das dafür notwendige Pflanzeninventar reicht hier nicht aus. Durch eine intensive Nutzung als Hundeauslauf sind die Grünflächen zudem stark beeinflusst.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurden detaillierte Bestandsaufnahmen (2009) der Artengruppen Vögel, Heuschrecken und Fledermäuse durchgeführt.

Kompensation und Baumschutz

Das zurzeit geltende Planungsrecht (B-Plan Nr. 404) bezieht sich auf die BauNVO von 1962. Gemäß dieser Verordnung müssen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur die Hauptgebäude auf die GRZ angerechnet werden (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO i.d. Fassung von 1962). Die für das Vorhaben ermittelte Grundflächenzahl bleibt unter der nach geltendem Planungsrecht festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zurück. Somit wäre der geplante Eingriff in Bezug auf die zu erbringende Kompensation bereits zulässig. Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet ist deshalb nicht erforderlich.

Im Plangebiet, überwiegend am südlichen Ende des Mittelweges, befinden sich insgesamt 154 gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützte Gehölze.

Die vorhandenen Bäume werden so weit wie möglich erhalten. Für die zu fällenden Bäume werden Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung durchgeführt.

¹ Landschaftsplanerisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 Lenbachplatz Hannover, Entera, November 2009

Artenschutz

Im Rahmen der in 2009 durchgeführten Bestandsaufnahmen wurde insbesondere geprüft, ob der Baumbestand als Bruthabitat für Vögel dient oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet, ob das abzureißende Gebäude als Fledermausquartier genutzt wird und ob auf den Freiflächen die relevanten Heuschreckenarten nachgewiesen werden können. Weiterhin wurde geprüft, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Vögel

Bei insgesamt drei Begehungen im April, Mai und Juni 2009 wurden sieben Brutvogelarten festgestellt. Diese sind besonders geschützt, kommen jedoch häufig im Stadtgebiet vor, sind weit verbreitet und ungefährdet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand der Population der jeweiligen Art durch das geplante Vorhaben nicht verschlechtert wird.

Fällungen sollten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres erfolgen, da insbesondere Vögel in der Brut- und Aufzuchtzeit geschützt werden sollen.

Fledermäuse

Insgesamt wurden drei Ausflugsbeobachtungen im Juni und Juli 2009 und eine Baumhöhlensuche durchgeführt. Die Ausflugsbeobachtungen ergaben keinerlei Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Das Gebäude konnte daraufhin abgerissen werden. Baumhöhlenquartiere, die von Fledermäusen genutzt werden können, wurden ebenfalls nicht gefunden.

Auf der Freifläche wurden jagende Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse sowie das Gebiet überfliegende Abendsegler beobachtet. Da die Fläche nicht den Charakter einer nicht zu ersetzenden Fläche hat, besteht insgesamt keine artenschutzrechtliche Relevanz hinsichtlich der Fledermauspopulation.

Heuschrecken

Zur Erfassung der Heuschrecken wurden ebenfalls drei Termine im August und September durchgeführt. Es konnten keine besonders oder streng geschützten Springschrecken nachgewiesen werden. Die Erfassung wurde jedoch durch den Abriss des Gebäudes beeinträchtigt. Gemäß Gutachten wären jedoch auch ohne den Abriss bei optimalen Untersuchungsverhältnissen auf der Fläche, keine relevanten Arten zu erwarten gewesen. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Heuschrecken.

Ergebnis

Insgesamt bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.

5.2 Lärmemissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Geräusche der östlich verlaufenden Klingerstraße und des südlich angrenzenden Bolzplatzes. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation und der Auswirkungen auf den städtebaulichen Entwurf wurde ein Lärmschutzgutachten² in Auftrag gegeben. Eine maßgebliche Änderung des städtebaulichen Entwurfes erforderte im Planverfahren eine Ergänzung³ und Anpassung des Gutachtens. In einer weiteren Ergänzung wurden die zu erwartenden Schallreflexionen an der Klingerstraße untersucht. Die wesentlichen Inhalte des Gutachtens und der Ergänzung sind im Folgenden wiedergegeben. Das Gutachten

² Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 „Lenbachplatz / Klingerstraße“ der Stadt Hannover, 2010

³ Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 „Lenbachplatz / Klingerstraße“ der Stadt Hannover, Ergänzung, 2011

und die Ergänzung legen den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes gemäß BauNVO zu Grunde. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Baumaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen. Dazu gehören folgende Maßnahmen.

Verkehrslärm

Für die Geräuschquelle der Klingerstraße wurden im Gutachten die Angaben der Verkehrsmengenkarte der Stadt Hannover (2008) zu Grunde gelegt. Hiernach ist die Klingerstraße mit einer durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsmenge (DTVw) von 22.000 Kfz in 24 h belastet.

Bei freier Schallausbreitung sind im Plangebiet, insbesondere entlang der Klingerstraße, tags und nachts wesentliche Überschreitungen der gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblichen Orientierungswerte zu erwarten (58 – 69 dB(A)).

Aktiver Lärmschutz

Aufgrund der einwirkenden Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm auf der Klingerstraße wurde die Bebauung durch 1-geschossige Anbauten (4,5 m Höhe) in der ersten Gebäudereihe an der Klingerstraße nahezu geschlossen. Darüber hinaus wurde der aktive Lärmschutz nach Süden parallel zur Klingerstraße in einer Höhe von 4,5 m verlängert (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A))

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzbebauung und der jeweiligen Schirmkantenhöhen der Lärmschutzmauern können im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung die maßgeblichen Orientierungswerte für Wohngebiete auf den Freiflächen und in den Erdgeschossbereichen eingehalten werden. Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Bau- und Vorhabenbeschreibung) ist die Errichtung der Lärmschutzbebauung an der Ostseite des Gebietes Voraussetzung für die Nutzung als Wohngebiet.

Für die westliche Bebauung gilt, dass auch im ersten und zweiten Obergeschoss unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzbebauung die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Auch die vorhandene Bebauung an der Straße Lenbachplatz wird durch das Vorhaben von den Verkehrsgeräuschen der Klingerstraße abgeschirmt.

Durch die Lärmschutzbebauung kann es außerhalb des Plangebietes bei der Bestandsbebauung östlich der Klingerstraße zu Schallreflexionen kommen. Eine ergänzende lärmtechnische Untersuchung ergab, dass sich für die der Klingerstraße zugewandten Gebäudeseiten der dem Vorhaben gegenüberliegenden, östlich benachbarten Wohnbebauung bei einer üblichen Bauausführung Pegelerhöhungen um 0,5 dB(A) ergeben. Dies ist jedoch weder wahrnehmbar noch messtechnisch nachzuweisen. Eine „wesentliche Änderung“ im Sinne einer Pegelerhöhung um 3 dB(A) kann somit sicher ausgeschlossen werden.

Das Gutachten stellt darüber hinaus fest, dass durch reflexionsmindernde Maßnahmen an der östlichen Gebäudeseite der geplanten Bebauung die zu erwartende Pegelerhöhung ausgeschlossen werden kann.

Materialien die eine entsprechende Absorptionsklasse aufweisen, verfügen in der Regel über großporige oder raue Oberflächen. Diese würden an einer Straße, die mit 22.000 Kfz/24h belastet ist, in kurzer Zeit stark verschmutzen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher aus Gründen des erhöhten Reinigungs- und Unterhaltungsaufwandes auf die Festsetzung entsprechender Maßnahmen verzichtet.

Weiter würde das vorhandene Planungsrecht gemäß B-Plan Nr. 404 bereits eine Bebauung auf der Westseite der Klingerstraße zulassen, die ähnliche Auswirkungen hätte.

Passiver Lärmschutz

Für die Obergeschosse der östlichen Wohnbebauung an der Klingerstraße können die Orientierungswerte nicht allein durch die vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen

eingehalten werden. Hier sorgen eine entsprechend angepasste Grundrissgestaltung, die Anordnung von Fenstern und gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen für eine Einhaltung des Schutzanspruches in den Gebäuden. Unter Beachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird bei einer Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete in der Nachtzeit gemäß dem Schalltechnischen Gutachten die Raumbelüftung bei Schlafräumen und Kinderzimmern durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) sichergestellt.

In dem Gutachten wird weiterhin darauf hingewiesen, dass insbesondere die Bauteile an den zur Klingerstraße orientierten Fassaden besondere bauliche Anforderungen erfüllen müssen (z.B. doppelte umlaufende Dichtungen, größerer Scheibenabstand, Metall-Rahmen etc.). Diese erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz beschränken sich u.U. nicht ausschließlich auf die Fenster, sondern ergeben ggf. insbesondere im Bereich der Dachgeschosse erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Schalldämmmaße gem. DIN 4109 für die einzelnen Gebäudeseiten sind dem Ergänzungsgutachten zu entnehmen.

Das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster in den jeweiligen Geschossen ist dem Schallgutachten zu entnehmen.

Freizeitlärm

Südlich des Plangebietes liegt ein Bolzplatz in einer Entfernung von ca. 40 m des am nächsten gelegenen Gartens. Auch dieser wurde in dem schalltechnischen Gutachten als Lärmquelle berücksichtigt.

Dabei wird die Regelung der TA Lärm zu Grunde gelegt, nach der für Bauflächen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes für die Zeit zwischen 06:00 bis 07:00 Uhr bzw. 20:00 bis 22:00 Uhr ein sogenannter „Pegelzuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ zu berücksichtigen ist. Bezüglich der Emissionswerte wird als Mittelwert über die gesamte tägliche Nutzungsdauer ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 101 \text{ dB(A)}$ angesetzt.

Weiterhin verfolgt das Gutachten eine konservative Abschätzung, in der von einer durchgehenden Nutzung des Bolzplatzes zwischen 9:00 und 22:00 Uhr, auch an Sonn- und Feiertagen ausgegangen wird. Hier wird zusätzlich ein Ruhezeitenzuschlag für die Zeiten 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 und der Schallleistungs-Beurteilungspegel von $L_{WA} = 102,9 \text{ dB(A)}$ in Ansatz gebracht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben erläuterten Nutzungszeit (13 Stunden, davon bis zu 4 Stunden „innerhalb der Ruhezeiten gem. Freizeitrichtlinie) der maßgebliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) selbst im südlichsten Bereich der Wohnbebauung ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten oder unterschritten wird.

5.3 Bodenuntersuchungen

Im Jahr 2009 wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten⁴ angefertigt, in dem u.a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht wurde.

Geologisch liegt die Baufläche am Rande der Talsandfläche des Leine-Wietze-Urstromtales in der Fein- bis Mittelsande abgelagert wurden. Für das Baugebiet selbst werden oberflächennah saalekaltzeitliche Schichten als Geschiebemergel (sandig-steiniger Lehm meist tiefgründig verwittert) über älteren Vorschüttungen ausgewiesen.

Es liegt ein zusammenhängender Grundwasserleiter vor, dessen maximal bekannt gewordene Oberfläche im Süden des Plangebietes bei rd. 52 m ü.NN und im Norden bei rd. 51,5 m ü.NN liegt. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung (13.5.09) wurde das Grundwasser in Tiefen von rd. 2,2 – 3,4 m mit nördlichem Gefälle festgestellt.

⁴ Geotechnisches Gutachten, „Wohnbebauung Lenbachplatz in Hannover – Groß-Buchholz, Dr.-Ing. Meihorst und Partner, 2009

Die Durchlässigkeit der annähernd lehmfreien Sande liegt bei rd. $2,5 - 5 \times 10^{-4}$ und die des Geschiebedecksandes bei rd. 1×10^{-5} m/s. Die Sande eignen sich gut für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Auf Grund vorhandener Hinweise auf künstliche Auffüllungen wurde eine orientierende Bodenuntersuchung⁵ beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsbereich keine erhöhten Schadstoffgehalte vorkommen. Die Analysen liegen unterhalb der „Bodenwerte für die Bauleitplanung in Hannover“ der Landeshauptstadt Hannover. Hinweise auf eine Gefährdung relevanter Schutzgüter und somit Einschränkung bzgl. einer Wohnbebauung lassen sich aus den Befunden nicht ableiten.

Gemäß Gutachten ist bei zukünftigen Baumaßnahmen der Untergrund unterschiedlich zu bewerten. Im östlichen Teil des Plangebietes ist überwiegend mit Mittelsanden zu rechnen. Der Wiedereinbau auf der Fläche oder die Einlagerung auf einer Boden-/Bauschuttdeponie der Klasse DK 0 ist uneingeschränkt möglich. Im westlichen Plangebiet wurden vor allem im Bereich des ehemaligen Kirchengebäudes, Auffüllungen mit Bauschuttanteilen und Ziegelbruch vorgenommen. Teile des Auffüllungsmaterials können ebenfalls wieder eingebaut oder wie oben beschrieben entsorgt werden. In Teilbereichen mit erhöhtem Bauschuttanteil können jedoch erhöhte Sulfat-Konzentrationen auftreten, die u.U. eine Einlagerung auf einer Deponie der Klasse DK I erfordern. Näheres hierzu ist in der nachgelagerten Genehmigungsplanung, in Absprache mit dem zuständigen Fachbereich der LHH, zu klären.

5.4 Energie und Klimaschutz

Die Landeshauptstadt Hannover strebt an, die CO₂-Emissionen im Stadtgebiet bis 2020 gegenüber 1990 um 40% zu verringern. Daher werden Investoren vor Durchführung des Bauvorhabens von der städtischen Klimaschutzleitstelle in energetischen Fragen beraten. Themen sind die Verbesserung der Gebäudehülle über den gesetzlichen Standard hinaus, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Nutzung regenerativer Energiequellen.

Der Vorhabenträger wurde in dieser Hinsicht beraten und plant eine Wärme-Versorgung der Gebäude aus Fernwärme.

Das effektivste Mittel um langfristig Energie einzusparen ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist.

Das Vorhaben soll in Niedrigenergiebauweise-Plus (2009) (NEH-Plus (2009)) errichtet werden, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H_T) und der Primärenergiebedarf liegen um 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gem. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009). Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten.

Die Übergabestation der Fernwärme wird sich in dem nordwestlichsten Gebäude des Wohngebietes befinden.

5.5 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Gegenstand der Planung ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Im Zuge der Innenentwicklung werden die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie zusätzliche Versiegelung an anderer Stelle vermieden.

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine FFH -Gebiete oder Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 hinaus nicht bekannt.

⁵ Orientierende Bodenuntersuchung, „Wohnbebauung Lenbachplatz“, gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro – ARKE, 2010

6 Durchführungsvertrag

Der allgemeine Hannoversche Klosterfonds hat als Vorhabenträger die Einleitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Bauvorhaben und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Dazu gehören im Einzelnen:

- a) die Realisierungsabfolge der Bauabschnitte inklusive der Lärmschutzwand;
- b) die Kostenübernahme für die Erstellung
 - der Wendefläche des Lenbachplatzes mit 11 Stellplätzen einschließlich Hecken und Bäumen,
 - des Fußwegs zwischen den vorgenannten Stellplätzen und dem Wohngebiet,
 - die bauliche Anpassung des öffentlichen Spielplatzes,
 - die Anlegung von zwei zusätzlichen Zugängen zum öffentlichen Spielplatz,
 - die Versetzung von Spielgeräten,
 - die Befestigungen der Zuwegungen zu den 3 Mülltonnenstandplätze an der Klingerstraße,.
 - Ausbau des öffentlichen Fußwegs entlang der Westseite des Baugebietes;
- c) die energetische und ökologische Ausgestaltung der Wohngebäude und Anschluss an das Fernwärmenetz;
- d) die Grünordnungsmaßnahmen nach dem Freiflächenplan;
- e) die Sicherung der Qualitätsstandards gemäß den Bodenwerten Bauleitplanung (inkl. Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse).

Der Vorhabenträger übernimmt die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Vorhabenbeschreibung das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

7 Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und bei der Realisierung der Planung entstehen der Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom
Planungsbüro Grontmij GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42; 28211 Bremen,
wurde zum Satzungsbeschluss in den
Abschnitten 3, 4.4 und 5.2 ergänzt.

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

i. A. R. Ritter

(Ritter)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, September 2011

61.13 / 09.09.2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Anlage zur Begründung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1719 Lenbachplatz

Sonnenstandsdiagramme:

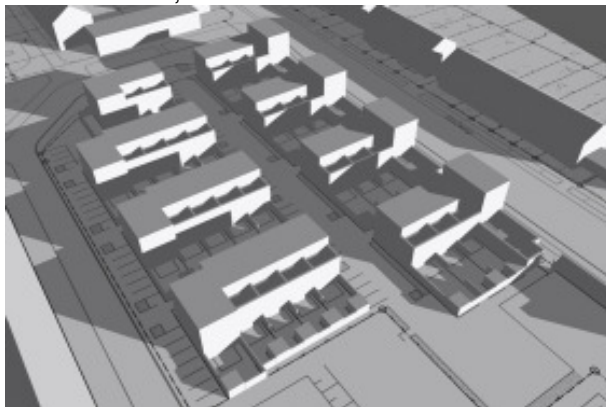
30. Januar, 12.00h



30. Januar, 14.00h



15. Februar, 09.00h



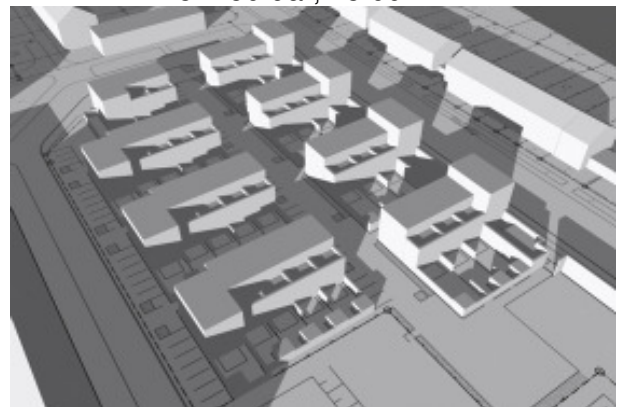
15. Februar, 13.00h



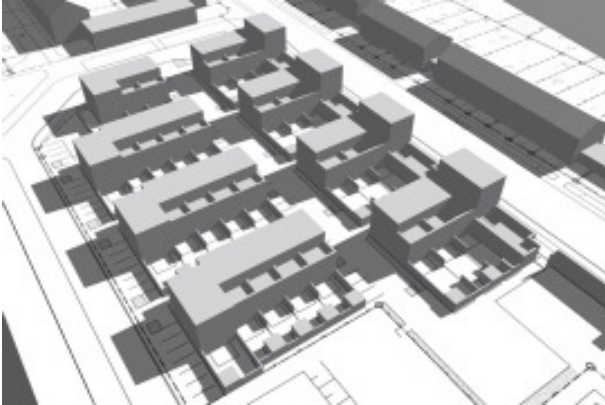
15. Februar, 14.00h



15. Februar, 15.00h



21. Juni, 09.00h



21. Juni, 11.00h

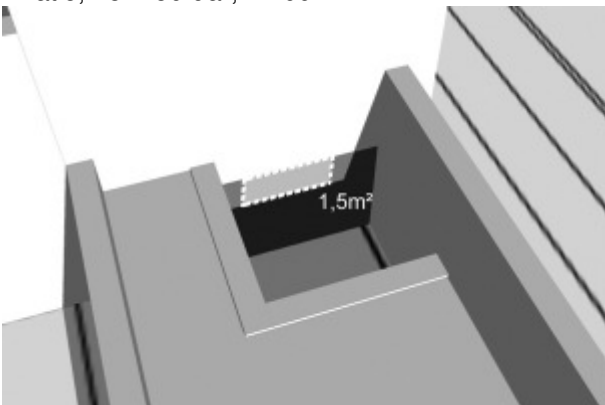


21. Juni, 17.00h

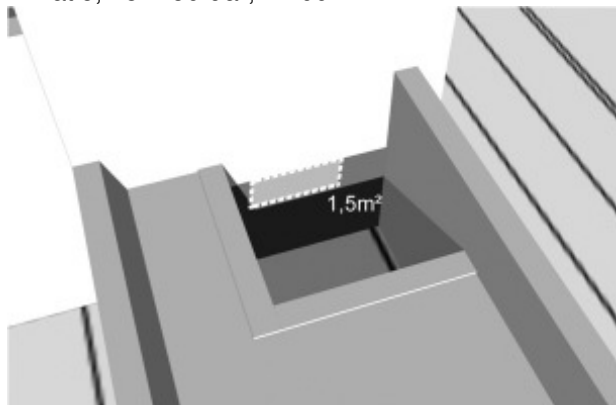


Die vorgesehenen Garten- oder Lichthöfe (Patio) nahe der Klingerstraße ermöglichen eine gute Belichtung und Belüftung der Erdgeschossräume. Die bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestfensterfläche für die Erdgeschossräume (35,00qm Essen/Wohnen/Küche bzw. Bürofläche) beträgt 1/8 der Nutzfläche, also 4,40 qm. Zur Klingerstraße ist mindestens eine Fensterfläche von 2,90 qm vorgesehen, so dass die restlichen 1,50 qm über die Fensterfläche zum Patio nachgewiesen werden. In nachfolgenden Sonnenstandsdiagrammen wird deutlich, dass auch am Beispiel eines Wintertages eine direkt besonnte Mindest-Fensterfläche von 1,50 qm verbleibt. Die gesamte Fensterfläche zum Patio ist deutlich größer und ermöglicht auch die Nutzung von indirektem Licht, das z.B. über die 4,5 m hohe Schallschutzwand mit heller Oberfläche reflektiert wird. Die Belüftung der Räume wird aus Schallschutzgründen durch eine mechanische Wohnraumlüftung sichergestellt.

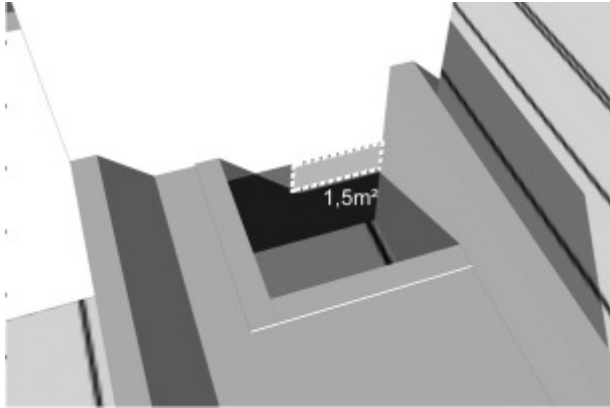
Patio, 15. Februar, 11.00h



Patio, 15. Februar, 12.00h



Patio, 15. Februar, 13.00h



Zur getrennten Wohneinheit im 2. und 3. Obergeschoss verbleibt ein ausreichender Sozialabstand von mindestens 6 m.

Bau- und Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbach- platz

Neubau von 8 Wohngebäudezeilen mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe in Hannover Groß Buchholz, Klingerstraße / Lenbachstraße/ Lenbachplatz.

1 Nutzung

Auf dem ca. 8.100 m² großen und zurzeit ungenutzten Grundstück zwischen Klingerstraße, Lenbachplatz, Lenbachstraße und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünverbindung sollen 8 Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten oder 34 Wohneinheiten und max. 4 Gewerbeeinheiten entstehen. Die geplanten Gebäude schaffen vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot.

In den IV-geschossigen Gebäuden an der Klingerstraße werden die Räume in den Erdgeschossen und den ersten Obergeschossen baulich derart ausgeführt, dass sie sowohl zum Wohnen als auch für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des §13 BauN-VO (Räume für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben) genutzt werden können.

Der bestehende öffentliche Spielplatz wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (§12 Abs. 4 BauGB), planungsrechtlich gesichert und durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet.

Im südöstlichen Plangebiet schließt ein „Gemeinschaftsbereich“ das Gebiet ab. Der Bereich befindet sich östlich des vorhandenen Spielplatzes und besteht aus einer Platzfläche und einer Grünfläche mit „Wäldchen“.

Die Platzfläche soll auch größeren Fahrzeugen (z. B. 2-achsigen LKW's) das Wenden ermöglichen, dient aber überwiegend der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner.

Die Grünfläche wird naturnah gestaltet und der vorhandene Baumbestand wird erhalten. In Ergänzung des vorhandenen Spielplatzes dienen die weiteren Gemeinschaftsflächen einer Auflockerung des Gebietes und bieten Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

1.1 Wohnbebauung

Im westlichen Bereich des Gebietes sind drei Reihen mit jeweils fünf Wohneinheiten und eine das Gebiet nach Norden abschließende Reihe mit drei Wohneinheiten geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss ausgebildet. In den Staffelgeschossen befinden sich Dachterrassen. Die Dachterrassen der Gebäude und die jeweils zugehörigen Gärten sind nach Süden orientiert.

Die Gebäudeteile an der Straße Lenbachplatz werden jeweils dreigeschossig ausgebildet und leicht nach Süden versetzt

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind vier Gebäudezeilen mit jeweils 5 Nutzungseinheiten geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss und einem nach Süden orientierten Garten vorgesehen. Für die östlichen Teilflächen an der Klingerstraße sind viergeschossige Gebäudeteile mit einem südlichen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse vorgesehen. Hier können die Erdgeschossflächen und das 1. Obergeschoss auch als selbstständige Gewerbeeinheiten für freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden. Die zulässigen Betriebe sind beschränkt auf Nutzungen, die das Wohnen nicht stören und die nur unerheblichen Besucherverkehr verursachen. Unter Beachtung dieser Einschränkungen zählen hierzu z.B. die selbstständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit, die selbstständige Berufstätigkeit der Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratenden Volks- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer, Steuerbevollmächtigten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer und Lotsen. Nicht zu solchen Nutzungen zählen insbesondere die selbstständige Tätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Dentisten, Tierärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Rechtsanwälte, Notare und Patentanwälte. Die Räumlichkeiten in den zweiten und dritten Obergeschossen werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

1.2 Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Wohngebäude werden über die Straße Lenbachplatz und über eine Privatstraße, die von Norden in das Gebiet führt, erschlossen. Den südlichen Abschluss der Privatstraße bildet ein Quartiersplatz. Die Wohnwege zur Erschließung der Gebäude und Gärten sind den Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten. An der Klingerstraße werden die Wohnwege zusätzlich durch selbstschließende Tore in den Mauern vor dem Verkehrslärm geschützt.

Die Müllentsorgung und die Anfahrt durch große Rettungsfahrzeuge erfolgt ausschließlich über die Straße Lenbachplatz und die Klingerstraße.

Von der Privatstraße wird eine Wegeverbindung für Fuß- und Radfahrer zum Grünzug hergestellt.

Der öffentliche Spielplatz und der angrenzende Grünzug erhalten zu den Verkehrsflächen des Baugebietes eine Einfriedung durch einen 80 cm hohen anthrazitfarbenen Zaun. Von der Privatstraße ist ein direkter Zugang zum Spielplatz vorgesehen.

Die Zugänge werden mit einer versetzten Barriere ausgestattet, um ein plötzliches Hinauslaufen der Kinder vom Spielplatz oder Grünzug zu vermeiden.

Ausbau der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Die direkt an das Vorhabengebiet angrenzenden neu zu erstellenden öffentlichen Fußwegflächen in der Straße Lenbachplatz werden mit grauem Rechteckpflaster befestigt und an den Stellplätzen mit überfahrbaren, abgesenkten Borden ausgebildet.

Die Privatstraße, die Stellplätze an der Straße Lenbachplatz und die Wohnwege erhalten eine wasserdurchlässige Befestigung mit Betonpflastersteinen und/oder –platten.

Ruhender Verkehr

Die Straße Lenbachplatz wird im nördlichen Abschnitt mit 11 neuen öffentlichen Parkplätzen ausgestattet, die teils straßenbegleitend und teils am dafür erweiterten Wendeplatz angeordnet sind.

Insgesamt sind maximal 46 private Stellplätze notwendig, 49 Stellplätze sind vorgesehen.

An der privaten Erschließungsstraße befinden sich die Stellplätze der Bewohner der östlichen Gebäude. Die Stellplätze für die westlichen Gebäude sind auf dem privaten Grundstück an der Straße „Lenbachplatz“ angeordnet. Da auf eine Absperrung der Parkplätze verzichtet wird, sollen die Stellplätze beschildert werden (z. B. mit Hausnummern).

Ver- und Entsorgung

Die Standorte der Mülltonnen sind für die östlichen Gebäudezeilen jeweils im nördlich angrenzenden eingeschossigen Anbau untergebracht.

Im westlichen Bereich sind die Mülltonnenstandorte jeweils am Ende des Wohnweges im Bereich der Stellplätze und für die beiden nördlichen Gebäudezeilen in einer gemeinsamen Sammelstelle gleich zu Beginn der Privatstraße vorgesehen. Die Müllbehälter werden in Boxen oder hinter Sichtschutzelementen untergebracht. Zur erleichterten Überquerung des Rasenstreifens entlang der Klingerstraße sind befestigte Überwege im öffentlichen Raum vorgesehen.

Unmittelbar westlich der nördlichsten Häuserreihe wird eine Fläche für eine Trafostation der Stadtwerke Hannover AG zur Verfügung gestellt.

Die Trafostation wird soweit versenkt, dass ihre Oberkante mit der Oberkante der Gartenmauer abschließt. Die Gestaltung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept der Wohnbebauung (Verkleidung oder umschließende Mauer).

2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm von der Klingerstraße ist vorgesehen, die Bebauung durch 1-geschossige Anbauten und eine verbindende Mauer entlang der Klingerstraße zu schließen. Die Lärmschutzwand ist nach Süden parallel zur Klingerstraße in einer Höhe von 4,5 m zu verlängern (siehe Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage A)).

Eine Wohnnutzung im Plangebiet ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung an der Klingerstraße hergestellt ist.

Für die Obergeschosse der östlichen Wohnbebauung an der Klingerstraße können die Orientierungswerte nicht allein durch die vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aktive sowie passive schalltechnische Maßnahmen erforderlich. Diese gehen hervor aus dem Schallschutzgutachten des Büros Bonk, Maire, Hoppmann Nr. 09010 vom 01.06.10 einschließlich Nachträgen vom 21.02.11 und 01.03.11. Neben einer 4,5 m hohen Wand entlang der Klingerstraße, die auch durch Gebäudeteile ersetzt werden kann, werden zum Beispiel folgende Maßnahmen vorgenommen:

- besondere Grundrissgestaltung,

- Lärmschutzfenster /-türen /-tore mit ihren ggf. erforderlichen zusätzlichen technischen Vorkehrungen an den Außenbauteilen.

Im östlichen Teil des Gebietes werden auch schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Innenbelüftung eingebaut.

3 Gestaltung / Energiekonzept

Das Gestaltungskonzept sieht eine einheitliche, in sich schlüssige Ausformulierung der Fassaden vor: geschlossene Wandflächen werden mit hell gestrichenen Putz- oder Klinkerflächen ausgeführt, die durch großzügig eingeschnittene Fensteröffnungen gegliedert werden. Einzelne Fenster werden mit farbig angelegten Paneelflächen bandartig zusammengefasst. Zwischen Fenster- und Wandflächen entsteht ein belebtes Wechselspiel – Fensteröffnungen thematisieren Privatheit und Individualität, Wandflächen stellen den stadträumlichen Bezug her.

Das Thema erfährt auf der Eingangsseite der Gebäude im Bereich der Wohnwege eine weitere Variation: die Erdgeschossfassade wird vom Hauptbaukörper um ca. 60 cm zurückgesetzt und ebenfalls mit farbigen Paneelflächen durchgängig verkleidet. Die Wohnwege werden optisch breiter, und gleichzeitig entsteht durch das überkragende Obergeschoss ein geschützter und einladender Außenraum.

Die privaten Außenräume werden durch Gartenmauern gegliedert und abgeschirmt – alle Außenmauern werden im gleichen Material wie die Gebäudefassaden ausgeführt.

Dachgeschosse erhalten nach Süden vorgelagerte, großzügig angelegte Dachterrassen, die durch Sichtschutzwände von den Nachbargebäuden abgetrennt werden.

Die Dächer der Gebäude werden als Flachdachkonstruktionen ausgebildet und zur besseren Regenwasserrückhaltung extensiv begrünt.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen. Die Übergabestation der Fernwärme wird sich in dem nordwestlichsten Gebäude des Wohngebietes befinden.

Das geplante Gebäude ist wenigstens in Niedrigenergiebauweise-Plus (2009) (NEH-Plus (2009)) zu errichten, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H'_{T}) und der Primärenergiebedarf müssen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gem. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) liegen.

4 Entwässerung

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird grundsätzlich auf dem Grundstück versickert.

Die Privatstraße sowie die daran liegenden Stellplätze werden an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der übrigen befestigten Stellplatz- und Fußwegeflächen wird ohne Anschluss an die Kanalisation teilweise direkt in den befestigten Flächen durch sickerefähige Wegebaumaterialien (Betonpflaster mit Dränfugen), teilweise in seitlichen Pflanz- und Dränstreifen und teilweise durch lokale Rigolen zur Versickerung gebracht.

Das von den Dachflächen und in den Gärten anfallende Oberflächenwasser wird über Rigolen im Bereich der Hausgärten jeweils pro Zeile zusammengefasst und versickert.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in die bestehende Schmutzwasserkanalisation.

5 Begrünungskonzept (Gärten/Fassaden) Bepflanzungsplan

Die partiell vorhandene Strauch- und Krautvegetation unter den zu erhaltenden Bäumen im Birkenhain wird weitgehend durch eine robuste Rasen- oder Wiesenfläche ersetzt.

Die neu zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück sind in Ihrer Größe und Art differenziert. An der Lenbachstraße betonen begleitend zu den Stellplätzen jeweils zwei mittelgroße Bäume (Winterlinden ‚Greenspire‘) die Zugänge bzw. die Zufahrt in das Gebiet. Die Erschließungsachse wird von einem rhythmischen Wechsel von etwas kleinkronigeren Baumpaaren und Einzelbäumen der schwedischen Mehlbeere ‚Brouwers‘ gegliedert. In den Gärten sind hochstämmige Apfelbäume als Teil der vorgegebenen Bepflanzung geplant.

An der Klingerstraße betonen in den Gebäudeecken Bäume mit einer stadt- und kleinräumlich passenden Säulenform das neue Baugebiet (Säuleneichen). An den vom Gehweg leicht zurückversetzten Wänden der eingeschossigen Anbauten ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen geplant. Die Ausbildung der Berankung und Auswahl der Sorte (mit oder ohne Kletterhilfe) werden auf die Fassadenoberfläche abgestimmt.

Pflanzflächen mit Stauden, Gräsern, Klein- und Klettergehölzen entstehen auf den Baumscheiben und als seitlicher Pflanzstreifen entlang der Mittelachse, unterbrochen von kleinen Sitzbereichen an den Wohnwegen. Die Wohnwege werden mit kleinen Eingangsbeeten und einem schmalen Pflanzstreifen auf der Rückseite der Gärten gestaltet.

Die Gärten erhalten eine umlaufende Gartenmauer von 2,00 m Höhe. Zwischen den Terrassen ist eine trennende Mauer gleicher Höhe vorgesehen, die sich im Regelfall als efeuberanker Zaun in Höhe der Mauer fortsetzt.

Vorhabenträger:

Allgemeiner Hannoverscher Klosterfonds
Eichstraße 4
30161 Hannover

i.A. Nagel

Hannover , 02.05.2011

Bebauungsplan Nr. 1719 „Lenbachplatz“
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Die etwa 8.100 m² große Planfläche wird im Westen vom Lenbachplatz und östlich von der Klingerstraße begrenzt. Geplant ist die Ausweisung von Bauflächen für Reihenhäuser in II-IV-geschossiger Bauweise.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Der Planbereich wurde bisher nur im westlichen Bereich baulich genutzt und weist damit eine entsprechend geringe Versiegelung auf. Im Norden und im Osten wird die Fläche von ausgeprägten mehrreihigen Gehölzbeständen begrenzt, die sich aus unterschiedlichen Laub – und Nadelholzarten zusammensetzen. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein flächiger, fast waldähnlicher Gehölzbestand. Die Frage waldrechtlicher Relevanz ist von der zuständigen Behörde der Region zu klären. Der zentrale Bereich wird von extensiv bewirtschafteten Rasenflächen eingenommen. Erste Vermutungen, dass es sich um besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz handeln könnte, haben sich nach detaillierter Kartierung nicht bestätigt, da das hierfür notwendige Pflanzenarteninventar nicht in ausreichendem Umfang vorhanden ist. Der südwestliche Bereich wird von einem im Eigentum der Stadt befindlichen Spielplatz eingenommen, der ebenfalls randlichen Gehölzaufwuchs aufweist.

Um die artenschutzrechtlichen Belange einschätzen zu können, waren detaillierte Bestandsaufnahmen der Artengruppen Vögel, Heuschrecken und Fledermäuse erforderlich. Die Erfassungen wurden in 2009 durchgeführt. Es wurden sieben Brutvogelarten festgestellt. Alle Arten sind jedoch häufig im Stadtgebiet anzutreffen, so dass lokale Populationen durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Fledermäuse wurden jagende Exemplare der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus sowie das Gebiet überfliegende Abendsegler festgestellt. In dem inzwischen abgebrochenen Gebäude wurden keine Fledermausvorkommen nachgewiesen, Höhlenbäume als potentielle Lebensräume für Fledermäuse sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ist hinsichtlich der Fledermauspopulation damit nicht gegeben. Die Erfassung der Heuschrecken konnte nicht vollständig erfolgen, da der Lebensraum im Zuge der Abbruchmaßnahmen bereits in Anspruch genommen war. Besonders oder streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen, wären aufgrund der Lebensraumausstattung aber auch nicht unbedingt zu erwarten gewesen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben dann nicht bestehen, wenn die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.

Aufgrund der bisherigen geringen Versiegelung ermöglicht die Fläche eine freie Versickerung der Niederschläge und trägt damit auch zur örtlichen Anreicherung des Grundwassers bei.

Der gesamte Gehölzbestand hat für das angrenzende Wohnviertel einen ortsbildprägenden Charakter. Der östliche Gehölzriegel dient darüber hinaus auch der optischen und akustischen Abgrenzung zur vielbefahrenen Klingerstraße.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

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

Flora und Fauna:

- Verlust von strukturreichen Gehölzbeständen und von alten Einzelgehölzen
- Verlust wertvoller Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse
- Gefährdung und Beschädigung von wertvollen Vegetationsbeständen bei der Bauausführung
- Störung der Tierwelt während der Bauphase

Boden:

- Bodenversiegelung und Freiflächenverlust
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung und Aufschütten von Bodenmassen

Grund- und Oberflächenwasser:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses

Klima und Luft:

- Veränderung des Lokalklimas durch:
- Beeinträchtigung der Luftzirkulation
- Verminderung der Staubfilterung durch Verlust des Baumbestandes, insbesondere angrenzend zur Klingerstraße

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:

- Verlust und Beeinträchtigung von wichtigen ortsbildprägenden und -gliedernden Gehölzbeständen.
- Verlust von Gehölzreihen, die zur Reduzierung akustischer und optischer Einflüsse von Hauptverkehrsstraßen auf Wohngebiete dienen.

Eingriffsregelung

Für die Fläche bestehen alte Baurechte, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 404 herleiten lassen. Im Sinne einer Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollte der Erhalt möglichst großflächiger Gehölzbestände, insbesondere der südöstlich im Plangebiet gelegene waldähnliche Bestand sowie der parallel zur Klingerstraße verlaufende Gehölzriegel, angestrebt werden.

Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Da von einem erheblichen Verlust des vorhandenen Baumbestandes auszugehen ist, sollte möglichst frühzeitig ein geeigneter Plan zur Kompensation - z. B. ein qualifizierter Flächenflächenplan - vorliegen, der auch Angaben zu den vorgesehenen Baumarten und Pflanzqualitäten enthält.

Hannover, 23.06.2010

61.13, 13.09.2011

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1865/2011

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz - mit dem Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds, Eichstraße 4, 30161 Hannover zu den in der Begründung näher beschriebenen Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1719 ist gleichzeitig ins Verfahren gegeben worden. Die dort berücksichtigten Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße. Hierauf wird daher Bezug genommen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds - nachfolgend "Klosterfonds" genannt -, vertreten durch die Klosterkammer Hannover, ist Eigentümer der im Lageplan (Anlage 1) umrandeten Grundstücksflächen. Er beabsichtigt, diese Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Das als kirchliches Gemeindezentrum und Kindertagesstätte genutzte Gebäude ist inzwischen abgerissen worden. Die geplante Bebauung ist nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 404 nicht möglich und erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Der Klosterfonds hat hierzu die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, und die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1719 - Lenbachplatz - eingeleitet. Die Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans befindet sich parallel im Beschlussfassungsverfahren.

Der Klosterfonds und die Verwaltung haben sich auf den für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 erforderlichen Durchführungsvertrag mit folgenden wesentlichen Bedingungen geeinigt:

- Das Bauvorhaben des Klosterfonds besteht aus einer Wohnbebauung mit ca. 40 Wohneinheiten - teilweise mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe - in dem in Anlage 1 umrandeten Vertragsgebiet. Entlang der Klingerstraße soll eine viergeschossige Bauzeile entstehen und westlich davon 4 Reihenhauszeilen (jeweils zweigeschossig mit Ausnahme der dreigeschossigen Reihenhäuser an der Westseite), jeweils unterbrochen durch die in der Mitte des Vertragsgebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Privaterschließung. Der Klosterfonds verpflichtet sich zur Durchführung des Bauvorhabens nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, der Baubeschreibung und dem qualifizierten Freiflächenplan sowie nach den Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Ein vollständiger Bauantrag für das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit ist innerhalb 6 Monate nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 zu stellen. Anzeigeverfahren nach § 69 a NBauO sind ausgeschlossen. Innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung ist mit dem Bau zu beginnen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten müssen die westlich zum Lenbachplatz hin gelegenen Wohngebäude vor dem Verkehrslärm der Klingerstraße geschützt werden. Hierzu muss die Bauzeile an der Klingerstraße vor Erstbezug der westlich davon gelegenen Wohngebäude fertig gestellt sein. Aus dem gleichen Grund ist der Klosterfonds verpflichtet, die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 vorgesehene Lärmschutzwand im nicht bebauten Bereich an der Südostseite des Vertragsgebiets zu errichten. Diese muss ebenfalls vor Erstbezug der v.g. Wohngebäude an der Westseite errichtet sein. Sowohl die Bauzeile an der Klingerstraße als auch die Lärmschutzwand sind dauerhaft zu erhalten und im Fall einer Zerstörung wieder aufzubauen. Die Erhaltungs- und Wiederaufbauverpflichtung werden im Baulastenverzeichnis gesichert.
- Die Stadt errichtet folgende für das Bauvorhaben erforderliche Erschließungsmaßnahmen bzw. führt diese durch
 - a) an der Nordseite des Vertragsgebiets in der öffentlichen Verkehrsfläche des Lenbachplatzes 11 Parkplätze einschließlich Bäumen, Pflanz- und Rasenflächen;
 - b) einen Fußweg zwischen den v.g. Parkplätzen und den angrenzenden Baugrundstücken sowie dessen Fortsetzung an der Nordwestseite des Baugebiets;
 - c) die Befestigungen des Grünstreifens an der Klingerstraße auf Höhe der 3 vorgesehenen Mülltonnenstandplätze auf einer Breite von jeweils 2,60 m;
 - d) den Ausbau des öffentlichen Fußwegs entlang der Westseite des Baugebietes

(überfahrbar und mit abgesenkten Borden);

- e) die aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten erforderliche bedarfsgerechte bauliche Anpassung des öffentlichen Spielplatzes südwestlich des Baugebiets.

Die Kosten der v.g. Erschließungsmaßnahmen in Höhe von ca. 65.000,- € trägt der Klosterfonds.

- Der Klosterfonds errichtet an der Südseite des Baugebiets in Abstimmung mit der Stadt eine Einfriedung zum vorhandenen Spielplatz und zum vorhandenen Grünzug mit je einem barrieregeschützten Zugang zum Spielplatz (an dessen Ostseite) und zum Grünzug. Weiterhin versetzt der Klosterfonds die im Bereich des v.g. Zugangs zum Grünzug vorhandenen Spielgeräte. Die Kosten für diese Maßnahmen in Höhe von ca. 20.000,- € trägt der Klosterfonds. Sie müssen spätestens 6 Monate nach Fertigstellung aller Wohneinheiten im Vertragsgebiet abgeschlossen sein.
- Der Klosterfond hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung der Gebäude im Vertragsgebiet von der Klimaschutzleitstelle der Stadt in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Klimafonds proKlima beraten lassen. Der Klosterfonds ist verpflichtet, bei der Errichtung der Gebäude im Vertragsgebiet folgende Vorgaben zu erfüllen:
 - a) die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt durch Anschluss an das Fernwärmenetz;
 - b) die Gebäude im Vertragsgebiet sind mindestens im Standard "Niedrigenergiehaus Plus" zu errichten; das heißt, die Wärmeverluste des jeweiligen Gebäudes über die Außenbauteile und der Primärenergiebedarf liegen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß EnEV 2009;
 - c) es ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung einzubauen;
 - d) die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Das Bauvorhaben macht die Errichtung eines neuen Transformatorengebäudes erforderlich. Der Klosterfonds ist verpflichtet, der Stadtwerke Hannover AG die im Vorhaben- und Erschließungsplan hierfür vorgesehene Fläche an der Nordwestseite des Vertragsgebiets im Rahmen eines gesonderten Vertrages zur Errichtung eines Transformatorengebäudes zur Verfügung zu stellen und diese Verpflichtung grundbuchlich abzusichern.
- Für das Bauvorhaben muss der größte Teil des im Vertragsgebiet vorhandenen Baum- und Gehölzbestands beseitigt werden. Der Klosterfonds ist verpflichtet, hierfür spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode die im qualifizierten Freiflächenplan (Teilanlage des Bebauungsplans) ausgewiesenen Neupflanzungen zu realisieren. Für die nach der Baumschutzsatzung darüber hinaus erforderlichen Ersatzpflanzungen von 120 Bäumen zahlt der Klosterfonds einen Ablösebetrag in Höhe 83.400,- € (695,- € je Baum) an die Stadt, die diese für entsprechende Ersatzpflanzungen außerhalb des Vertragsgebiet verwendet.
- Der zusätzliche Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschul- und Kindertagesstätten-Plätze), der sich durch die zusätzlichen Wohneinheiten ergibt, ist durch Kapazitäten in Einrichtungen in der näheren Umgebung abgedeckt.
- Vorhandene Auffüllungen im Vertragsgebiet, die nach den städtischen Standards für das Bodenmanagement eine Wohnbebauung verhindern würden, werden in Abstimmung mit Stadt und Region Hannover vom Klosterfonds auf dessen Kosten

beseitigt. Eingebauter Boden muss den Anforderungen der LAGA-Z0 entsprechen. Über sämtliche Bodenbewegungen ist der Stadt und der Region eine entsprechende Dokumentation vorzulegen.

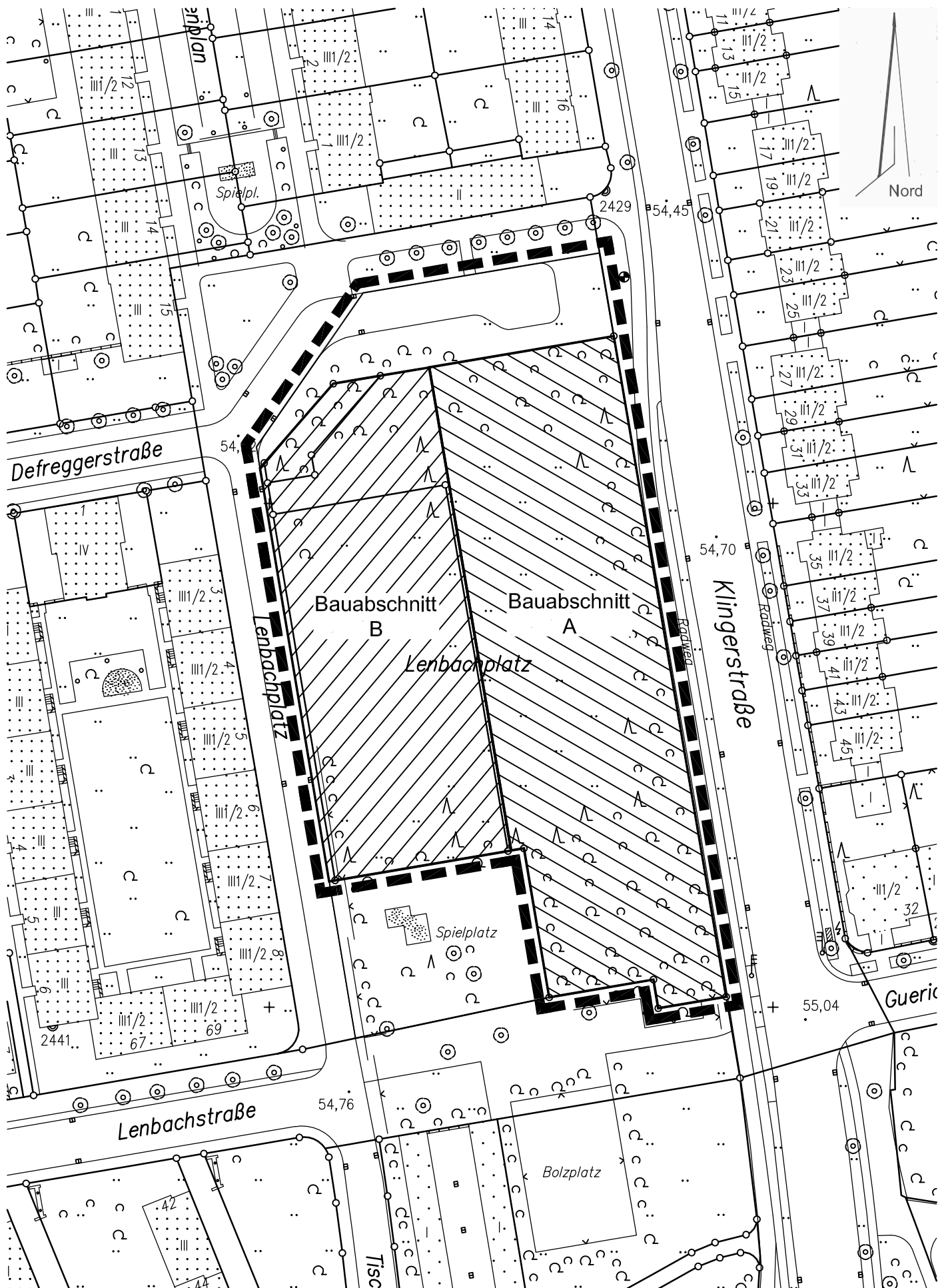
- Als Sicherheit für die Kostenübernahme der o.g. Erschließungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen sowie für die o.g. Verpflichtung zur Herstellung der Einfriedung an der Südseite des Vertragsgebiet und Verlegung der Spielgeräte in der öffentlichen Grünverbindung legt der Klosterfonds vor Vertragsabschluss eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 169.000,- € vor.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1719 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1719 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

61.16
Hannover / 19.09.2011

Anlage 1

Lageplan zum Vertragsgebiet



Maßstab 1:000

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An die Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
(zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)

1. Neufassung

Nr. 1417/2011 N1

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Neufassung

Auf Grundlage des Änderungsantrages 15-1907/2011 wurde die Beschlussdrucksache geändert!

**Ausbau der Hainhölzer Allee und Grunderneuerung und Umgestaltung der Voltmerstraße im
Bereich der ehemaligen Niedersachsenringtrasse**

Antrag,

dem Ausbau der Hainhölzer Allee zwischen Voltmerstraße und Schulenburger Landstraße,
sowie der Grunderneuerung und Umgestaltung der Voltmerstraße im Bereich der ehe-
maligen Niedersachsenringtrasse, wie in Anlage 1 und 2 (**geändert**) dargestellt, dem
Baubeginn sowie der Mittelfreigabe zuzustimmen.

- Anhörungsrecht des Stadtbezirksrates gemäß § 55c Abs. 3 NGO
- Entscheidungsrecht des Verwaltungsausschusses gemäß § 57 Abs. 2 NGO

Finanzielle Auswirkungen

Finanzhaushalt

Investitionsmaßnahme I.51106.013

Bezeichnung Soziale Stadterneuerung Hainholz/ Hainhölzer Allee und
Voltmerstraße

Ansatz 2011 (anteilig) 250.000 €

VE z. L. 2012 120.000 €

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderspezifische Aspekte und Belange wurden bei der geplanten Maßnahme beachtet. Im
Rahmen der Planung der Maßnahme wurden Fragen der sozialen Sicherheit (Beleuchtung)
und die behindertengerechte Gestaltung geprüft. Die Ergebnisse sind in die Planung
eingeflossen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 61 - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme I.51106.013 Soziale Stadterneuerung Hainholz / Hainhölzer Allee und Voltmerstraße

Einzahlungen		Auszahlungen	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	308.333,00	Baumaßnahmen	370.000,00
		Saldo Investitionstätigkeit	-61.667,00

Teilergebnishaushalt 66

Angaben pro Jahr

Produkt 54101 Gemeindestraßen

Ordentliche Erträge		Ordentliche Aufwendungen	
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	7.708,00	Abschreibungen	9.250,00
		Zinsen o.ä. (TH 99)	1.542,00
		Saldo ordentliches Ergebnis	-3.084,00

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme betragen 370.000 €. Diese teilen sich auf in 95.000 € für die Nebenanlagen der Hainhölzer Allee und 275.000 € für die Grunderneuerung der Voltmerstraße

In den dargestellten Kosten sind Ausgaben für Straßenabläufe und Anschlussleitungen in Höhe von ca. 30.000 € nicht enthalten. Diese werden nicht über die Investitionsmaßnahme, sondern über den Haushalt der Stadtentwässerung abgewickelt und finden im Rahmen der jährlichen Betriebsabrechnung der Stadtentwässerung Berücksichtigung.

Die Mittel für den Straßenumbau der Voltmerstraße und den Neubau der Hainhölzer Allee stehen in der Haushaltsmanagementkontierung I.51106.013 für die Soziale Stadterneuerung Hainholz zur Verfügung.

Bei der Maßnahme ist die Straßenausbaubeitragssatzung nicht anzuwenden, da die Straßen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in Hainholz um- bzw. gebaut werden.

Begründung des Antrages

Die Voltmerstraße in diesem Bereich ist in einem desolaten Zustand und mit wirtschaftlichen Mitteln nicht mehr zu erhalten. Des Weiteren erfordert die Umgestaltung „Grüne Mitte Hainholz“ eine Neugestaltung, so dass die Wertigkeit und Erscheinung des Straßenraumes sich in den hochwertig gestalteten Grünbereich einfügt.

Zur zukünftigen Erschließung des geplanten Geschäftszentrums zwischen Voltmerstraße und Schulenburger Landstraße ist der Neubau der Hainhölzer Allee erforderlich. Da jedoch noch keine konkrete Planung des Geschäftszentrums vorliegt, werden zunächst nur der nördliche Geh- und Radweg erstellt, um schon jetzt den Julius-Trip-Ring in diesem Bereich bis zur Schulenburger Landstraße zu vervollständigen und auch eine Anbindung für den Fußgängerverkehr anbieten zu können.

Später soll, insbesondere zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen für die Anlieger der Voltmerstraße durch den zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehr des Geschäftszentrums, die Fahrbahn und der südliche Gehweg ausgebaut werden. Um hier aber später noch auf die angrenzende Planung des Geschäftszentrums Rücksicht nehmen zu können, wird dieser Teil zu diesem Zeitpunkt ausgelassen. Dieser wird Bestandteil einer gesonderten Beschlussdrucksache.

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Voltmerstraße wird grunderneuert. Sie erhält eine 5,5 m breite asphaltierte Fahrbahn und 2 m breite Längsparknischen aus Naturstein Großpflaster. Die rund ~~2,5 m~~ **3,0 m** breiten Gehwege werden mit hellgrauen Betonplatten in diagonalen Verlegeweise und Bischofsmützen befestigt. Die Randbereiche erhalten eine Pflasterung aus anthrazitfarbenem Betonsteinpflaster 10/10/6 cm. Ferner wird der Straßenraum durch Baumpflanzungen gegliedert. So folgt die Gestaltung der bereits erneuerten südlichen Voltmerstraße zwischen Fenske- und Legienstraße.

Der Kreuzungsbereich der Voltmerstraße mit der zukünftigen Hainhölzer Allee nebst Julius-Trip-Ring wird mit rotem Klinkerpflaster analog zur Kreuzung Voltmer- und Legienstraße aufgepflastert. Dieses Gestaltungselement dient der Verkehrsberuhigung, durch eine Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten und die Erhöhung der Aufmerksamkeit, insbesondere des motorisierten Verkehrsteilnehmers. Der dem Julius-Trip-Ring folgende Radfahrer kann hier somit die Voltmerstraße niveaugleich überqueren.

Die nördlichen Nebenanlagen der zukünftigen Hainhölzer Allee werden in gleicher Weise befestigt. Der Radweg wird, hannovertypisch in anthrazitfarbenem Betonrechteckpflaster befestigt und erhält beidseitig einen begleitenden Klinkerstreifen. Der Radweg wird konstant 2,5 m breit, während der Gehweg, auf Grund der Grenzlage zwischen 2,3 und 3,0 m Breite angelegt wird. Für diesen Teilausbau sind zunächst vier Baumfällungen notwendig.

Die Gestaltung mit hellgrauen Betonplatten, diagonal verlegt mit Bischofsmützen, mit den dunklen, anthrazitfarbenen Randbereichen, lässt den optisch ansprechenden Eindruck eines „Laufbandes“ entstehen, was den straßenraumgestalterischen Zielen in besonderem Maße Rechnung trägt.

Im weiteren Verlauf des späteren Ausbaus wird straßenseitig neben dem vor genannten Radweg noch ein 2,5 m breiter Baumstreifen vorgesehen, der aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht hergestellt wird, da die Gefahr von Baum- und Wurzelschädigungen beim Straßenausbau zu groß wäre. Die anschließende Fahrbahn wird 5,5 m breit asphaltiert und weitet sich zur Schulenburg Landstraße bis auf 8,5 m auf, um die in die Schulenburg Landstraße links und rechts einbiegenden Verkehre zu trennen und so die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes den Erfordernissen entsprechend zu gestalten.

Südlich der Fahrbahn der Hainhölzer Allee schließt sich ein 1,5 bis 2,0 m breiter Gehweg an, wobei von weiteren öffentlich zu nutzenden Vorflächen im Bereich des geplanten Geschäftszentrums ausgegangen wird, womit dem Fußgänger großzügigere Flächen zur Verfügung stehen.

Die gesamte Straßenplanung ist abgestimmt auf die Planungen des Hochbahnsteiges in

der Schulenburger Landstraße, des Julius-Trip-Ringes nebst „Grüner Mitte“ sowie des neuen Familienzentrums und der Begleitplanung an der Fichteschule.

Die Beleuchtung wird gemäß des für die Landeshauptstadt Hannover geltenden Standards installiert.

In der Voltmerstraße wird auf der östlichen Straßenseite der erste Stellplatz (Einzelstellplatz) als Teilfläche eingezogen und für eine Carsharing-Station zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf ist in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

2. UVP

Durch den Umbau der Voltmerstraße und dem Neubau der Hainhölzer Allee wird die städtebauliche Qualität des Straßenraums und der Umgebung gesteigert. Die Verkehrssicherheit sowie die Verkehrsqualität erhöhen sich für alle Verkehrsteilnehmer. Insbesondere der Radweg-Magistrale „Julius-Trip-Ring“ trägt die Planung Rechnung.

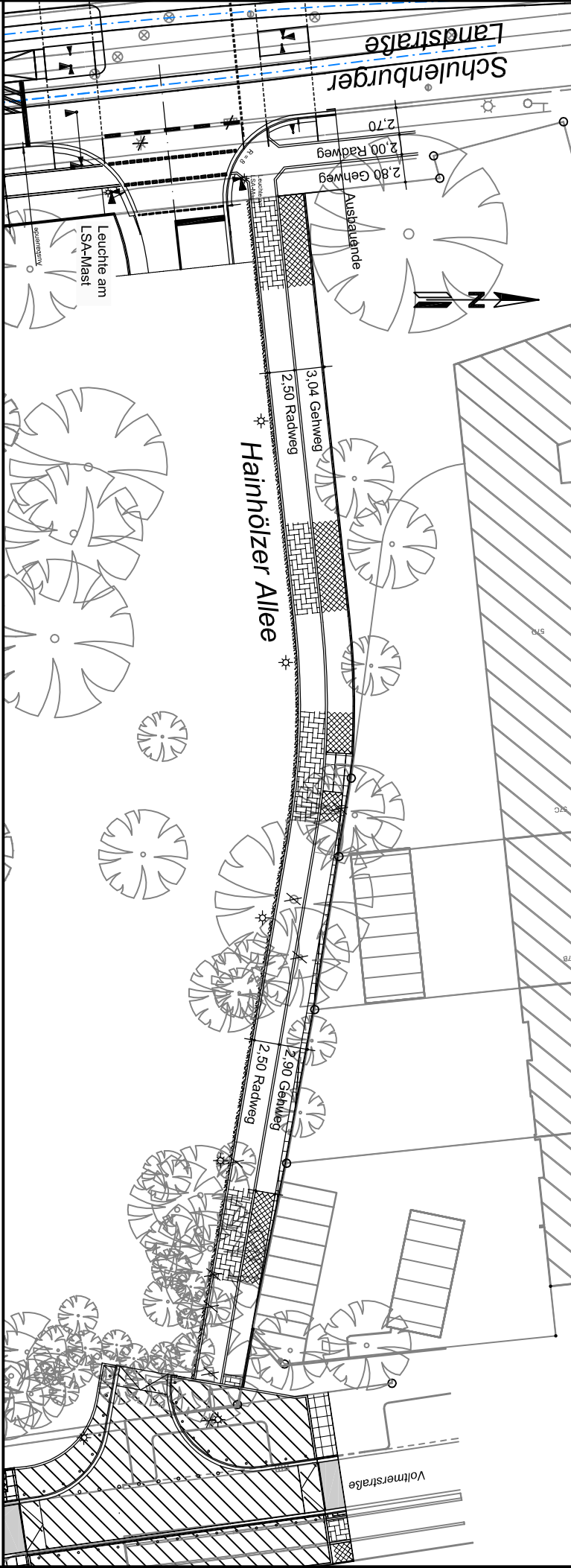
Negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gehen von der Maßnahme nicht aus, zumal entsprechende Ersatzpflanzungen direkt im Straßenraum ausreichend vorgesehen sind.

3. Bauzeit / Bauablauf

Es ist geplant, die Baumaßnahme im Frühjahr 2012 zu beginnen.

66.21
Hannover / 05.10.2011

Basisdaten: Stadtkarte 1:1000
© Landeshauptstadt Hannover - Geoinformation



Legende

- | | | | |
|---|---|--|---------------|
|  | Aufpflasterung, Klinker, Fischgrätkverband |  | Baum vorh. |
|  | Gehweg Betonsteinpflaster, 10/10/6 cm mit Fase, anthrazit |  | Baum entfällt |
|  | Gehweg, Betonplatten Bischofsmützen, hellgrau |  | Leuchte gepl. |
|  | Radweg, Betonsteinpflaster RE 20/10/6 cm ohne Fase, anthrazit |  | Poller |

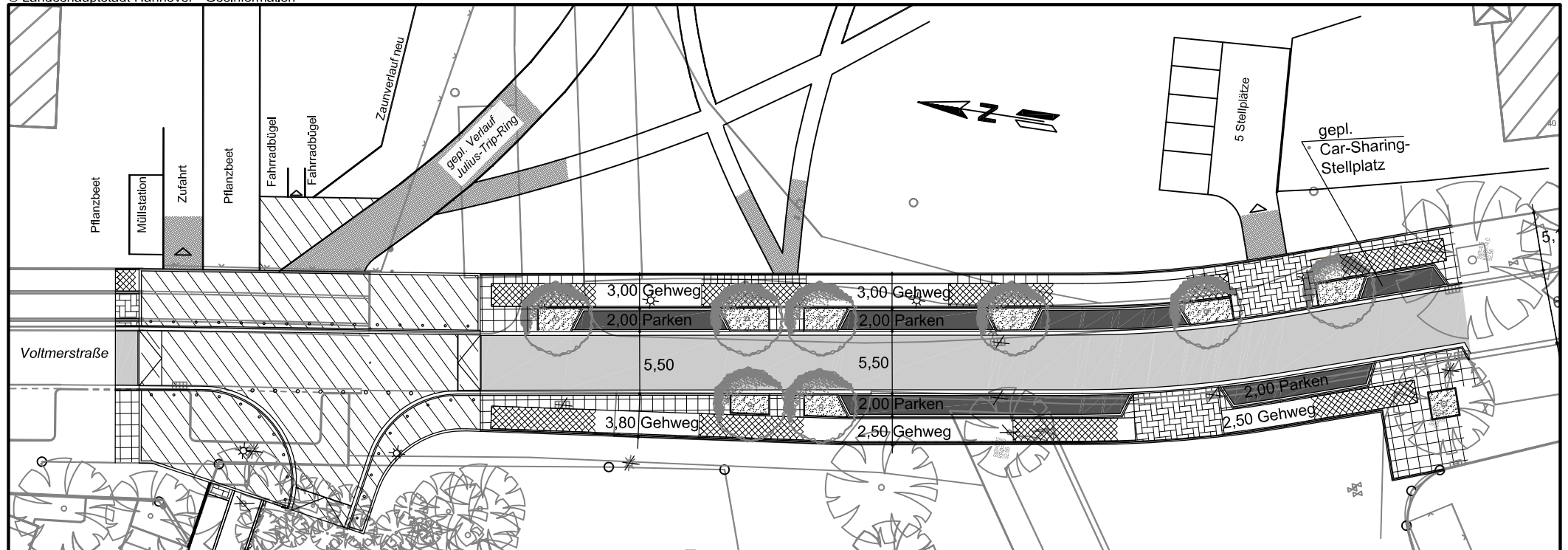
Hainhölzer Allee
FACHBEREICH TIEFBAU
Straßenplanung
66.21

Juni 2011
Änderungen vorbehalten !

Anlage 1 zur
Drucksache Nr.

/ 2011

Basisdaten: Stadtkarte 1:1000
© Landeshauptstadt Hannover - Geoinformation



Legende

-  Fahrbahn Asphaltdeckschicht
-  Parken, Basaltgroßpflaster
-  Aufpflasterung, Klinker ,Fischgrätverband
-  Gehweg Betonsteinpflaster, 10/10/6 cm mit Fase,anthrazit
-  Gehweg, Betonplatten Bischofsmützen, hellgrau

 Radweg, Betonsteinpflaster 20/10/6 cm ohne Fase,anthrazit

 Grünfläche

 Baum gepl.

 Baum vorh

 Baum entfällt

 Leuchte gepl.

 Poller

Voltmerstraße
FACHBEREICH TIEFBAU
Straßenplanung

66.21

September 2011

Änderungen vorbehalten !

Anlage 2 zur
Drucksache Nr.

/ 2011

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache



In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss

Nr. 1805/2011

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Quartalsbericht des Baudezernates für das II. Quartal 2011

Mit dieser Drucksache legt die Verwaltung den Quartalsbericht für das zweite Quartal 2011 für die Teilergebnishaushalte des Baudezernates vor.

Der Quartalsbericht besteht aus 3 Teilen:

- Teil I: Übersicht über die Entwicklung der Teilergebnishaushalte der Fachbereiche Stadtentwicklung und Planung (Teilhaushalt 61), Tiefbau (Teilhaushalt 66) und des Baureferats (Teilhaushalt 60),
- Teil II: Darstellung der wesentlichen Produkte mit Zielen und Kennzahlen sowie der Zielerreichung sowie eine Übersicht über die finanzielle Entwicklung für die wesentlichen Produkte der Teilhaushalte 61 und 66,
- Teil III: Darstellung von Zielen und Maßnahmen im Leistungsbericht der Fachbereiche Stadtentwicklung und Planung und Tiefbau.

Der Quartalsbericht wurde zum Stichtag 30.06.2011 erstellt.

Änderungen bei wesentlichen Produkten, ihren Zielen oder Kennzahlen können von den Ratsgremien im Rahmen der jährlichen Haushaltsberatungen beantragt und beschlossen werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Diese Informationsdrucksache dient dem Zweck der Berichtslegung. Genderspezifische Aspekte sind durch die Berichtslegung nicht unmittelbar betroffen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

VI-01.2/ Dez. VI

Hannover / 12.09.2011

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Planen und Stadtentwicklung

1. Entwicklung Teilergebnishaushalt

	vorläufiges / Er- gebnis 2010 -Euro- 1	Zeitraum Januar bis Dezember 2011						Zeitraum Januar bis Juni 2011				Eräuterungen
		Ansatz 2011 -Euro- 2	HR -Euro- 3	Gesamt- betrag -Euro- 4	Prognose 2011 -Euro- 5	Abweichung		Pla- nung -Euro- 8	Ist -Euro- 9	Abweichung		
						absolut -Euro- 6	in % 7			absolut -Euro- 10	in % 11	
12. Summe ordentliche Erträge		13.260.412		13.260.412	13.208.491	-51.921	0	6.366.000	5.709.562	-656.438	-10	
13. Aufwendungen für aktives Personal		19.447.892		19.447.892	20.056.759	608.867	3	9.185.168	9.003.184	-181.984	-2	X
14. Aufwendungen für Versorgung		2.004.307		2.004.307	2.004.307	0	0	1.002.153	849.069	-153.084	-15	
15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		5.656.993		5.656.993	4.861.088	-795.905	-14	2.828.496	1.814.575	-1.013.921	-36	
16. Abschreibungen		861.858		861.858	400.693	-461.165	-54	430.929	309.366	-121.563	-28	X
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		916.461		916.461	916.461	0	0	458.231	20.998	-437.233	-95	
18. Transferaufwendungen		5.665.223		5.665.223	5.665.223	0	0	2.832.612	2.603.057	-229.554	-8	
19. sonstige ordentliche Aufwendungen		4.242.925		4.242.925	3.887.171	-355.754	-8	2.121.463	1.390.570	-730.892	-34	
20. = Summe ordentliche Aufwendungen		38.795.659		38.795.659	37.791.702	-1.003.957	-3	18.859.051	15.990.820	-2.868.232	-15	
21. ordentliches Ergebnis		-25.535.247		-25.535.247	-24.583.211	952.036	4	-12.493.051	-10.281.258	2.211.793	18	
24. außerordentliches Ergebnis					102.189	102.189	0		102.189			X
25. Jahresergebnis		-25.535.247		-25.535.247	-24.481.022	1.054.224	4	-12.493.051	-10.179.069	2.313.982	19	
28. Saldo aus internen Leistungsbeziehungen		1.800.238		1.800.238	2.116.730	316.492	18	900.119	893.187	-6.932	-1	
29. Ergebnis unter Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen		-27.335.484		-27.335.484	-26.597.752	737.732	3	-13.393.170	-11.072.256	2.320.914	17	

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Erläuterungen

zur Entwicklung der Erträge und Aufwendungen im

TH61 Planen und Stadtentwicklung

A Gesamtaussage in Kurzform

2. Quartal

Der TH 61 entwickelt sich im 2. Quartal -wie auch schon im 1.Quartal- planmäßig.

Bei den Aufwendungen wird ein zunehmender Mittelabfluss erwartet, da Aufträge bereits vergeben sind, die Rechnungsstellung bisher aber noch nicht erfolgt ist (insbesondere zu den Ziffern 15 und 19).

Jahresprognose

Die Prognose 2011 entspricht dem Finanzbedarf des TH 61 zum Berichtszeitpunkt.
Erträge werden voraussichtlich in dem erwarteten Umfang realisiert werden können.

B Erläuterungen zu Einzelposten

Ziffer 13 Aufwendungen für aktives Personal
Die Buchung der Rückstellungen erfolgt im vierten Quartal.

Eine Bewertung der Aufwendungen für aktives Personal kann unter Einbeziehung der zentral veranschlagten Mittel nur gesamtstädtisch vorgenommen werden. Die nach dem 2. Quartal prognostizierte Überschreitung des Personalkostenbudgets ist insbesondere durch eine stringente Ansatzplanung und einer Vielzahl von unvorhersehbaren und somit nicht planbaren Bedarfen im Einzelfall erklärbar. Trotz dieser aktuellen Prognose wird unter Berücksichtigung aller zentralen und mit den Teilhaushalten vereinbarten Gegensteuerungsmaßnahmen und unter Ausschöpfung aller Deckungsmöglichkeiten an dem Ziel der Einhaltung des Personalkostenbudgets 2011 festgehalten.

- Ziffer 16 Abschreibungen
Aus buchungstechnischen Gründen konnten bisher nur die Abschreibungen für die Monate Januar bis Mai 2011 gebucht werden. Außerdem wurde die Prognose (Spalte 5) reduziert, weil investive Maßnahmen der Stadterneuerung für andere Fachbereiche getätigt werden. Die Abschreibungen hierfür sind bei den begünstigten Fachbereichen zu buchen.
- Ziffer 24 siehe Erläuterung zur Entwicklung des wesentlichen Produktes (laufende Nr.3 des Quartalsberichtes)

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Planen und Stadtentwicklung

2. Ziele der wesentlichen Produkte

Wesentliches Produkt	Ziele	Kennzahlen	Messgröße	Umsetzungsstand			
				31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Städtebauliche Planung	Entwicklung Freiherr-von-Fritsch-Kaserne *	Fertigstellungsgrad der durchzuführenden Verfahren Die erforderlichen Bauleitplanverfahren werden 2012 abgeschlossen	85 v. H.	→	→		

Erläuterungen

Durch aktuell ungeklärte Fragen zwischen dem Grundstücksveräußerer "BIMA" und dem Grundstückserwerber "IGP" zu den Altlastbefunden ist das Projekt in der Entwicklung verzögert.

Legende:

- ↑ Maßnahme läuft planmäßig
- Maßnahme läuft mit Schwierigkeiten / Risiken
- ↓ Maßnahme läuft nicht
- ✓ Maßnahme ist abgeschlossen

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Planen und Stadtentwicklung

3. Entwicklung wesentliche Produkte

		vorläufiges / Er- gebnis 2010 -Euro-	Zeitraum Januar bis Dezember 2011						Zeitraum Januar bis Juni 2011				Erläuterungen
			Ansatz 2011 -Euro-	HR -Euro-	Gesamt- betrag -Euro-	Prognose 2011 -Euro-	Abweichung		Pla- nung -Euro-	Ist -Euro-	Abweichung		
							absolut -Euro-	in %			absolut -Euro-	in %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
51101	Städtebauliche Planung												
	Erträge		97.654		97.654	94.735	-2.919	-3	48.827	125.070	76.243	156	X
	Aufwendungen		5.107.379		5.107.379	4.961.737	-145.642	-3	2.553.689	2.195.073	-358.616	-14	
	Anteil fachbereichsinterne Dienstleistungen		559.010		559.010	639.934	80.924	14	319.967	0	-319.967	-100	X
	Anteil interne Leistungsbeziehungen		350.311		350.311	310.541	-39.770	-11	175.155	132.446	-42.709	-24	
	Ergebnis		-5.919.046		-5.919.046	-5.817.477	101.569	2	-2.999.984	-2.200.971	799.013	27	

Erläuterungen

Erträge:

Außerordentliche Erträge in Höhe von 102.189 € für Schlussabrechnungen Projekte "REFINA" und HannoverCity2020+" gem. Zuwendungsbescheiden des Bundes.

Anteil fachbereichsinterne Dienstleistungen:

Aus buchungstechnischen Gründen konnte bisher keine Umlage durchgeführt werden. Hierdurch begründet sich die Abweichung zwischen Planung (Spalte 8) und Ist (Spalte 9).

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Planen und Stadtentwicklung

Leistungsbericht

<u>"Stadtentwicklung"</u> als strategisches Ziel					
Ziele (in 2011)	Maßnahmen (in 2011)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Innenstadtentwicklung (große Projekte)	<u>Einzelprojekte City 2020+:</u> - Umgestaltung des öffentlichen Raumes am Klagesmarkt ¹	↑	↑		
Umsetzung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung	Entwicklung und Sicherung sowie städtebauliche Begleitung der Erweiterung und Neuansiedlung von Nahversorgern ²	↑	↑		
	nachhaltige und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sowie stadtplanerische Entwicklung / Begleitung wichtiger Wohnungsbauvorhaben ³	↑	↑		
Stadtplatzprogramm	- Umbau des Liliencronplatzes ⁴ - Umbau des Kantplatz-Nordkopf ⁵	↑	↑ + ✓		
Umsetzung von Maßnahmen zur Stadterneuerung ⁶ - Sanierungsschwerpunkte	Städtebauliche Sanierung - Limmer-Nord	↑	↑		
	Stadtumbau West - Wasserstadt Limmer, Ihmezentrum, Limmer-Ost, Vinnhorst/BV Werder ⁷	↑	↑		
	Soziale Stadt - Hainholz, Stöcken, Sahlkamp-Mitte, Vahrenheide (Pilotprojekt)	↑	↑		
	Quartiersmanagement in Nichtfördergebieten - Roderbruch, Mühlenberg, Linden-Süd, List / Quartier Gorch-Fock-Straße	↑	↑		

Legende:



Maßnahme läuft planmäßig



Maßnahme läuft mit Schwierigkeiten / Risiken



Maßnahme läuft nicht



Maßnahme ist abgeschlossen

Bemerkungen:

- ¹ GVFG-/EFRE-Antragstellung wurden beim Land eingereicht und werden geprüft. Baubeginns-Drucksache / Aufstellungsbeschluss 04/2011
- ² Ratsbeschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (DS-Nr. 0212/2011) am 24. Februar 2011
- ³ In der Rehre, Mars-La-Tour-Straße u. a.: Umsetzung in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (F-Plan, B-Plan)
- ⁴ Maßnahme abgeschlossen
- ⁵ Baubeginn Sommer 2011; Fertigstellung Ende 2011
- ⁶ Generell sind Projekte der Stadterneuerung davon abhängig, dass ausreichend Fördermittel bewilligt werden, um die Maßnahmen in dem von der Stadt für erforderlich erachteten Umfang abzuarbeiten.
- ⁷ Projekte laufen überwiegend planmäßig. Beim Ihmezentrum besteht allerdings weiterhin Ungewissheit, ob zwischen den Beteiligten eine Einigung auf ein zukunftsfähiges Konzept für die Immobilie zustande kommt.

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Tiefbau

1. Entwicklung Teilergebnishaushalt

	vorläufiges / Er- gebnis 2010 -Euro- 1	Zeitraum Januar bis Dezember 2011						Zeitraum Januar bis Juni 2011				Erläuterungen
		Ansatz 2011 -Euro- 2	HR -Euro- 3	Gesamt- betrag -Euro- 4	Prognose 2011 -Euro- 5	Abweichung		Pla- nung -Euro- 8	Ist -Euro- 9	Abweichung		
						absolut -Euro- 6	in % 7			absolut -Euro- 10	in % 11	
12. Summe ordentliche Erträge		41.933.387		41.933.387	41.933.387	0	0	18.181.547	18.181.547	0	0	x
13. Aufwendungen für aktives Personal		14.941.233		14.941.233	14.758.654	-182.579	-1	7.212.952	6.765.165	-447.787	-6	x
14. Aufwendungen für Versorgung		947.933		947.933	947.933	0	0	473.967	423.654	-50.312	-11	
15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		25.971.018		25.971.018	24.000.000	-1.971.018	-8	12.985.509	9.854.627	-3.130.882	-24	x
16. Abschreibungen		43.754.162		43.754.162	43.754.162	0	0	21.877.081	17.634.297	-4.242.784	-19	x
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen												
18. Transferaufwendungen		54.800		54.800	54.800	0	0	37.751	37.751	0	0	
19. sonstige ordentliche Aufwendungen		965.484		965.484	900.000	-65.484	-7	482.742	344.286	-138.456	-29	x
20. = Summe ordentliche Aufwendungen		86.634.630		86.634.630	84.415.549	-2.219.081	-3	43.070.002	35.059.780	-8.010.222	-19	
21. ordentliches Ergebnis		-44.701.243		-44.701.243	-42.482.162	2.219.081	5	-24.888.455	-16.878.233	8.010.222	32	
24. außerordentliches Ergebnis					-22.611	-22.611	0	0	-22.611	-22.611	0	x
25. Jahresergebnis		-44.701.243		-44.701.243	-42.504.773	2.196.470	5	-24.888.455	-16.900.844	7.987.611	32	
28. Saldo aus internen Leistungs-beziehungen		757.941		757.941	757.941	0	0	378.970	387.791	8.821	2	
29. Ergebnis unter Berücksich-tigung der internen Leistungs-		-45.459.184		-45.459.184	-43.262.714	2.196.470	5	-25.267.425	-17.288.635	7.978.789	32	

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Erläuterungen des Fachbereichs

zur Entwicklung der Erträge und Aufwendungen im

TH66 Tiefbau

A Gesamtaussage in Kurzform

1. zur Jahresprognose einschließlich der Einhaltung der freigegebenen Ausgabeermächtigung

Bei den Erträgen - ohne "Auflösung von Sonderposten" - wird ein Erreichen des Planansatzes erwartet.

Die Abweichung im Bereich der Sachaufwendungen resultiert insbesondere aus dem ungewissen Mittelabfluss für die Radwege (siehe Erläuterung Teil III - Leistungsbericht).

2. zur Entwicklung im Berichtszeitraum

Die Abweichung im Bereich der Sachaufwendungen resultiert aus einem problematischen Planungsverlauf zweier Radwegeprojekte und dem winterbedingten späteren Anlaufen der Unterhaltungsmaßnahmen im Straßenbau.

B Erläuterungen zu Einzelposten

Ziffer 12 Summe ordentliche Erträge

Im Ansatz von 41,9 Mio. € sind 22,5 Mio. € Auflösungserträge aus Sonderposten enthalten.

Ziffer 13 Aufwendungen für aktives Personal

Die Personalkostenprognose ist positiv.

Ziffer 15 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen - siehe Begründung zu A

Ziffer 16 Abschreibungen

Aus buchungstechnischen Gründen konnten bisher nur die Abschreibungen für die Monate Januar bis Mai 2011 gebucht werden. Hierdurch begründet sich die Abweichung zwischen Planung (Spalte 8) und Ist (Spalte 9).

Ziffer 19 sonstige ordentliche Aufwendungen

Planungsaufträge wurden bereits erteilt, die Rechnungsstellung ist bisher jedoch noch nicht erfolgt.

Ziffer 24 außerordentliches Ergebnis

Der außerordentliche Aufwand resultiert aus einem Abriss am Südbahnhof.

C Gegensteuerungsmaßnahmen bei Planabweichungen in der Jahresprognose

Im Personalkostenbereich sind keine Gegensteuerungsmaßnahmen erforderlich.

Bei den Sach- und Dienstleistungen wird erwartet, dass sich die Planabweichung reduziert. Dazu ist es erforderlich, dass sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Radwegemaßnahme Podbielskistraße noch in diesem Jahr laufen. Ferner ist der Bedarf an Unterhaltungsmitteln höher, als planmäßig vorgesehen.

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Tiefbau

2. Ziele der wesentlichen Produkte

Wesentliches Produkt	Ziele	Kennzahlen	Mess- größe	Umsetzungsstand			
				31. 03.	30. 06.	30. 09.	31. 12.
Gemeindestraßen	Optimierung der städtischen Verkehrsflächen; insbesondere Intensivierung der Erhaltungsmaßnahmen und Verbesserung des noch nicht an geltende Richtlinien angepassten Radwegenetzes (ca. 150 km) um 10 %	Länge der noch nicht an geltende Richtlinien angepassten Radwege (in km)	135	→	→		

Legende:



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

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Tiefbau

3. Entwicklung wesentliche Produkte

		vorläufiges / Er- gebnis 2010 -Euro- 1	Zeitraum Januar bis Dezember 2011						Zeitraum Januar bis Juni 2011				Erläuterungen
			Ansatz 2011 -Euro- 2	HR -Euro- 3	Gesamt- betrag -Euro- 4	Prognose 2011 -Euro- 5	Abweichung		Pla- nung -Euro- 8	Ist -Euro- 9	Abweichung		
							absolut -Euro- 6	in % 7			absolut -Euro- 10	in % 11	
54101	Gemeindestraßen												
	Erträge		19.195.180		19.195.180	19.195.180	0	0	7.759.891	7.759.891	0	0	x
	Aufwendungen		59.025.293		59.025.293	57.500.000	-1.525.293	-3	29.512.646	24.003.607	-5.509.039	-19	x
	Anteil fachbereichsinterne Dienstleistungen		2.812.078		2.812.078	2.812.078	0	0	1.406.039	0	-1.406.039	-100	x
	Anteil interne Leistungsbeziehungen		623.163		623.163	623.163	0	0	311.581	7.283	-304.298	-98	x
	Ergebnis		-43.265.354		-43.265.354	-41.740.061	1.525.293	4	-23.470.375	-16.250.999	7.219.376	31	

Erläuterungen

Aufwendungen:

Im Ansatz von 59,0 Mio. € sind 11,2 Mio. € Personalaufwendungen und 31,6 Mio. € Abschreibungen enthalten.
Die Abweichung vom Planbetrag zum IST beruht auf verzögerten Abschreibungsbuchungen.

Anteil fachbereichsinterne Dienstleistungen:

Aus buchungstechnischen Gründen konnte bisher keine Umlage durchgeführt werden. Hierdurch begründet sich die Abweichung zwischen Planung (Spalte 8) und IST (Spalte 9).

Anteil interne Leistungsbeziehungen:

Die internen Leistungsverrechnungen (IUK und Reinigung) sind bei den fachbereichsinternen Dienstleistungen erfolgt.

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Tiefbau

Leistungsbericht

<u>Straßenerhaltung</u> als strategisches Ziel					
Ziele (in 2011)	Maßnahmen (in 2011)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Instandhaltung des Straßennetzes	Neubau (inkl. Erschließung) und Grunderneuerung ¹	→	→		
	Beseitigung von Winterschäden	↑	↑		
	Instandhaltung und Neubau von Radwegen ²	→	→		
Instandhaltung und Ausbau von Verkehrseinrichtungen	Verbesserung der Verkehrssicherheit (inkl. Schulwegsicherung) bzw. Beseitigung von Unfallschwerpunkten ³	↑	↑		

Bemerkungen:

¹ Einzelmaßnahmen im Bau: Lohweg, Wunstorfer Landstr., Brückstr.

Kritische Einzelmaßnahmen: Im Heidkampe, Klingerstr., Hindenburgstr., Wiehbergstr., Nordwestausgang Hbf

² Das Vorhaben Podbielskistraße ist aufgrund der Abhängigkeit zur Optimierung der Lichtsignalanlagen problematisch.
Die Planung für den Ricklinger Stadtweg ist noch nicht abgeschlossen und wird vermutlich für den Finanzhaushalt 2012 vorgesehen.

³ Auftragsvergabe an Ingenieurbüro ist erfolgt. Die Maßnahmen sollen in 2011 laufen.

<u>Wasserbau</u> als strategisches Ziel					
Ziele (in 2011)	Maßnahmen (in 2011)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Hochwasserschutz	Benno-Ohnesorg-Brücke	↑	↑		
	Vorlandabgrabungen	↑	↑		

Legende:

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

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Baureferat

1. Entwicklung Teilergebnishaushalt

	vorläufiges / Er- gebnis 2010 -Euro- 1	Zeitraum Januar bis Dezember 2011						Zeitraum Januar bis Juni 2011				Erläuterungen
		Ansatz 2011 -Euro- 2	HR -Euro- 3	Gesamt- betrag -Euro- 4	Prognose 2011 -Euro- 5	Abweichung		Pla- nung -Euro- 8	Ist -Euro- 9	Abweichung		
						absolut -Euro- 6	in % 7			absolut -Euro- 10	in % 11	
12. Summe ordentliche Erträge		371.936		371.936	374.000	2.064	1	253.034	259.860	6.826	3	x
13. Aufwendungen für aktives Personal		1.351.456		1.351.456	1.380.848	29.392	2	605.655	588.450	-17.205	-3	x
14. Aufwendungen für Versorgung		318.600		318.600	318.600	0	0	159.300	122.482	-36.818	-23	
15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		35.000		35.000	35.000	0	0	17.500	17.500	0	0	
16. Abschreibungen		1.167		1.167	1.287	120	10	584	132	-452	-77	x
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen												
18. Transferaufwendungen												
19. sonstige ordentliche Aufwendungen		99.800		99.800	80.900	-18.900	-19	49.900	36.919	-12.981	-26	x
20. = Summe ordentliche Aufwendungen		1.806.023		1.806.023	1.816.635	10.612	1	832.939	765.481	-67.457	-8	
21. ordentliches Ergebnis		-1.434.087		-1.434.087	-1.442.635	-8.548	-1	-579.905	-505.621	74.283	13	
24. außerordentliches Ergebnis												
25. Jahresergebnis		-1.434.087		-1.434.087	-1.442.635	-8.548	-1	-579.905	-505.621	74.283	13	
28. Saldo aus internen Leistungsbeziehungen		88.371		88.371	88.371	0	0	44.185	43.944	-241	-1	
29. Ergebnis unter Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen		-1.522.457		-1.522.457	-1.531.006	-8.549	-1	-624.090	-549.565	74.525	12	

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Erläuterungen des Fachbereichs

zur Entwicklung der Erträge und Aufwendungen im

TH60 Baureferat

A Gesamtaussage in Kurzform

1. zur Jahresprognose einschließlich der Einhaltung der freigegebenen Ausgabeermächtigung
 - Die Jahresentwicklung verläuft wie erwartet.
 - Die Haushaltsfreigabe von 80% (Zeile 19) kann voraussichtlich eingehalten werden.
2. zur Entwicklung im Berichtszeitraum
 - Die Quartalsentwicklung verläuft wie erwartet.
 - Der bisherige Mittelverbrauch von 40% (Zeile 19) lässt auf die Einhaltung der Haushaltsfreigabe von 80% schließen.

B Erläuterungen zu Einzelposten

Ziffer 12 Summe ordentliche Erträge

Die Summe der Jahreserträge besteht zu 99,2 % aus Erträgen, die einmalig gebucht werden (insbesondere Verwaltungskostenerstattungen). Die Mehreinnahmen gegenüber dem Planwert für die ersten beiden Quartale sind durch nicht planbare Gerichtskostenerstattungen entstanden

Ziffer 13 Aufwendungen für aktives Personal

Eine Bewertung der Aufwendungen für aktives Personal kann unter Einbeziehung der zentral veranschlagten Mittel nur gesamtstädtisch vorgenommen werden. Die nach dem 2. Quartal prognostizierte Überschreitung des Personalkostenbudgets ist insbesondere durch eine stringente Ansatzplanung und einer Vielzahl von unvorhersehbaren und somit nicht planbaren Bedarfen im Einzelfall erklärbar. Trotz dieser aktuellen Prognose wird unter Berücksichtigung aller zentralen und mit den Teilhaushalten vereinbarten Gegensteuerungsmaßnahmen und unter Ausschöpfung aller Deckungsmöglichkeiten an dem Ziel der Einhaltung des Personalkostenbudgets 2011 festgehalten. Die Buchung der Rückstellungen erfolgt im vierten Quartal.

Ziffer 15 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Der Ansatz besteht zu 97% aus Nutzungsentgelten des Gebäudemanagements, die nicht beeinflussbar sind. Die übrigen Kosten liegen im Rahmen der Planung und Haushaltsfreigabe.

Ziffer 16 Abschreibungen

Bisher wurden lediglich die Abschreibungen bis Mai 2011 gebucht. Die Auflösung von Sammelposten erfolgt später.

Ziffer 19 Sonstige ordentliche Aufwendungen

Der Ansatz besteht zu 70% aus Sachverständigen- und Gerichtskosten, die in den ersten beiden Quartalen etwas geringer als geplant ausfielen. Veränderungen sind im Jahresverlauf kaum beeinflussbar. Die übrigen Kosten liegen im Rahmen der Planung und Haushaltsfreigabe.