Landeshauptstadt Hannover - 10.10 - Datum 11.01.2006

Einladung

zur 53. Sitzung der Ratsversammlung am Donnerstag,
19. Januar 2006, 15.00 Uhr, Rathaus, Ratssaal

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 01. Dezember 2005
- bereits übersandt

2. Einführung eines Ratsmitgliedes der FDP

3. Feststellung über den Sitzverlust von Ratsherrn Dr. Michael Winkler
(Drucks. Nr. 0036/2006)

4. Einführung eines Ratsmitgliedes der CDU

5. A N F R A G E N

5.1. der SPD-Fraktion zur Tagespflegebörse der Landeshauptstadt Hannover
(Drucks. Nr. 2497/2005)

5.2. der Gruppe WASG / Die Linke. zur Häufung von Wettbüros in der Landeshauptstadt Hannover
(Drucks. Nr. 2498/2005)

6. Anträge zu Neu- und Umbesetzungen in verschiedenen Gremien
(Drucks. Nr. /2005) - wird nachgereicht

7. Anträge zu Flächennutzungsplanangelegenheiten

7.1. 182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Bult / Lindemannallee, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2028/2005 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt

7.1.1. dazu Ergänzung der Verwaltung, Änderungsempfehlungen des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult
(Drucks. Nr. 2028/2005 E1 mit 2 Anlagen)

7.2. 168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Groß-Buchholz / Rehmer Feld, Kapellenbrink, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2173/2005 mit 2 Anlagen)

7.3. 193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Badenstedt / Badenstedter Straße, Carlo-Schmid-Allee
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2175/2005 mit 2 Anlagen)

8. Anträge zu Bebauungsplanangelegenheiten

8.1. Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung - Seelhorster Garten-Nord
Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses, Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2200/2005 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt

8.1.1. dazu Ergänzung der Verwaltung, Zusatzantrag des Stadtbezirksrates Kirchrode - Bemerode - Wülferode
(Drucks. Nr. 2200/2005 E1) - bereits übersandt

8.2. Bebauungsplan Nr 1583, 3. Änderung - Seelhorster Garten-Süd
(vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB)
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2201/2005 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt

8.3. Bebauungsplan Nr. 1617, Waldwirtschaft Bischofshol
Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2205/2005 mit 3 Anlagen)

8.4. Bebauungsplan Nr. 906, 1. Änderung - Am Fuhrenkampe Nordost -
Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2398/2005 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt

8.5. Bebauungsplan Nr. 1632, Bünteweg
Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2418/2005 mit 5 Anlagen)

8.6. Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung - Bornumer Straße -
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2422/2005 mit 4 Anlagen) - bereits übersandt

8.7. Bebauungsplan Nr. 1666 - Hoher Weg
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2486/2005 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt

9. Antrag zum Straßenausbaubeitrag Strelitzer Weg von Wismarer Straße bis zum Wohnweg Strelitzer Weg 10/12, - Abschnittsbildung -
(Drucks. Nr. 2103/2005 mit 1 Anlage)

10. Antrag zur Straßenumbenennung im Stadtteil Mitte
(Drucks. Nr. 2171/2005 mit 1 Anlage)

11. Antrag zur Teilentlassung des Sanierungsgebiets Hainholz
- Satzungsbeschluss -
(Drucks. Nr. 2183/2005 mit 1 Anlagen)

12. Wirtschaftspläne 2006

12.1. der Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft Hannover mbH (VVG)
(Informationsdrucks. Nr. 2541/2005 mit 1 Anlage)

12.2. der union-boden gmbh
(Informationsdrucks. Nr. 2573/2005 mit 1 Anlage)

13. Antrag zum Antrag des Jugendhilfeausschusses zur Verhinderung einer Abschiebung der Familien Nsimba aus dem Kongo und Hartmann aus Ghana (Drucks. Nr. 2462/2005)

13.1 dazu Stellungnahme der Verwaltung (Drucks. Nr. 2462/2005 S1) - wird nachgereicht

14. A N T R Ä G E

14.1. der SPD-Fraktion, der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, der FDP-Fraktion und der Gruppe WASG/Die Linke. zum Nachbarschaftstreff Gartenhaus, Am Judenkirchhof 10 (Drucks. Nr. 2491/2005)

14.2. der CDU-Fraktion

14.2.1. zur Unterbringung der Realschule Ahlem (Drucks. Nr. 2574/2005)

14.2.2. zur Sanierung der Bismarckschule (Drucks. Nr. 2575/2005)

15. Antrag zur Ernennung von Ehrenbeamten der Freiwilligen Feuerwehr (Drucks. Nr. 2536/2005)

16.

S c h m a l s t i e g

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Ratsversammlung

Nr. 0036/2006

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Feststellung über den Sitzverlust von Ratsherrn Dr. Michael Winkler

Antrag,
gemäß § 37 Absatz 2 NGO festzustellen, dass die Voraussetzungen für den Verlust des Sitzes von Ratsherrn Dr. Michael Winkler im Rat der Landeshauptstadt Hannover zum 31.12.2005 vorliegen.

Begründung des Antrages
Ratsherr Dr. Michael Winkler hat mit Schreiben vom 15.12.2005 mitgeteilt, dass er sein Mandat mit Wirkung zum 31.12.2005 niederlegt.

Die Mitgliedschaft im Rat endet somit gemäß § 37 Absatz 1 Ziffer 1 NGO am 31.12.2005.

Der Rat stellt die Voraussetzungen des Sitzverlustes nach § 37 Absatz 2 NGO fest.
Dem Betroffenen ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Der Nachfolger wird nach Feststellung des Sitzverlustes in der Ratsversammlung am 19.01.2006 eingeführt.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

10.10
Hannover / 30.12.2005

SPD-Fraktion
(Anfrage Nr. 2497/2005)

Eingereicht am 30.11.2005 um 10:34 Uhr.

Rat

Anfrage der SPD-Fraktion zur Tagespflegebörde der Stadt Hannover

Am 01.10.2005 ist das Gesetz zur Weiterentwicklung der Kinder- und Jugendhilfe (KICK) in Kraft getreten. Dabei ist unter anderem auch die Erlaubnispflicht für Tagespflegepersonen (§ 43 KJHG – Erlaubnis zur Kindertagespflege) neu eingeführt worden. Hierzu ist die Eignung der Tagespflegeperson, ihre Qualifizierung und die Geeignetheit der Räume zu überprüfen. Dies gilt sowohl für Personen, die bereits als Tagespflegepersonen tätig sind, wie für diejenigen, die erstmals als Tagespflegepersonen tätig sein wollen. Aufgrund dieses Erlaubnisverfahrens scheint es bei der Vermittlung von Tagespflegepersonen momentan zu Engpässen zu kommen.

Wir fragen deshalb die Verwaltung:

1. Wie viele Erlaubnisverfahren sind aufgrund der neuen Regelungen derzeit vom Jugendamt der Landeshauptstadt Hannover zu bearbeiten und führt dies zu Verzögerungen?

2. Wie viele Erziehungsberechtigte haben bei der Tagespflegebörse seit Januar 2005 bis heute einen Antrag auf Tagespflegebetreuung gestellt und mit welchem Ergebnis?

3. Wie hoch ist die Anzahl der nachgefragten und vermittelten Tagespflegepersonen aufgrund einer Qualifizierung, Beschäftigung oder sonstigen Maßnahme zur Eingliederung in Arbeit im Sinne des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt?

Klaus Huneke
Fraktionsvorsitzender

Hannover / 30.11.2005

WASG/Die Linke. Gruppe

(Anfrage Nr. 2498/2005)

Eingereicht am 01.12.2005 um 08:00 Uhr.

Rat

Anfrag der Gruppe WASG / Die Linke. zur Häufung von Wettbüros in der Landeshauptstadt Hannover

In der letzten Zeit wurden zunehmend u.a. in leerstehenden Geschäften Wettbüros eingerichtet, zu deren Klientel anscheinend auch vermehrt Jugendliche unter 18 Jahren gehören.

Wir fragen daher die Verwaltung:

1) Wie viele Wettbüros - und in welchem Größenrahmen - gibt es im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover?

2) Welche Möglichkeiten gibt es, hier verstärkt darauf zu achten, dass die Jugendschutzgesetze eingehalten werden?

3) Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, eine weitere Ausbreitung von Wettbüros rechtlich zu verhindern oder zumindest zu vermindern?

Detlef Schmidt, Gruppenvorsitzender

Hannover / 01.12.2005

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0081/2006

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Umbesetzungen in verschiedenen Gremien

Antrag,
folgende Umbesetzungen festzustellen:

bisher:	neu:
1. Verwaltungsausschuss	
Grundmandat:	Grundmandat:
Ratsherr Patrick Döring (FDP)	Ratsherr Wilfried H. Engelke (FDP)
1. Vertretung:	1. Vertretung:
Ratsherr Wilfried H. Engelke (FDP)	Ratsherr Erich Ziemert (FDP)
2. Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	
Ratsherr Lothar Ollmetzer (SPD)	Ratsherr Bodo Hollemann (CDU)
3. Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen	
Beigeordneter Michael Klie (SPD)	Beigeordneter Georg-Günther Thürnau (CDU)
4. Organisations- und Personalausschuss	
Ratsfrau Ulrike Bittner-Wolff (SPD)	Ratsherr Arno Kirse (CDU)
Ratsherr Dr. Michael Winkler (CDU)	Ratsherr Oliver Bornemann (CDU)
Grundmandat:	Grundmandat:
Ratsherr Patrick Döring (FDP)	Ratsherr Sebastian Wolters (FDP)

bisher:	neu:
5. Sozialausschuss	
Ratsfrau Dr. Gudrun Koch (SPD)	Ratsfrau Gisela Neubauer (CDU)
6. Sportausschuss	
Ratsherr Burkhard Blickwede (SPD)	Ratsherr Jens Seidel (CDU)
7. Kulturausschuss	
Ratsherr Andreas Stucke (SPD)	Ratsfrau Brigitte Ike (CDU)
8. Ausschuss für Haushalt, Finanzen und Rechnungsprüfung	
Ratsherr Dr. Michael Winkler (CDU)	Ratsfrau Kerstin Seitz (CDU)
stimmberechtigtes Mitglied Ratsfrau Marianne Schöberle (ehemals SPD)	Ratsherr Sebastian Schipper (CDU)
	beratendes Mitglied nach § 51 Abs. 3 NGO Ratsfrau Marianne Schöberle (parteilos)
Grundmandat: Ratsherr Patrick Döring (FDP)	Grundmandat: Ratsherr Martin Hexelschneider (FDP)
9. Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten	
Ratsherr Lothar Ollmetzer (SPD)	Ratsherr Dieter Küßner (CDU)
Grundmandat: Ratsherr Patrick Döring (FDP)	Grundmandat: Ratsherr Wilfried H. Engelke (FDP)
10. Schulausschuss	
Ratsherr Harro Herdes (SPD)	Ratsfrau Kerstin Seitz (CDU)
Grundmandat: Ratsherr Sebastian Wolters (FDP)	Grundmandat: Ratsherr Martin Hexelschneider (FDP)
11. Gleichstellungsausschuss	
Ratsfrau Marianne Schöberle (ehemals SPD)	Ratsherr Kurt Fischer (CDU)
12. Jugendhilfeausschuss	
Beigeordneter Günter Richta (SPD)	Ratsherr Harro Herdes (SPD)
Stellvertreter von Ratsherrn Stefan Politze	
Ratsherr Burkhard Blickwede (SPD)	Beigeordneter Günter Richta (SPD)
13. Migrationsausschuss	
Beigeordneter Günter Richta (SPD)	N.N. (CDU)
Ratsfrau Dr. Monika Müller (SPD)	Ratsherr Andreas Stucke (SPD)

bisher:	neu:
14. Werksausschuss Städtische Häfen und Hannover-Congress-Centrum	
Grundmandat:	Grundmandat:
Ratsherr Patrick Döring (FDP)	Ratsherr Erich Ziemert (FDP)
15. Kommission Sanierung Vahrenheide-Ost	
Grundmandat:	Grundmandat:
Ratsherr Wilfried H. Engelke (FDP)	Ratsherr Erich Ziemert (FDP)
16. Kommission Sanierung Limmer	
Grundmandat:	Grundmandat:
Ratsherr Wilfried H. Engelke (FDP)	Ratsherr Martin Hexelschneider (FDP)
17. Kommission zur Begleitung des Hannover-Projektes (hannoverimpuls)	
Ratsherr Patrick Döring (FDP)	Ratsherr Wilfried H. Engelke (FDP)
Stellvertreterin für Beigeordnete Kastning	
Ratsfrau Marianne Schöberle (ehemals SPD)	Ratsfrau Christiane Rintelmann (SPD)
18. Beirat der hannoverimpuls GmbH	
Ratsherr Patrick Döring (FDP)	Ratsherr Wilfried H. Engelke (FDP)

Die übrige Besetzung der Gremien wird in bisheriger Zusammensetzung festgestellt. Die Ausschussvorsitze werden beibehalten.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Das Vorschlagsrecht für diese Umbesetzungen liegt bei den Fraktionen. Die Veränderungen sind Ausfluss der Vorschriften zur Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO).

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Die Ratsherren Patrick Döring (FDP) und Dr. Michael Winkler (CDU) haben Ihr Mandat niedergelegt.
Ratsfrau Marianne Schöberle ist aus der SPD-Fraktion ausgeschieden.
Aufgrund der Veränderung des Stärkeverhältnisses der Fraktionen im Rat zueinander, sind auf Antrag der CDU-Fraktion Ratsausschüsse umzubilden.

Die SPD-Fraktion, die CDU-Fraktion und die FDP-Fraktion haben die benannten Ausschussmitglieder schriftlich mitgeteilt.

Frau Schöberle gehört dem Rat der Landeshauptstadt Hannover weiterhin als fraktions- und gruppenloses Mitglied an. Gem. § 51 Abs. 3 Satz 3 Niedersächsische Gemeindeordnung können Ratsfrauen/Ratsherren, die keiner Fraktion oder Gruppe angehören, verlangen in einem Ausschuss ihrer Wahl beratendes Mitglied zu werden. Frau Schöberle hat sich für den Ausschuss für Haushalt, Finanzen und Rechnungsprüfung entschieden, und wird dort künftig als beratendes Mitglied an den Sitzungen teilnehmen.

Der Rat stellt die Umbesetzungen durch Beschluss fest.

Die vollständigen Umbesetzungen bezüglich des Aufsichtsrates der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), des Aufsichtsrates der Union-Boden GmbH sowie des Zweckverbandes Abfallwirtschaft werden nachbenannt.

10.10
Hannover / 12.01.2006

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

1. Ergänzung
Nr. 0081/2006 E1
Anzahl der Anlagen 0
Zu TOP

Umbesetzungen in verschiedenen Gremien

Antrag,
folgende Umbesetzungen festzustellen:

bisher:	neu:
1. Migrationsausschuss	
Beigeordneter Günter Richta (SPD)	Ratsfrau Gisela Neubauer (CDU)
2. Kommission Sanierung Limmer	
Bürgermitglied:	Bürgermitglied:
Horst Bielke Brunnenstraße 15 30453 Hannover	Gerhard Fleige Hurlebuschweg 9 30453 Hannover
(auf Vorschlag der CDU Fraktion)	(auf Vorschlag der CDU Fraktion)

Die übrige Besetzung der Gremien wird in bisheriger Zusammensetzung festgestellt.
Die Ausschussvorsitze werden beibehalten.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Das Vorschlagsrecht für diese Umbesetzungen liegt bei der CDU-Fraktion.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Die CDU- Fraktion hat mit Schreiben vom 17.01.2006 die o.g. Mitglieder nachbenannt.

Der Rat stellt die Umbesetzungen durch Beschluss fest.

10.10
Hannover / 18.01.2006

Antrag

(Antrag Nr. 0110/2006)

Eingereicht am 19.01.2006 um Uhr.

Zusatzantrag der SPD-Fraktion zu Drucks. Nr. 0081/2006, Neu- und Umbesezung in verschiedenen Gremien, hier: Besetzung des Aufsichtsrates der union-boden gmbh

Antrag, zu beschließen:

Der Stimmführer der Landeshauptstadt Hannover wird angewiesen, in der Gesellschafterversammlung der union-boden gmbh Ratsfrau Marianne Schöberle als Mitglied des Aufsichtsrates abzuberufen und die Beigeordnete Christine Kastning als Mitglied des Aufsichtsrates zu wählen.

Begründung

Ratsfrau Marianne Schöberle gehört seit 07.12.2005 nicht mehr der SPD-Ratsfraktion an. Die SPD-Fraktion benennt als Nachfolgerin für den Aufsichtsrat der union-boden gmbh die Beigeordnete Christine Kastning.
Die Aufsichtsratsmitglieder der union-boden gmbh werden gemäß § 8 Abs. 1 des zurzeit noch geltenden Gesellschaftsvertrages von der Gesellschafterversammlung gewählt. Gemäß § 52 GmbHG i.V.m. § 101 Abs. 1, 103 Abs. 1 AktG können Mitglieder des Aufsichtsrates auch vor Ablauf ihrer Amtszeit und auch, wenn eine feste Amtszeit (s. § 8 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag) vorgesehen ist, von der Gesellschafterversammlung mit ¾ Mehrheit jederzeit abberufen werden.

Klaus Huneke
Fraktionsvorsitzender

Hannover / 19.01.2006

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0096/2006

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Besetzung des Aufsichtsrates der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

Antrag,
Ratsherr Johannes Löser (SPD) wird als Mitglied des Aufsichtsrates der GBH abberufen.
Ratsherr Jens Seidel (CDU) wird als Mitglied in den Aufsichtsrat der GBH entsandt.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Das Vorschlagsrecht für die Benennung liegt bei der CDU-Ratsfraktion.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Nach § 8 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der GBH entscheidet der Rat nach den Vorschriften der NGO über die Entsendung und Abberufung der auf die Landeshauptstadt Hannover entfallenden Aufsichtsratsmitglieder. Durch die Änderung des Stärkeverhältnisses der im Rat vertretenen Fraktionen und der Gruppe ist nach dem niedersächsischen Kommunalverfassungsrecht der Aufsichtsrat der GBH entsprechend dem geänderten Stärkeverhältnis auf Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 04.01.2006 neu zu besetzen. Gemäß § 52 GmbHG i.V.m. § 103 AktG können Mitglieder des Aufsichtsrates, die in den Aufsichtsrat entsandt sind, jederzeit vom Entsendungsberechtigten (hier: Rat der LHH) abberufen und durch andere Mitglieder ersetzt werden.

20.2/10.1
Hannover / 18.01.2006

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Südstadt-Bult
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2028/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Bult / Lindemannallee**

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Begründung zuzustimmen (Anlage 2 zu dieser Drucksache),

2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Zur Qualität von Wohngebieten zählt u.a. die gute Erreichbarkeit von Lebensmittelnahversorgern. Im Stadtteil Bult fehlt bisher ein Nahversorger. Von einer Ansiedlung im Stadtteil profitieren alle Bevölkerungsgruppen. Solche Läden dienen zusätzlich auch als Kommunikationspunkte, an denen nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und erhalten werden. Die Planung dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, auf die Frauen besonders angewiesen sind, da sie zum größeren Anteil in die Besorgung von Gütern des täglichen Bedarfs eingebunden sind. Außerdem kommt die wohnungsnahe Versorgung den nicht mobilen Bevölkerungsgruppen besonders zu Gute.

Die Versorgung mit Energie ist geschlechtsspezifisch neutral – sie sichert die Lebensqualität aller Stadtbewohner.

Das Freizeitangebot Reiterhof ist grundsätzlich an alle Bevölkerungsgruppen gerichtet. Erfahrungsgemäß nutzen unter Jugendlichen in der Mehrzahl Mädchen dieses Angebot.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:
An der Lindemannallee errichten die Stadtwerke Hannover AG auf der Grundlage bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 1595, rechtsverbindlich seit 25.09.1996) ein neues Umspannwerk, das die bestehende Anlage im rückwärtigen Bereich der Lindemannallee ersetzen soll. Für das freiwerdende Grundstück des alten Umspannwerkes besteht das Ansiedlungsinteresse für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m². Die dadurch zu erwartende erhebliche Verbesserung der Nahversorgungssituation des Stadtteiles Bult liegt im städtebaulichen Interesse.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1677 sollen die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen geändert werden, um insbesondere die Voraussetzung für das geplante Ansiedlungsvorhaben zu schaffen und in Teilbereichen die Festsetzungen den tatsächlichen Nutzungen anzupassen. Die Festsetzung eines "Sondergebietes für Einzelhandel" ist gegenwärtig nicht aus der Darstellung "Gewerbegebiet" des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung auch des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. In diesem Zusammenhang werden die bisherigen Darstellungen der bereits bestehenden verbindlichen Bauleitplanung angepasst, insbesondere wird die bestehende Reitsportanlage berücksichtigt.

In der Zeit vom 09.05. bis 17.06.2005 wurden auf gleicher Planungsgrundlage gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Stellen, die öffentliche Belange zu vertreten haben, frühzeitig an dem Änderungsverfahren beteiligt. Sie wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung zu äußern. Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur Umweltprüfung oder für das Planungsziel bedeutsame Hinweise wurden von den Beteiligten nicht vorgebracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind neben Entwurf und Begründung des Bauleitplans auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Die Zusammenfassung der umweltbezogenen Stellungnahmen ist in Anlage 3 zu dieser Drucksache enthalten.

Ferner ist nach der genannten Vorschrift in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Beim 191. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurden folgende, bisher vorliegende umweltbezogene Informationen verwendet:

- Landschaftsrahmenplan Hannover 1990
- Verkehrsmengenkarte Hannover 1995
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Alte Bult" vom 29.10.1998
- Schallimmissionsplan Hannover 2000
- Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover 2004
- Biotoptypenkartierung sowie Erfassung und Bewertung der Baum- und Strauchvegetation, August 2005

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes und der Begründung sowie der umweltbezogenen

Stellungnahmen wird gemäß der von § 4a Abs. 1 BauGB vorgesehenen Möglichkeit gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur (zweiten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz ist dieser Drucksache als Anlage 1 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das 182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fortführen zu können.

61.15
Hannover / 05.10.2005

Anlage 1 zur Drucksache Nr. / 2005

Landeshauptstadt Hannover
Hausmitteilung

An: 67.20
Kopien:
z.K. an:

Von: 67.70/Os
Datum: 13.06.05
Hausruf: 40237

182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover, Bereich: Bult/ Lindemannallee Stellungnahme des Bereichs Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz

Planung

An der Lindemannallee errichtet derzeit die Stadtwerke Hannover AG auf der Grundlage bestehenden Baurechtes ein neues Umspannwerk. Für das freiwerdende Grundstück im rückwärtigen Bereich besteht Interesse für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Voraussetzung für eine mögliche Umsetzung ist eine Änderung der Festsetzungen im Flächennutzungsplan. In diesem Zusammenhang wird auch die bestehende Reitsportanlage als Sportfläche festgesetzt. Die bestehende Grünverbindung entlang der Bahntrasse bleibt als „Allgemeine Grünfläche“ unberührt.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Das südliche Plangebiet wird überwiegend für Reitsportaktivitäten genutzt. Hier sind v.a. Rasenflächen anzutreffen, die von ausgeprägten Gehölzbeständen, überwiegend bestehend aus heimischen Sträuchern und Bäumen, umgeben sind. An der rückwärtigen Seite bereits vorhandener Reitställe schließen sich aufgelassene Gärten mit Obstbäumen, Kleingehölzen sowie vielfältigen Kleinstrukturen an, die extensiv genutzt werden und weitgehend ruderalisiert sind.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich das alte Umspannwerk umgeben von Rasenflächen und prägenden alten Bäumen, die das Gebäude gut eingrünen.

Insbesondere die Gärten weisen eine hohe Lebensraumbedeutung auf und bieten für zahlreiche Vertreter der Flora und Fauna (hier z.B. Vögel, Tagfalter, Laufkäfer) wichtige Rückzugsbereiche.

Die Flächen im Geltungsbereich grenzen direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Alte Bult“ an. Die Grünverbindungen, die aufgegebenen Gärten, die großen Grünflächen der Reitsportanlage, die Bahndammbegrünung und der alte Gehölzbestand bilden eine wichtige Pufferzone zwischen dem bebauten Bereich und den sensiblen Bereichen des Landschaftsschutzgebiets. Hier findet eine große Vielzahl von Pflanzen und Tieren ihren Lebensraum. Zu vermuten sind gefährdete Arten der Fledermäuse, Singvögel, Heuschrecken und Pflanzen der Roten Liste.

Auswirkungen der Planung

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

Flora und Fauna:
- Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Lebensräume und Kleinstrukturen für Tier und Pflanze
- Beeinträchtigung wertvoller Vegetationsstrukturen auch außerhalb des Plangebietes, z.B. aufgrund von Beeinträchtigungen des Grundwassers
- Beeinträchtigung der Pufferfunktion für wertvolle angrenzende Bereiche
- Störung der Tierwelt während der Bauphase

Boden:
- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase
- Zerstörung natürlich entwickelter, kaum gestörter Bodenprofile

Grund- und Oberflächenwasser:
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhter Schadstoffeintrag in das Grundwasser
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

Klima und Luft:
- Veränderung des Lokalklimas durch:
- Beeinträchtigung der Luftzirkulation
- Erwärmung und erhöhte Trockenheit durch Versiegelung

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:
- Beseitigung prägender Strukturen

Eingriffsregelung

Eine Minimierung des Eingriffs ist anzustreben: Hinsichtlich der vermuteten Vorkommen von Pflanzen der Roten Liste ist ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

Eine endgültige Stellungnahme ist erst nach Vorliegen des notwendigen Gutachtens möglich.

(Ossenkopp)

182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Bult / Lindemannallee

Begründung

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

1. Anlass und Ziel der Planung

An der Lindemannallee errichten die Stadtwerke Hannover AG auf der Grundlage bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 1595, rechtsverbindlich seit 25.09.1996) ein neues Umspannwerk, das die bestehende Anlage im rückwärtigen Bereich der Lindemannallee ersetzen soll. Für das freiwerdende Grundstück des alten Umspannwerkes besteht das Ansiedlungsinteresse für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m². Die dadurch zu erwartende erhebliche Verbesserung der Nahversorgungssituation des Stadtteiles Bult liegt im städtebaulichen Interesse.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1677 sollen die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen geändert werden, um insbesondere die Voraussetzung für das geplante Ansiedlungsvorhaben zu schaffen und in Teilbereichen die Festsetzungen den tatsächlichen Nutzungen anzupassen. Die Festsetzung eines "Sondergebietes für Einzelhandel" ist gegenwärtig nicht aus der Darstellung "Gewerbegebiet" des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung auch des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. In diesem Zusammenhang werden die bisherigen Darstellungen der bereits bestehenden verbindlichen Bauleitplanung angepasst, insbesondere wird die bestehende Reitsportanlage berücksichtigt.

2. Landschaftliche und städtebauliche Situation

Der Bereich der 182. Flächennutzungsplan-Änderung ist am südöstlichen Rand der Wohngebiete des Stadtteils Bult zwischen Lindemannallee im Nordwesten und dem Landschaftsschutzgebiet "Alte Bult" im Südosten gelegen. Durch die bestehende Bebauung des hier ansässigen Reitsportvereins und des bisherigen Umspannwerkes besteht hier bereits eine bauliche Einfassung des Landschafts- und Erholungsraumes, die jedoch noch zwischen diesen beiden Baulichkeiten unterbrochen ist. Gerade hier findet sich zum Landschaftsschutzgebiet hin gelegen in bedeutsamem Umfang ein Gehölzbestand. Das ehemalige Umspannwerk ist von Rasenflächen und prägenden alten Bäumen umgeben. Zwischen Bahn und den Ställen der Reitsportfläche befinden sich aufgelassene Gärten mit Obstbäumen, Kleingehölzen und vielfältigen Kleinstrukturen, die extensiv genutzt werden und weitgehend ruderalisiert sind.

Das Plangebiet ist vom Stadtteil Bult aus zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, ansonsten mit Kraftfahrzeugen über die Lindemannallee.



Luftbild 2001

3. Rechtliche Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Mit dem geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 (RROP 1996) für den Großraum Hannover ist die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels verbindlich geregelt (Regionales Einzelhandelskonzept, 4. Änderung zum RROP 1996, Juni 2001). Danach liegt der Änderungsbereich im oberzentralen Standortbereich, in dem die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels raumordnerisch zulässig ist. Ferner legt das RROP 1996 für den direkt angrenzenden Landschaftsraum der "Alten Bult" "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft" fest. Ferner ist dieser Raum Bestandteil des "Vorranggebietes für Freiraumfunktionen". In der Lindemannallee ist die Planung einer weiteren Stadtbahnstrecke festgelegt.

Das von der Regionsversammlung in der Sitzung am 05.07.2005 als Satzung beschlossene RROP 2005 soll die bisherigen Festsetzungen für den Bereich der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes und seinen Nahbereich fortsetzen.

Die mit der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen entsprechen den Festlegungen des RROP.

3.2 Bebauungspläne

Der Teilbereich der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Gelände des ehemaligen Umspannwerkes und der vorgelagerten Bebauung an der Lindemannallee liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 944 (in Kraft getreten 06.04.1977). Dieser setzt hier "Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk" sowie "Baugrundstück für Tankstelle und Garagen" fest.

Für den Teilbereich des neuen Umspannwerk-Standortes setzt der seit 25.09.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1595 "Gewerbegebiet" fest, südöstlich davon "Grünfläche / Sportanlage Reitsport". Für die bestehenden Gebäude der Reitsportanlage sowie für einen Ergänzungsbau ist eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Für die nunmehr angestrebten Nutzungen soll der Bebauungsplan Nr. 1677 die bestehenden Festsetzungen ändern.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich lediglich für einen kleinen, zum Landschaftsschutzgebiet gewandten Teil der Reitsportanlage als Entwicklungsziel für Arten und Lebensgemeinschaften "Förderung von Lebensräumen in Sportanlagen" und als Entwicklungsziel für die Erholung in Grün- und Freiräumen die "Verbesserung der Verbindung zwischen Wohnbereichen / Stadtteilen und Freiräumen". Für das letztgenannte Entwicklungsziel besteht bereits eine rechtsverbindliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1595, die mit dem Bebauungsplan Nr. 1677 fortgesetzt werden soll.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen und realen Grundwasserneubildungsrate von 0-75 mm/a (Einstufung: "gering"). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "gering" bewertet. Daher ist bei künftigen Nutzungen besonders darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

3.5 Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Naturschutzgebiete sowie naturschutzrechtlich besonders geschützte Biotope nach § 28a oder § 28b NNatG sind von der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. An den Änderungsbereich schließt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet "Alte Bult" an. Beeinträchtigungen des Schutzzweckes sind durch die Planungsziele nicht zu erwarten.

3.6 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Vorbelastungen

4.1 Verkehrsimmissionen

4.1.1 Verkehrslärm

Bedeutsame verkehrsbedingte Schallimmissionen gehen von der Lindemannallee im Nordwesten und von der Bahnstrecke im Westen aus und wirken auf den Änderungsbereich ein. Im

städtischen Straßennetz hat die Lindemannallee die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Im Schallimmissionsplan Hannover 2000 ist die durch die unterschiedlichen Lärmquellen erzeugte Lärmsituation im Stadtgebiet mit einem Berechnungsprogramm flächendeckend dargestellt worden.

Straßenverkehrslärm
Der Schallimmissionsplan Hannover 2000 weist für den Änderungsbereich einen Tagwert von 40 - 75 dB(A) und einen Nachwert von 35 - 50 dB(A) aus.

Schienenverkehrslärm
Bezüglich der Bahnstrecke verzeichnet der Schallimmissionsplan für den Änderungsbereich eine Belastung von 40 - 70 dB(A) am Tag und nachts.

Da im Änderungsbereich keine vor Schallimmissionen zu schützende Wohnbebauung vorhanden oder geplant ist, nimmt der Schallimmissionsplan keine Darstellung von Konflikten wegen der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vor. Falls Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der im Änderungsbereich Arbeitenden erforderlich wären, erfolgen die dafür geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan.

4.1.2 Lufthygiene
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 (NO_2). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach zeigt nur der unmittelbar an der Lindemannallee gelegene Bereich eine potentiell überdurchschnittlicher NO_2-Belastung, während der übrige Planbereich eine potentiell unterdurchschnittliche NO_2-Belastung aufweist (sog. "Gunstraum").

4.2 Altlasten / Altablagerungen
Im Änderungsbereich an der Lindemannallee gelegen ist der Betrieb einer Tankstelle. In der Vergangenheit aufgefundene Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit dem Abbruch und dem Neubau der Tankstelle wurden im Zuge von Bodensanierungsmaßnahmen beseitigt. Während des Einbaus der neuen Tanks wurde die Grundwasserqualität kontrolliert und keine Beeinträchtigung durch Schadstoffe festgestellt. Hinweise auf die Erforderlichkeit weiterer Untersuchungen bestehen nicht.

Grundsätzlich altlastenverdächtig ist der Bereich des bisherigen Umspannwerkes. Es steht zu vermuten, dass Transformatoren- und Isolieröl in das Erdreich gelangt ist. Eine historische Recherche und anschließende orientierende Untersuchungen sind grundsätzlich erforderlich. Unabhängig von den Ergebnissen der Untersuchungen können die Bauleitplanverfahren fortgeführt werden, da eine sensible Nachnutzung nicht angestrebt wird. Die Baulichkeiten auf dem Gelände des Umspannwerkes müssen ohnehin abgebrochen und die tief im Boden verlaufenden Leitungen müssen aufgenommen werden, so dass im Zuge der Bauvorbereitung eine Beseitigung ggf. vorliegender Bodenbelastungen erfolgen kann.

In nördlicher Richtung befindet sich in der Südstadt der ehemalige Standort eines Chemikalienhandels. Dort hat in der Vergangenheit der Umgang mit den Produkten zu einer großräumigen

Grundwasserverunreinigung geführt. Das Schadenszentrum ist bautechnisch sicher eingeschlossen. Noch vorhandene Spuren der Schadstoffe lassen sich wirtschaftlich nicht sanieren. Bei Baumaßnahmen, bei denen das Grundwasser abgesenkt werden muss, kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität nicht sicher ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls muss das geförderte Wasser vor der Ableitung gereinigt werden.

4.3 Kampfmittel

Wegen militärischer Nutzung zu Zeiten des Zweiten Weltkrieges wird die "Alte Bult" pauschal als "Rüstungsaltlast" geführt. Für den Änderungsbereich sind keine Anzeichen für eine Gefährdung gegeben.

5. Planinhalt

5.1 "Sonderbaufläche - Einzelhandel"

Das "Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover" vom August 2002 (erstellt im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover von der Fa. CIMA GmbH) stellt für den Stadtbezirk Südstadt-Bult einen insgesamt hohen Handlungsbedarf fest, da ein offenes Umsatzpotenzial und eine unterdurchschnittliche Versorgungsdichte vorhanden sind. Die Rahmenbedingungen für eine Verdichtung der Nahversorgung werden jedoch als nicht ideal eingeschätzt, da die Südstadt bereits über eine sehr enge Bebauung verfügt und in der Bult die kritische Masse an Konsumenten fehlt.

Für den Bereich des ehemaligen Umspannwerkes besteht ein Ansiedlungsinteresse für einen Lebensmitteldiscounter. Daher soll nunmehr im Flächennutzungsplan entsprechend der in Abschnitt 1 aufgezeigten Zielsetzung die Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung dieses Marktes in der Funktion eines Lebensmittel-Nahversorgers vorbereitet werden. Die beabsichtigte Größenordnung von ca. 1.100 m² Verkaufsfläche erfordert die Darstellung als "Sonderbaufläche - Einzelhandel", um entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen zu ermöglichen. Der Standort ist an der Peripherie der Wohnbebauung im Stadtteil Bult gelegen und kann sowohl fußläufig oder mit dem Fahrrad als auch mit dem Kraftfahrzeug erreicht werden. Daher kann der Standort nicht nur zur Versorgung des Stadtteils Bult, sondern auch der südwestlichen Südstadt dienen.

5.2 "Gewerbliche Baufläche"

Die bisherige Darstellung "Gewerbegebiet" wird - der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes entsprechend - in "Gewerbliche Baufläche" umgewandelt und im Bereich der bestehenden Reitsportanlage zurückgenommen. An der Lindemannallee erfolgt eine Anpassung an den neuen Standort des Umspannwerkes.

5.3 "Sportfläche"

Die bestehende Reitsportanlage wird nunmehr auch im Flächennutzungsplan berücksichtigt und als "Sportfläche" dargestellt.

5.4 "Allgemeine Grünfläche"

Die bestehende Grünverbindung entlang der Bahnstrecke bleibt unberührt. Hierfür ist "Allgemeine Grünfläche" dargestellt.

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

6.1 Einleitung

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

- eine Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich einer Beschreibung der Art und des Umfanges sowie des Bedarfes an Grund und Boden,
- die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Behandlung bei dem Bauleitplan.

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 5 dieser Begründung verwiesen.

Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben keine über das bisherige Baurecht hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Die Bilanzierung der Änderung der Flächendarstellungen ergibt folgendes Bild:

Gewerbegebiet	-	1,55 ha
Gewerbliche Baufläche	+	0,81 ha
Sondergebiet Einzelhandel	+	0,74 ha
Allgemeine Grünfläche	-	0,89 ha
Sportfläche	+	0,89 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach §§ 28 a und 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz; der zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene konkret ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgelegt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird im allgemeinen zunächst nur eine Grobabschätzung vorgenommen; zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes an Pflanzen und Tieren wurde eine Biotoptypenkartierung sowie die Erfassung der Baum- und Strauchvegetation und deren Bewertung durchgeführt, weitere Grundlagendaten liefert eine noch durchzuführende Bodenuntersuchung (historische Recherche, orientierende Untersuchungen) sowie das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover
- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzgesetz); für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 und der Verkehrsmengenkarte Hannover 1995 / den letzten Verkehrszählungen entnommen

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, s. Abschnitt 3.3
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Alte Bult", s. Abschnitt 3.5

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

Kern der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwidmung einer bestehenden baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie, nämlich die Umwandlung von "Gewerbegebiet" in "Sonderbaufläche - Einzelhandel". Zwar ergibt sich durch Anpassung der Flächennutzungsplan-Darstellung für den Standort des neuen Umspannwerkes eine Erweiterung des für bauliche Nutzungen vorgesehenen Bereiches, jedoch besteht hierfür bereits rechtsverbindliches Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 1595. Die 182. Änderung des Flächennutzungsplanes führt daher im Vergleich zur zulässigen und bisher ausgeübten Nutzung weder räumlich noch durch sonstige Veränderungen / Beeinträchtigungen zu zusätzlichen oder neuen Umweltauswirkungen.

Folgende Schutzgüter können betroffen sein:

6.3.1 Schutzgut Tiere

Zwischen Bahn und den Ställen der Reitsportfläche befinden sich aufgelassene Gärten mit Obstbäumen, Kleingehölzen und vielfältigen Kleinstrukturen, die extensiv genutzt werden und weitgehend ruderalisiert sind. Sie weisen eine hohe Lebensraumbedeutung auf und bieten wichtige Rückzugsbereiche für z.B. Vögel, Tagfalter und Laufkäfer. Dieser Bereich liegt außerhalb der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Darstellung "Allgemeine Grünfläche". Dauerhafte Auswirkungen auf diesen Lebensraum aufgrund der Flächennutzungsplan-Darstellungen sind nicht zu befürchten.

Insbesondere die mit dem Bebauungsplan Nr. 1595 rechtsverbindlich getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene übernommen und nur geringfügig verändert, so dass Tierarten-Kartierungen im Bereich des neuen Umspannwerkes und der Reitsportanlage nicht zu planungsrelevanten Ergebnissen führen können. Auf dem Grundstück des bisherigen Umspannwerkes existieren derzeit neben dem Hauptgebäude, einem kleineren Nebengebäude (Transformatorhaus ?), großflächigen, überwiegend wassergebundenen Zuwegungen, einigen Bäumen (nicht mehr als 10 Exemplare mit nicht mehr als 30 cm Stammdurchmesser), einigen Strauchgruppen sowie Scherrasenflächen keinerlei Strukturen, die sich als mögliche Lebensräume gefährdeter Vogel- oder Heuschreckenarten aufdrängen; weder das Haupt- noch das Nebengebäude bieten Ein- und Ausflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Eine Bestandserhebung der genannten Artengruppen der Fauna ist daher für diesen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung als nicht erforderlich festgestellt worden.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen

Im Änderungsbereich sind relevant für den Bestand an Pflanzen vor allem die im Bereich der Reitsportanlage gelegenen Rasenflächen, die von ausgeprägten Gehölzbeständen mit überwiegend heimischen Sträuchern umgeben sind. Der Bereich des Standortes des neuen Umspannwerkes ist derzeit weitgehend vegetationsfrei.

Für den Bereich des ehemaligen Umspannwerkes, auf dem die planungsrechtlich relevante Umnutzung stattfinden soll, wurde im Juli 2005 im Auftrag des Investors eine Biotoptypenkartierung, darüber hinaus eine Kartierung sowie eine Bewertung der Baum- und Strauchvegetation

durchgeführt. Begleitend dazu wurde - mit negativem Ergebnis - im Rahmen dieser Untersuchung nach Anzeichen Ausschau gehalten, die Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter Arten der Pflanzen- und Tierwelt auf dem Grundstück nahe legen. Die genannte Untersuchung stellt fest, dass im Bearbeitungsgebiet - abgesehen von den Baulichkeiten und versiegelten Wege- und Parkplatzflächen - intensiv gepflegte Außenanlagen angetroffen wurden: Bäume und Sträucher unterschiedlicher Größe, unregelmäßig verteilt auf direkt an das Hauptgebäude angrenzendem, häufig gemähtem Scherrasen. Auf der Rückseite des Umspannwerkes finden sich direkt an das Gebäude angrenzend zwei Flächen mit offenbar weniger intensiv gepflegten halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Die Begrenzung zu dem östlich angrenzenden Grundstück des Reiterhofes bildet eine dichte Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzarten mit Baumbestand. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass keiner der vorkommenden Vegetationsbestände/Biotoptypen von besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz ist.

6.3.3 Schutzgut Boden

Durch weitere bauliche Anlagen (Umspannwerk, ergänzende Bebauung Reiterhof) wird zusätzlich bisher unbebaute Fläche versiegelt. Der Boden verliert hier seine natürliche Funktion. Kompensationsmaßnahmen sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1595 festgesetzt und sind im Hinblick auf eine Modifizierung der bisherigen Festsetzungen zu überprüfen.

Zur Altlastenthematik wird auf Abschnitt 4.2 verwiesen.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens hat ergeben, dass aufgrund der hydrogeologischen Beschaffenheit des Bodens eine gezielte Regenwasserversickerung möglich ist. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

6.3.5 Schutzgüter Klima / Luft

Die Fläche des ehemaligen Umspannwerkes soll künftig durch Einzelhandel genutzt werden. Da die Fläche bereits zum Großen Teil bebaut bzw. versiegelt war, sind negative klimatische Auswirkungen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Angesichts der räumlichen Situation (Lage am Rande eines großräumigen Freiraumes) ist davon auszugehen, dass durch die weiteren baulichen Anlagen (Umspannwerk, ergänzende Bebauung Reiterhof) im Änderungsbereich die Frischluftversorgung benachbarter Wohngebiete nicht spürbar beeinflusst wird.

Bezüglich der Luftgütesituation wird auf Abschnitt 4.1.2 verwiesen. Hinsichtlich der künftig dargestellten Sportfläche sowie des neuen Umspannwerkes ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation entscheidend nachteilig verändert. Bei einer möglichen Erhöhung der Verkehrsmengen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes könnten sich durch Kundenfahrten negative Auswirkungen auf die Lufthygiene ergeben. Diese ließen sich jedoch rechnerisch nur nachweisen, wenn sich die heutigen Verkehrsmengen um mindestens 500 Kfz pro Tag erhöhen. Die Lindemannallee weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 18.900 bis 20.500 Kfz auf.

Die Möglichkeit der Verwendung Energie sparender Wärmeversorgung zur Verminderung der CO_2-Emissionen soll bei der Detailplanung geprüft werden.

6.3.6 Schutzgut Mensch

Die Gesundheit des Menschen könnte durch zusätzliche Lärmimmissionen nachteilig beeinträchtigt werden. Zur Verkehrslärmsituation und bzgl. erforderlichen Schallschutzes wird auf Abschnitt 4.1.1 verwiesen. Eine Prognose der möglichen Verkehrszunahme ist noch zu erstellen. Vom Umspannwerk und vom Reiterhof geht kein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich Lärmimmissionen aus.

Zur Thematik Lufthygiene wird auf Abschnitt 4.1.2 verwiesen.

Der Planraum besitzt eine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch eine Reitsportanlage für sportliche Aktivitäten, die zudem den direkten Kontakt zu Tieren ermöglicht und zum anderen durch Wege und Grünflächen als Eingangsbereiche zu den Naherholungsgebieten. Der öffentliche Fuß- und Radweg ist zudem Bestandteil des Stadtteilradwegesnetzes. Beeinträchtigt wird die Erholungsfunktion durch die Immissionen des Bahnverkehrs. Die bisher mögliche Nutzung des Änderungsbereiches für die Erholung des Menschen wird nicht eingeschränkt, vielmehr durch Darstellung der Reitsportanlage als "Sportfläche" auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Planungsziel abgesichert.

6.3.7 Orts- bzw. Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet befindet sich in Teilbereichen zurzeit im Wandel. Auf einer ehemaligen Werkhoffläche befindet sich ein neues Umspannwerk im Bau während sich auf dem Grundstück des alten Umspannwerkes Spuren der aufgegeben Nutzung zeigen. Gesehen von der Alten Bult vermittelt der hohe Baukörper eher einen störenden Eindruck auf das Landschaftsbild.

Der zur Lindemannallee gelegene Teil des Plangebietes hat in baulicher Hinsicht bedingt auch durch die Nachbarschaft einer Tankstelle und eines Garagenhofes keine besondere städtebauliche Qualität.

Im südlichen Plangebiet grenzt die Reitanlage an den Naherholungsbereich bzw. an das Landschaftsschutzgebiet Alte Bult. Sie hat durch die baulichen Anlagen der alten Rennbahn auch einen historischen Wert für das Landschaftsbild, die auf die ehemalige Nutzung des angrenzenden Areals als Rennbahn verweist. Solche Spuren historischer Nutzung haben im Ort- und Landschaftsbild einen hohen Stellenwert.

6.3.8 Natura 2000

Im Änderungsbereich und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen.

6.3.9 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.

Auf der Planebene des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich die bestehenden Reitställe als Kulturgut mit auch ortsbildprägender Bedeutung zu benennen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt zu ihrem Fortbestand bei.

6.4 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".

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand der Umwelt vermutlich nicht verbessern. Das Grundstück des alten Umspannwerkes könnte aufgrund der bestehenden Baurechte keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Abbruch der baulichen Anlagen und Sanierung des Bodens wäre ohne Vermarktungsaussichten in absehbarer Zeit sehr unwahrscheinlich. Es verbliebe ein leer stehendes Gebäude, dessen Freiflächen verwildern würden. Der vorhandene Baumbestand bliebe allerdings erhalten.

Durch die weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der heutige Zustand der Umwelt nicht nachteilig verändert, weil sie sich vor Ort nicht auswirken bzw. weil bereits - bzgl. des Standortes des neuen Umspannwerkes - bereits Baurecht besteht.

6.5 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 nur 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.

Durch die 182. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Zuschnitt der bisher dargestellten Bauflächen nur in geringem Maße verändert: Etwa der östliche Teil der Reitsportanlage wird aus der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche herausgenommen, während diese Nutzung um den bisher in der "Allgemeinen Grünfläche" gelegenen Flächenanteil des neuen Umspannwerkes erweitert wird. In Anbetracht des bereits rechtsverbindlichen Planungsrechts, das für den Bereich des neuen Umspannwerkes und der Reitsportanlage lediglich geringfügig modifiziert werden soll, bereitet der Flächennutzungsplan auf seiner Planebene keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft vor. Für kleinräumige, bisher nicht geregelte Eingriffe erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahme auf der Ebene des Bebauungsplanes.

6.6 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.

6.6.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Die 182. Flächennutzungsplan-Änderung hat die Nachnutzung einer brachgefallenen / nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigten Fläche zum Inhalt. Darüber hinaus werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes lediglich dem bestehenden Baurecht angepasst. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

6.6.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen. Planungsalternativen im Änderungsbereich können sich demzufolge im Wesentlichen nur bzgl. der Darstellung von Bau- und Freiflächen sowie ggf. der Darstellung von Hauptverkehrsstraßen ergeben.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist ein Spielraum für alternative Planungsmöglichkeiten kaum gegeben: An der Lindemannallee ist gewerbliche Nutzung vorhanden und im Bereich des bisherigen Umspannwerkes erscheint angesichts der "Hinterliegersituation" eine Erweiterung der Wohnbebauung nicht attraktiv. Für den Bereich des neuen Umspannwerkes und der Reitsportanlage ist die bestehende bzw. mit Baurechten ausgestattete Nutzung beachtlich.

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

Gemäß Anlage zum 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.

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht angewendet.

Auf folgende bereits vorliegende Informationen konnte zurückgegriffen werden:

- Schall-Immissionsplan Hannover 2000
- Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (2004)
- Landschaftsrahmenplan Hannover (1990)
- Altlasteninformation der Stadt Hannover
- Biotoptypenkartierung sowie Erfassung und Bewertung der Baum- und Strauchvegetation (August 2005)

Folgende Untersuchungen und Ermittlungen sind im weiteren Planverfahren noch vorzunehmen bzw. abzuschließen:

- Historische Recherche zur Altlastensituation (s.o. 4.2)
- Prognose der Verkehrsbelastung

6.8 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.

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

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß Anlage zum BauGB soll im Umweltbericht abschließend eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben erfolgen.

Mit der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in erster Linie für das Gelände des bisherigen Umspannwerkes eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Darstellung zum Zwecke der Ansiedlung eines Nahversorgers dient der Verbesserung der Versorgungssituation für den Stadtteil Bult. In den übrigen Teilen des Änderungsbereiches wird lediglich eine Modifizierung der bisher bereits dargestellten Baufläche (neues Umspannwerk) oder die planerische Bestätigung einer wichtigen Erholungseinrichtung (Reitsportanlage) vorgenommen.

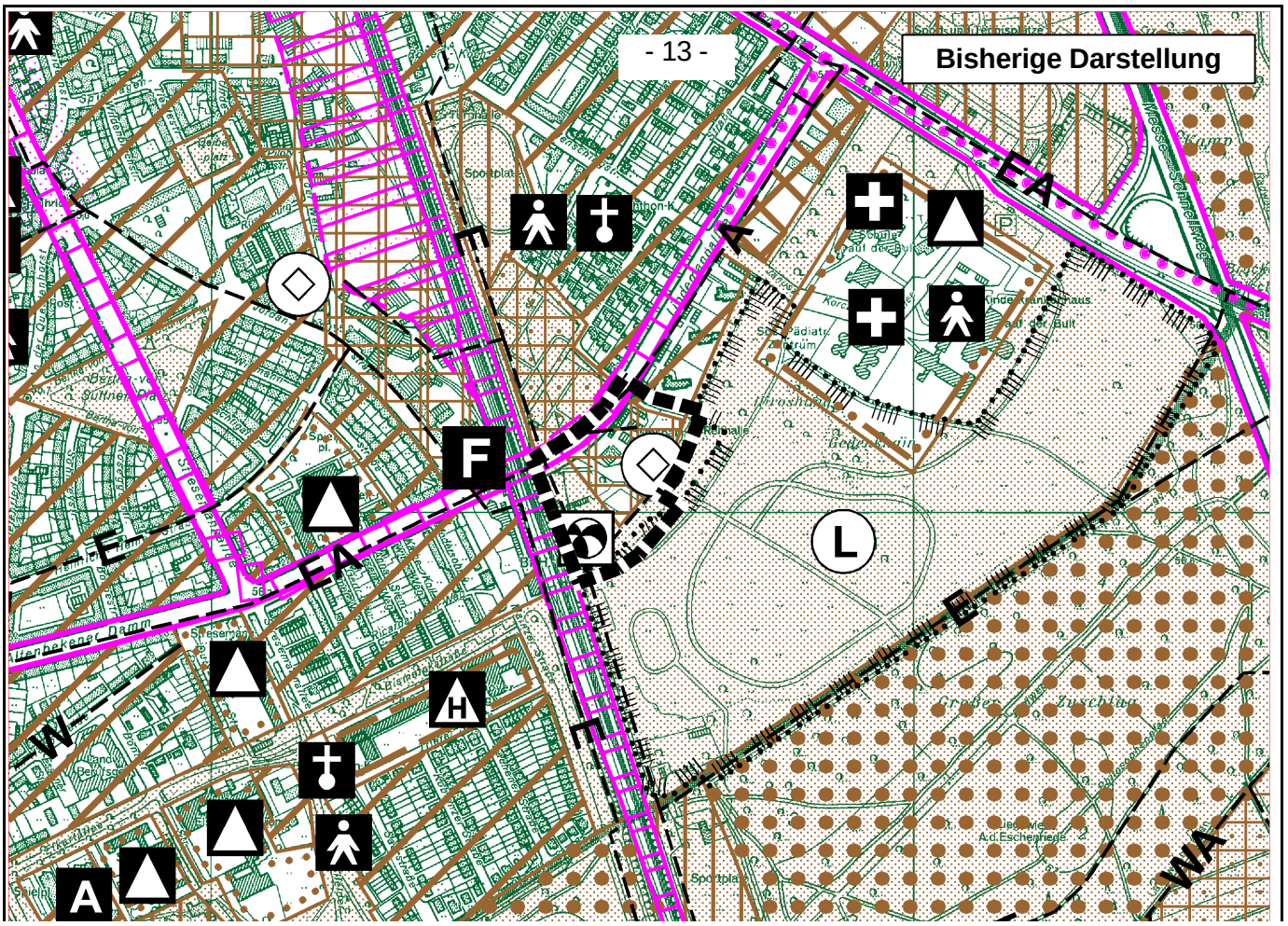
Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf den Menschen können nach erster Einschätzung ausgeschlossen werden. Es ist abzuwarten, ob die noch durchzuführenden Erhebung zur Altlastensituation und zur Verkehrsbelastung diese Einschätzung belegen.

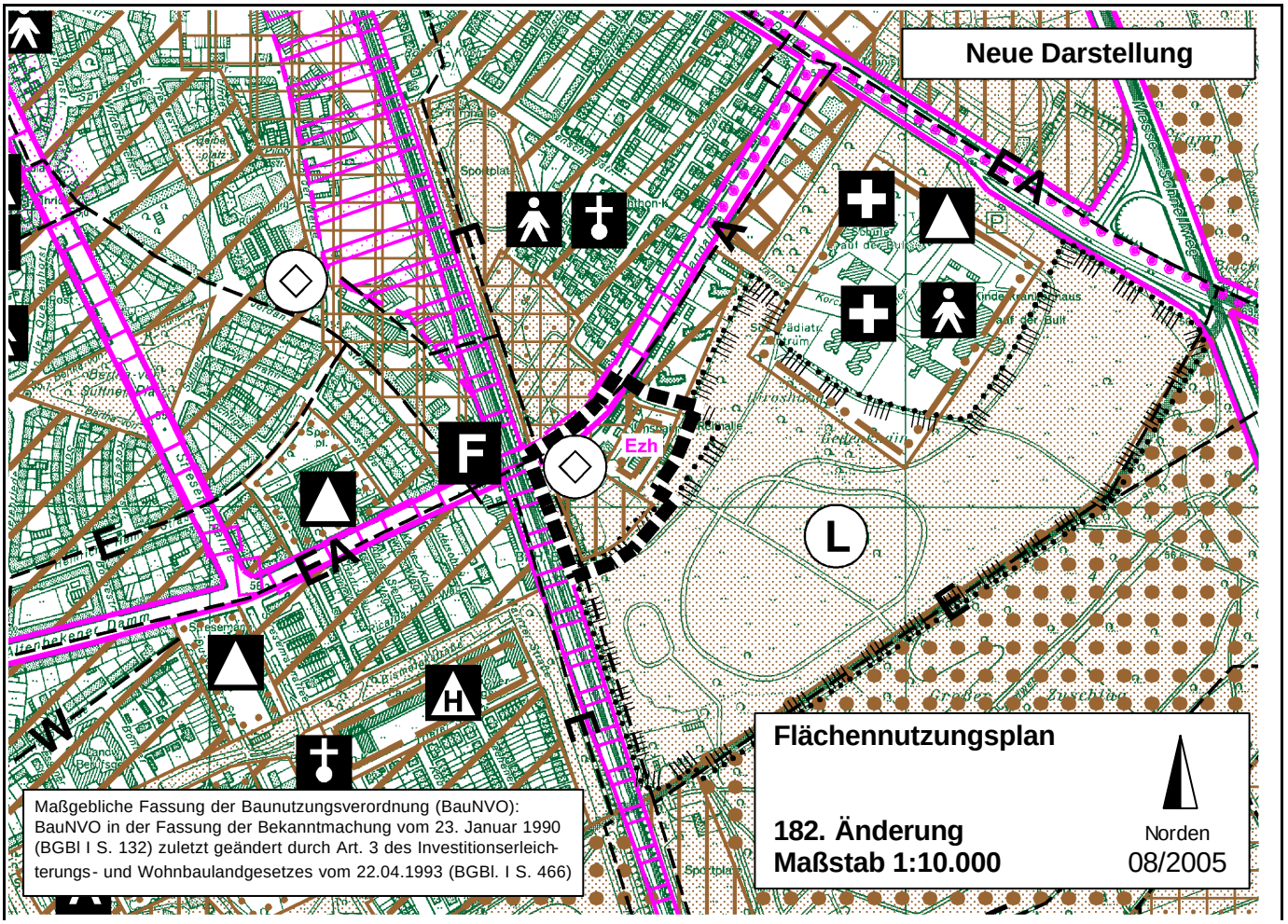
Begründung zum Entwurf aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter


Bisherige Darstellung
EA
F
E
W
A
L
H
WA


Neue Darstellung
EA
F
E
W
A
Ezh
L
H
Flächennutzungsplan
182. Änderung
Maßstab 1:10.000
Norden
08/2005
Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleich-
terungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

(Verkleinerung)

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE
GEMISCHTE BAUFLÄCHE
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
GEWERBEGEBIET
INDUSTRIEGEBIET
SONDERBAUFLÄCHE

Soziale Zwecke SOZ.
Einzelhandel Ezh

SONDERGEBIET
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE
WALDFLÄCHE
KLEINGARTENFLÄCHE
SPORTFLÄCHE
FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

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

KNOTENPUNKT
FLÄCHEN-BEDARF UNBESTIMMT
RESERVEPLANUNG / VERMERK
VOLL TEILWEISE KREUZUNGSFREI

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURSCHUTZGEBIET
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE
SIEDLUNGSZONE 1
SIEDLUNGSZONE 2
SIEDLUNGSZONE 3
IMMISSIONSSCHUTZ

KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU
FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN

ÄNDERUNGSBEREICH

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND
SCHULE-BERUFSBILDEND
HOCHSCHULE

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE
JUGENDHEIM
ALTENEINRICHTUNG
KRANKENHAUS
GESUNDHEITSAMT

KULTUR UND FREIZEIT

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

VERKEHR

GROSSPARKPLATZ
UMSTEIGE - EINRICHTUNG Park and Ride

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG
FEUERWEHR
ZIVILSCHUTZ
BEREICH MIT MARKTFUNKTION
WOCHENMARKT
CAMPINGPLATZ

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

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

LEITUNGEN :
ELEKTRIZITÄT
FERNHEIZUNG
GAS
WASSER
ABWASSER
ERDÖLLEITUNG

Anlage 3 zur Drucksache Nr. / 2005

Zusammenfassung der bereits vorliegenden und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 20.05.2005
unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der DB Netz AG vom 19.05.2005

"Im Erläuterungsbericht ist unter Punkt 4.1.1 Verkehrslärm auch der Schienenverkehrslärm angesprochen. Da der Abstand zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet nur sehr gering ist, ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen."

Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 07.06.2005

"Gegen den vorgelegten Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes bestehen aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken."

Stellungnahme der Region Hannover vom 17.06.2005

"In der Umweltprüfung sollte aus wasserwirtschaftlicher Sicht die prozentuale Flächenversiegelung im Ist- und Planungszustand überschlägig dargelegt und die Veränderung auf das Schutzgut "Boden" bewertet werden. Zum Schutzgut "Grundwasser" sollten ebenfalls unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung und des Versiegelungsgrades der Flächen sowie der Möglichkeiten für die Versickerung von Niederschlagswasser Aussagen im Umweltbericht getroffen werden."

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

1. Ergänzung

Nr. 2028/2005 E1

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

**182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Bult / Lindemannallee**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
hier: Änderungsempfehlungen des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult**

Antrag,
den Änderungsempfehlungen des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult teilweise zu folgen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Beschlussvorlage hat keine Auswirkungen unter Gender-Gesichtspunkten.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:
Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat in seiner Sitzung am 16.11.2005 der Drucksache Nr. 2028/2005 mit Ausnahme der Abschnitte 6.3.1 und 6.3.2 der Begründung (Anlage 2 der Drucksache Nr. 2028/2005) zugestimmt. Gleichzeitig hat er einer im weiteren Beschlussverfahren vorzunehmenden Neufassung dieser Abschnitte zugestimmt.

Darüberhinaus hat der Stadtbezirksrat einem Änderungsantrag der Fraktion Bündnis '90/Die Grünen im Stadtbezirksrat (Drucksache Nr. 15-2361/2005, Anlage 1 zu dieser Ergänzung) zugestimmt. Dieser richtet sich auf den Erhalt der auf dem Grundstück des bisherigen Umspannwerkes an der Lindemannallee stehenden, der Baumschutzsatzung unterstehenden Bäume.

Beschlussempfehlung des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult bzgl. der Anlage 2 zur

Drucksache Nr. 2028/2005

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abschnitte 6.3.1 und 6.3.2 in der Begründung zum Entwurf der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen den Bestand an Tieren und Pflanzen im Plangebiet beschreiben. Die bisher getroffenen, aus der Ersteinschätzung des den Bestand erhebenden Planungsbüros übernommenen Formulierungen sind aus heutiger Sicht mißverständlich. Zudem waren die zum Zeitpunkt der Abfassung der Drucksache noch nicht vorliegenden Ergebnisse der Bestandserhebung noch nicht eingearbeitet. Aus diesem Grunde sollen die o.g. Abschnitte neu gefasst bzw. aktualisiert werden. Die jeweiligen neuen und alten Formulierungen sind in der Anlage 2 zu dieser Ergänzung wiedergegeben. Die neu gefassten Teile sind durch senkrechten Strich am linken Rand gekennzeichnet.

Die Verwaltung beantragt, der Empfehlung des Stadtbezirksrates zu folgen.

Beschlussempfehlung aufgrund des Änderungsantrages der Fraktion Bündnis '90/Die Grünen (Drucksache Nr. 15-2361/2005)

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Planebene des Flächennutzungsplanes werden zunächst die bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigenden Umweltbelange ermittelt. Das betrifft auch den Bestand an Pflanzen. Die Prüfung des Erhalts von Bäumen und anderen Gehölzen liegt außerhalb der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes und ist dann konkret Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Ergänzend sei bei der 182. Flächennutzungsplan-Änderung darauf hingewiesen, dass das Grundstück des bisherigen Umspannwerkes bereits heute im Flächennutzungsplan als "Gewerbegebiet" dargestellt ist.

Die Verwaltung beantragt, der Empfehlung des Stadtbezirksrates nicht zu folgen, jedoch in der Begründung zum Entwurf der 182. Änderung unter Abschnitt 6.5 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" einen Prüfauftrag für die Bebauungsplan-Ebene mit dem Ziel des möglichen Erhalts der vorhandenen, durch Baumschutzsatzung geschützten Bäume aufzunehmen. Der entsprechende Passus ist in Anlage 2 zu dieser Ergänzung wiedergegeben und durch senkrechten Strich am linken Rand markiert.

61.15
Hannover / 28.11.2005

Anlage 1 zu Drucksache Nr. 2028 / 2005 E1

Bündnis 90/Die Grünen
Fraktion im Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
der Landeshauptstadt Hannover

Frau Bezirksbürgermeisterin
Gabriele Schröter
im Stadtbezirk Südstadt-Bult
o. V. i. A.

2005-11-14

über OE 10.15.4
Bereich Rats- und Bezirksratsangelegenheiten

Änderungsantrag gemäß § 12 der GO des Rates der Landeshauptstadt Hannover für die Sitzung des Bezirksrates Südstadt-Bult am 16. November 2005

182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover, Bereich: Bult/Lindemannallee

Der Bezirksrat möge beschließen:

Die Gehölze auf dem Grundstück des bisherigen Umspannwerkes, die der Baumschutzsatzung unterliegen, bleiben erhalten. Die Maßnahmen bezüglich Abriss des Gebäudes, Leitungsausbau und ggf. Bodensanierung sowie die Planungen des Investors richten sich auf diesen schutzwürdigen Belang hin aus.

Begründung:

Auf dem Grundstück stehen **innerhalb der Umzäunung** außer einer heckenartigen Vegetation mindestens 19 Bäume mit einem Umfang > 60 cm (bis zu 145 cm), also abweichend von der Angabe auf Seite 7 der Drucksache. Zitat: "Auf dem Grundstück des bisherigen Umspannwerkes existieren derzeit neben ... einigen Bäumen (nicht mehr als 10 Exemplare mit nicht mehr als 30 cm Stammdurchmesser) ...".

Diese Gehölze werten den Standort erheblich auf, prägen das Landschaftsbild, verbessern das Mikroklima, erfüllen eine Pufferfunktion zum Landschaftsschutzgebiet Alte Bult und sind angesichts der Größe des Grundstücks planerisch integrierbar.

Abriss des Gebäudes, Leitungsausbau und ggf. Bodensanierung können gehölzschonend vorgenommen werden.

Waltraud Tegtmeyer
Fraktionsvorsitzende

Neu zu fassende Teile der Begründung zum Entwurf der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der bisherige Abschnit 6.3.1

"**6.3.1 Schutzgut Tiere**
Zwischen Bahn und den Ställen der Reitsportfläche befinden sich aufgelassene Gärten mit Obstbäumen, Kleingehölzen und vielfältigen Kleinstrukturen, die extensiv genutzt werden und weitgehend ruderalisiert sind. Sie weisen eine hohe Lebensraumbedeutung auf und bieten wichtige Rückzugsbereiche für z.B. Vögel, Tagfalter und Laufkäfer. Dieser Bereich liegt außerhalb der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Darstellung "Allgemeine Grünfläche". Dauerhafte Auswirkungen auf diesen Lebensraum aufgrund der Flächennutzungsplan-Darstellungen sind nicht zu befürchten.

Insbesondere die mit dem Bebauungsplan Nr. 1595 rechtsverbindlich getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene übernommen und nur geringfügig verändert, so dass Tierarten-Kartierungen im Bereich des neuen Umspannwerkes und der Reitsportanlage nicht zu planungsrelevanten Ergebnissen führen können. Auf dem Grundstück des bisherigen Umspannwerkes existieren derzeit neben dem Hauptgebäude, einem kleineren Nebengebäude (Transformatorhaus ?), großflächigen, überwiegend wassergebundenen Zuwegungen, einigen Bäumen (nicht mehr als 10 Exemplare mit nicht mehr als 30 cm Stammdurchmesser), einigen Strauchgruppen sowie Scherrasenflächen keinerlei Strukturen, die sich als mögliche Lebensräume gefährdeter Vogel- oder Heuschreckenarten aufdrängen; weder das Haupt- noch das Nebengebäude bieten Ein- und Ausflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Eine Bestandserhebung der genannten Artengruppen der Fauna ist daher für diesen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung als nicht erforderlich festgestellt worden."

… wird ersetzt durch …

6.3.1 Schutzgut Tiere
Zwischen Bahn und den Ställen der Reitsportfläche befinden sich aufgelassene Gärten mit Obstbäumen, Kleingehölzen und vielfältigen Kleinstrukturen, die extensiv genutzt werden und weitgehend ruderalisiert sind. Sie weisen eine hohe Lebensraumbedeutung auf und bieten wichtige Rückzugsbereiche für z.B. Vögel, Tagfalter und Laufkäfer. Dieser Bereich liegt außerhalb der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Darstellung "Allgemeine Grünfläche". Dauerhafte Auswirkungen auf diesen Lebensraum aufgrund der Flächennutzungsplan-Darstellungen sind nicht zu befürchten.

Insbesondere die mit dem Bebauungsplan Nr. 1595 rechtsverbindlich getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene übernommen und nur geringfügig verändert, so dass Tierarten-Kartierungen im Bereich des neuen Umspannwerkes und der Reitsportanlage nicht zu planungsrelevanten Ergebnissen führen können.

Für das Grundstück des bisherigen Umspannwerkes hat der Investor ein Planungsbüro zur Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft beauftragt. Nach dessen im Mai 2005 vorgenommenen Ersteinschätzung bezüglich des notwendigen Erhebungsumfanges bzgl. des Vorkommens von Tieren und Pflanzen existieren derzeit neben dem Hauptgebäude, einem kleineren Nebengebäude, großflächigen, überwiegend wassergebundenen

Zuwegungen, einigen Bäumen und einigen Strauchgruppen sowie Scherrasenflächen keinerlei Strukturen, die sich als mögliche Lebensräume gefährdeter Vogel- oder Heuschreckenarten aufdrängen. Weder das Haupt- noch das Nebengebäude bieten Ein- und Ausflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Eine Bestandserhebung der genannten Artengruppen der Fauna ist daher für diesen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung als nicht erforderlich festgestellt worden.

Der bisherige Abschnitt 6.3.2

6.3.2 Schutzgut Pflanzen
Im Änderungsbereich sind relevant für den Bestand an Pflanzen vor allem die im Bereich der Reitsportanlage gelegenen Rasenflächen, die von ausgeprägten Gehölzbeständen mit überwiegend heimischen Sträuchern umgeben sind. Der Bereich des Standortes des neuen Umspannwerkes ist derzeit weitgehend vegetationsfrei.

Für den Bereich des ehemaligen Umspannwerkes, auf dem die planungsrechtlich relevante Umnutzung stattfinden soll, wurde im Juli 2005 im Auftrag des Investors eine Biotoptypenkartierung, darüber hinaus eine Kartierung sowie eine Bewertung der Baum- und Strauchvegetation durchgeführt. Begleitend dazu wurde - mit negativem Ergebnis - im Rahmen dieser Untersuchung nach Anzeichen Ausschau gehalten, die Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter Arten der Pflanzen- und Tierwelt auf dem Grundstück nahe legen. Die genannte Untersuchung stellt fest, dass im Bearbeitungsgebiet - abgesehen von den Baulichkeiten und versiegelten Wege- und Parkplatzflächen - intensiv gepflegte Außenanlagen angetroffen wurden: Bäume und Sträucher unterschiedlicher Größe, unregelmäßig verteilt auf direkt an das Hauptgebäude angrenzendem, häufig gemähtem Scherrasen. Auf der Rückseite des Umspannwerkes finden sich direkt an das Gebäude angrenzend zwei Flächen mit offenbar weniger intensiv gepflegten halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Die Begrenzung zu dem östlich angrenzenden Grundstück des Reiterhofes bildet eine dichte Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzarten mit Baumbestand. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass keiner der vorkommenden Vegetationsbestände/Biotoptypen von besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz ist.

… wird ersetzt durch …

6.3.2 Schutzgut Pflanzen
Im Änderungsbereich sind relevant für den Bestand an Pflanzen vor allem die im Bereich der Reitsportanlage gelegenen Rasenflächen, die von ausgeprägten Gehölzbeständen mit überwiegend heimischen Sträuchern umgeben sind. Der Bereich des Standortes des neuen Umspannwerkes ist derzeit weitgehend vegetationsfrei.

Für den Bereich des ehemaligen Umspannwerkes, auf dem die planungsrechtlich relevante Umnutzung stattfinden soll, wurde im Juli 2005 im Auftrag des Investors im Rahmen einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft eine Biotoptypenkartierung und darüber hinaus eine Kartierung und Bewertung der Baum- und Strauchvegetation durchgeführt. Begleitend dazu wurde über die im Mai 2005 bereits vorgenommene Ersteinschätzung hinaus noch einmal - mit negativem Ergebnis - im Rahmen dieser Untersuchung nach Anzeichen Ausschau gehalten, die Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter Arten der Pflanzen- und Tierwelt auf dem Grundstück

nahe legen. Nach dem Ergebnis der im August 2005 vorgelegten Bestandsaufnahme sind im Bearbeitungsgebiet - abgesehen von den Baulichkeiten und versiegelten Wege- und Parkplatzflächen - intensiv gepflegte Außenanlagen angetroffen wurden: Bäume und Sträucher unterschiedlicher Größe, unregelmäßig verteilt auf direkt an das Hauptgebäude angrenzendem, häufig gemähtem Scherrasen. Von dem Baumbestand wurden auf dem Grundstück insgesamt 19 Bäume mit einem Stammumfang >60 cm ermittelt. Auf der Rückseite des Umspannwerkes finden sich direkt an das Gebäude angrenzend zwei Flächen mit offenbar weniger intensiv gepflegten halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Die Begrenzung zu dem östlich angrenzenden Grundstück des Reiterhofes bildet eine dichte Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzarten mit Baumbestand. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass keiner der vorkommenden Vegetationsbestände/Biotoptypen von besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz ist.

Der Abschnitt 6.5 wird ergänzt durch

Durch die 182. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Zuschnitt der bisher dargestellten Bauflächen nur in geringem Maße verändert: Etwa der östliche Teil der Reitsportanlage wird aus der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche herausgenommen, während diese Nutzung um den bisher in der "Allgemeinen Grünfläche" gelegenen Flächenanteil des neuen Umspannwerkes erweitert wird. In Anbetracht des bereits rechtsverbindlichen Planungsrechts, das für den Bereich des neuen Umspannwerkes und der Reitsportanlage lediglich geringfügig modifiziert werden soll, bereitet der Flächennutzungsplan auf seiner Planebene keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft vor. Für kleinräumige, bisher nicht geregelte Eingriffe erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes. ***Auf dieser Planungsebene ist auch mit dem Ziel des vollständigen Erhaltes zu prüfen, ob und ggf. welcher Bestand an Gehölzen zu erhalten ist.***

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
In die Ratsversammlung

Nr. 2173/2005

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Groß-Buchholz / Rehmer Feld, Kapellenbrink

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Begründung zuzustimmen (Anlage 2 zu dieser Drucksache),

2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Der Wegfall des Schulstandortes wirkt sich insbesondere auf Kinder und deren Eltern aus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:
Das 168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung. Mit diesem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Orientierungsstufe Rehmer Feld geschaffen werden.

In der Zeit vom 26.07. bis 31.08.2005 wurden auf gleicher Planungsgrundlage gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Stellen, die öffentliche Belange zu vertreten

haben, frühzeitig an dem Änderungsverfahren beteiligt. Sie wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung zu äußern. Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur Umweltprüfung oder für das Planungsziel bedeutsame Hinweise wurden von den Beteiligten nicht vorgebracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind neben Entwurf und Begründung des Bauleitplans auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Auszulegende umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

Ferner ist nach der genannten Vorschrift in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Beim 168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurden folgende, bisher vorliegende umweltbezogene Informationen verwendet:

- Landschaftsrahmenplan Hannover 1990
- Schallimmissionsplan Hannover 2000
- Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover 2004
- Erfassung der Avifauna sowie des Fledermausvorkommens auf dem ehemaligen Schulgelände der OS Rehmer Feld 2005

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes und der Begründung wird gemäß der von § 4a Abs. 1 BauGB vorgesehenen Möglichkeit gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur (zweiten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

<u>Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u>

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz ist dieser Drucksache als Anlage 1 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das 168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fortführen zu können.

61.15
Hannover / 25.10.2005

Landeshauptstadt Hannover **Hausmitteilung**	**An: 67.20** **Kopien: 67.70 / Nu** **z.K. an: 67.7** **Von: 67.70 / Er** **Datum: 23.08.2005** **Hausruf: 48839 Fax: 46510**

168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover, Bereich: Groß-Buchholz / Rehmer Feld, Kapellenbrink
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Durch Ratsbeschluss ist die bisherige Nutzung der Fläche als Schulstandort der OS Rehmer Feld einschließlich des Sportbereiches aufgegeben worden. Auf der Fläche ist eine Einfamilienhausbebauung mit ca. 30 bis 40 Wohneinheiten geplant. Die GRZ soll bei 0,4 liegen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Mit Ausnahme eines kleinen Grünflächenbereichs (ca. 2.235 qm), handelt es sich um ein durch menschliche Einflussnahme stark überformtes Gebiet.
Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass lediglich im äußeren südlichen Randbereich des Plangebiets keine Bodenverdichtung auftritt. Es handelt sich um eine Grünfläche zwischen den Straßen Rehmer Feld und Antoniusweg. Die konisch verlaufende Grünverbindung (von Ost nach West), mit einer Tiefe zwischen 4 - 15 m, wird durch einen Trampelpfad im Gelände räumlich getrennt. Auf dieser Fläche konnte mit der Bestimmung von 18 verschiedenen Pflanzenarten eine sehr viel höhere Artenvielfalt festgestellt werden als auf den anderen nicht versiegelten Flächen. Die Grünfläche auf der gegenüberliegenden Seite des Trampelpfades, als auch die nicht versiegelten Flächen innerhalb des Schulgeländes (Rasenfläche), sind durch eine erhebliche Bodenverdichtung in einer Tiefe zwischen 50 - 70 cm stark anthropogen geprägt.
Die im Plangebiet auftretende Bodentextur (sandiger - schwach sandiger Schluff) hat eine sehr hohe Filterfunktion inne. Auch die Pufferkapazität ist mit einem gemessenen pH-Wert von 6,5 überdurchschnittlich hoch.
Entlang der Grenzlinien des Plangebietes befinden sich insbesondere entlang der westlichen und nördlichen Grenze aus Sicht des Naturschutzes wichtige Rückzugsgebiete für Insekten und Vögel. Im südlichen Randbereich befinden sich in lockerer Verteilung, vitale und landschaftsprägende ca. 30 - 50jährige Bäume (Spitzahorn, Roteiche, Feldahorn, Hainbuche)

Vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, Bereich Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz wurde im Frühjahr 2005, zur Erfassung der Avifauna sowie ggf. des Fledermausvorkommens, ein Gutachten in Auftrag gegeben. Nach Auswertung der Beobachtungen wird als planungsrelevantes Ergebnis festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet nur einer geringen Zahl von Vogelarten die Grundlage eines Brutreviers bietet. Eine Nutzung des verlassenen Gebäudekomplexes von Fledermäusen als Sommerquartier konnte nicht nachgewiesen werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich im nord-östlichen Eckbereich des im Kartenausschnitt markierten Zufahrtsbereiches vom Kapellenbrink und der in südlicher Richtung führenden Nebenstraße (parallel zum Baugebiet) jeweils 1 Eiche als ausgewiesenes Naturdenkmal (Nr.: H-S 23 und H-S 25) befindet.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Der mögliche Verlust der sich im südlichen Randbereich befindlichen landschafts-prägenden Einzelbäume, führt unweigerlich zu einer langfristigen Entwertung der Wohnumgebung. Aus avifaunistischer Sicht ist der größtmögliche Erhalt der Baum- und Gebüschbestände im Plangebiet von Wichtigkeit. Ein äquivalenter Ersatz der ca. 30 - 50 Jahre alten Gehölze ist auch durch Neubepflanzung kurz- und mittelfristig nicht möglich.
In Abhängigkeit zum Versiegelungsgrad des geplanten Gebietes besteht die Gefahr, dass die Bodenfunktion zum Schutz des Grundwassers (hohe Filter- und Pufferkapazität) eingeschränkt wird. Durch vermehrten Autoverkehr ist damit zu rechnen, dass sich das Lokalklima kleinräumig verändern wird.

Eingriffsregelung

Im südlichen und im östlichen Randbereich stellen die vereinzelt auf der Grünfläche befindlichen Bäume ein landschaftsprägendes Element dar und sollten unbedingt erhalten werden. Die auf der östlichen Seite im Randbereich des Planungsgebietes befindlichen Gehölze, sollten im Sinne des abwechslungsreich mit Bäumen und Sträuchern gegliederten Wohnumfeldes zum größten Teil in die weitere Planung integriert werden. Auch aus avifaunistischer Sicht sollten die Gebüsch- und Baumbestände als Wartestandorte soweit wie möglich erhalten bleiben. Es wird empfohlen, den Abriss des Schulgebäudes in die „kalte Jahreszeit“ zu legen.
Der Erhalt von einzelnen ortsbildprägenden Bäumen im südlichen und östlichen Bereich wird in der Planung berücksichtigt.

Ohne Vorgriff auf eine mögliche erforderliche Antragstellung zur Baumschutzsatzung, sollten möglichst viele Bäume durch Einhaltung der baulichen Abstandshaltung erhalten bleiben. Im Zuge der weiteren Planung und Bebauung ist unbedingt darauf zu achten, dass insbesondere die Gehölze des westlichen und nördlichen Randbereiches mit entsprechenden Schutzmaßnahmen versehen werden, damit eine mögliche Bodenverdichtung durch Baumaschinen oder die Lagerung von Baumaterialien ausgeschlossen wird. Die Baustellenfahrten sollten sich den örtlichen Gegebenheiten anpassen, da ein Rückschnitt der Bäume, insbesondere der Naturdenkmale, nicht in Aussicht gestellt werden kann.
Zum Schutz des Grundwassers, sollte als Ausgleichsmaßnahme die im äußeren südlichen Randbereich beschriebene Grünfläche als Korridor auf einer Mindestbreite von 10 - 15 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Nach dem jetzigen Planungsstand wäre eine Umsetzung möglich. Als weitergehende Empfehlung zur Planung könnte eine über diesen Vorschlag hinausgehende bauliche Freihaltung des südlichen Randbereiches einen höheren Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz leisten.
Mit Ausnahme der bestehenden Versiegelungsflächen (Schulgebäude, asphaltierte Seitenwege, sollte im Zuge der geplanten Bebauung darauf geachtet werden, die unversiegelten Bereiche (Rasenfläche, Spielanlagen) nicht weiteren größeren Verdichtungen (z.B. Zufahrtswege für Lkw) auszusetzen, da naturgemäß eine höhere Dichtlagerung die Wasserdurchlässigkeit negativ beeinflusst.
Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist, soweit die zur Zeit durchgeführte Eignungsprüfung dieses zulässt, als Maßnahme zur Teilkompensation des Eingriffs geeignet.

(Ernst)

168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Groß-Buchholz / Rehmer Feld, Kapellenbrink

Begründung

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

Inhaltsübersicht **Seite**

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung 2

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation 2

3. Rechtliche und planerische Vorgaben 3

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 3
3.2 Bauplanungsrecht 3
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht 3
3.3.1 Landschaftsrahmenplan 3
3.3.2 Landschaftsplan 4
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 4
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete 4

4. Planungsziele und Planinhalt 4

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

5.1 Einleitung 4
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 5
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 5
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser 6
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime 6
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln 6
5.2.3 Schutzgüter Luft / Klima 7
5.2.4 Schutzgut Mensch 7
5.2.4.1 Schallimmissionen 7
5.2.4.2 Lufthygiene 7
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft 7
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild 7
5.2.6 Natura 2000 8
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 8
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 8
5.2.9 Bewertung der Umweltauswirkungen 8
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 8
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 9
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 9
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes 9
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich 9
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung 10
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung 10
5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 10

168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Groß-Buchholz / Rehmer Feld, Kapellenbrink

Begründung

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

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Im Zusammenhang mit der Schulreform in Niedersachsen und der damit verbundenen Abschaffung der Orientierungsstufe als Schulform hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am 01.07.2004 (Drucksache Nr. 0551 / 2004) beschlossen, den Schulstandort der Orientierungsstufe Rehmer Feld einschließlich des Sportbereichs aufzugeben und das Grundstück für eine Wohnbebauung zu vermarkten. Für die Umsetzung des Ratsbeschlusses ist neben Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 232 auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In den Änderungsbereich werden die bereits bebauten Wohngrundstücke am Antoniusweg, südlich des Schulgrundstückes, einbezogen.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Das Grundstück der ehemaligen Orientierungsstufe Rehmer Feld befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage westlich des historischen Dorfkerns von Groß-Buchholz. Im Norden und im Westen schließt es an den öffentlichen Grünzug Rehmer Feld an, gegenüber einer großen öffentlichen Spielfläche und einer Kindertagesstätte. Bis auf einige mehrgeschossige Wohnhäuser im Westen ist das Grundstück fast ausschließlich umgeben von Einfamilienhausbebauung (sowohl in aufgelockerter als auch in verdichteter Bauweise).

Die Schulnutzung wurde Mitte des Jahres 2004 aufgegeben, die Schulgebäude und die Freiflächen sind seitdem ungenutzt.

Einrichtungen der öffentlichen und der privaten Infrastruktur (Kindertagesstätte, Schule, Nahversorgung) sind in der Nähe vorhanden.

Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist mit den Buslinien 133 (Haltestelle "Rehmer Feld") und 123 (Haltestelle "Hesemannstraße") in kurzer Entfernung, sowie mit den Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 (Station "Buchholz / Noltemeyerbrücke") gegeben.

Ein Gehölzgürtel mit Bäumen und Gebüsch, darunter auch erhaltenswerte und das Ortsbild bestimmende Baumgruppen und Einzelbäume, säumen das bisherige Schulgrundstück im Westen, Norden und Osten ein, weitere erhaltenswerte Bäume befinden sich im Bereich des Schulparkplatzes. Im Süden ist zwischen dem Schulgebäude und der vorhandenen Einfamilienhausbebauung am Antoniusweg eine mit einem Trampelpfad durchzogene Grünfläche gelegen. Hier befinden sich in lockerer Verteilung vitale und landschaftsprägende ca. 30 bis 50jährige Bäume (Spitzahorn, Roteiche, Feldahorn, Hainbuche).



Luftbild 2001 (verwendet aus qualitativen Gründen, entspricht der Luftbildaufnahme 2003)

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Sowohl das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 1996 (RROP 1996) für den Großraum Hannover als auch das von der Regionsversammlung am 05.07.2005 als Satzung beschlossene RROP 2005 enthalten keine spezifischen Festlegungen für den Änderungsbereich.

Nach dem RROP 2005 ist bei der Siedlungsentwicklung auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche hinzuwirken (Grundsatz C 1.5-01). Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Durch die Nachnutzung des bisherigen Schulgeländes wird ein Entwicklungspotential innerhalb der Siedlungsflächen genutzt und so die zur Bedarfsdeckung benötigte zusätzliche Inanspruchnahme unbesiedelter Flächen vermieden. Die beabsichtigten Darstellungen entsprechen mithin auch den künftigen Zielen der Raumordnung.

3.2 Bauplanungsrecht

Für den überwiegenden Bereich der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 232 (in Kraft getreten am 02.09.1970). Er setzt für das bisherige Schulgrundstück "Allgemeines Wohngebiet / Fläche für Gemeinbedarf - Schule" fest. Die Änderung der bisherigen Festsetzungen ist mit dem Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung, im Verfahren. Für die in den Bereich der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogene Fläche südlich des Schulgrundstücks besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1020 (in Kraft getreten am 12.11.1980) mit der Baugebietsausweisung "Reines Wohngebiet".

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich keine Entwicklungsziele.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 0-75 mm/a (Einstufung: "gering"). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "gering" bewertet, so dass bei künftigen Nutzungen darauf zu achten ist, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

3.3.2 Landschaftsplan
Ein Landschaftsplan besteht nicht.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 28 a oder § 28 b NNatG wurden nicht festgestellt.

3.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete
Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Ziel der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, für das aufgegebene Schulgrundstück der ehemaligen OS Rehmer Feld die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung zu schaffen.

Der Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" dargestellt. Das bisherige Schulgrundstück der Orientierungsstufe Rehmer Feld wird bis auf einige mehrgeschossige Wohnhäuser im Westen fast ausschließlich von Einfamilienhausbebauung umgeben. Aufgrund der ruhigen Lage eignet es sich besonders für eine Wohnbebauung, vorzugsweise in Form von Einfamilienhäusern. Auf dem Gelände können etwa 30 bis 40 Wohneinheiten entstehen. Das Planungsziel berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. BauGB). Es trägt ferner bezüglich der Nutzung von Siedlungsentwicklungspotential dem Auftrag des BauGB Rechnung, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Wie oben unter Abschnitt 2 ausgeführt, sind in der Umgebung des Plangebiets Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgung vorhanden. Die Prüfung der Notwendigkeit weiterer öffentlicher Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätte) erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Änderungsbereich gelegen ist die vorhandene Einfamilienhausbebauung zwischen Antoniusweg und der im Süden des Schulgeländes befindlichen Grünfläche. Für diese Bebauung ist bisher ebenfalls "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" dargestellt. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens erfolgt die Anpassung an die bestehenden Verhältnisse.

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

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

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

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 191. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Flächenbilanz:

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule	-	2,15 ha
Wohnbaufläche	+	2,15 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen
Für das 168. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach §§ 28 a und 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz; der zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene konkret ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgelegt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird im allgemeinen zunächst nur eine Grobabschätzung vorgenommen; zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes an Pflanzen und Tieren wurde eine avifaunistische und eine Fledermauserhebung durchgeführt, weitere Grundlagendaten lieferte das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover
- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzgesetz); für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 entnommen
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), Verweis auf Abschnitt 3.1

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.2

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

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

5.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere
Der Änderungsbereich hat durch die vorhandenen Grünstrukturen höhere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Negative Auswirkungen sind die Folge der Bebauung freier Flächen, die auch dem Aufenthalt von Kleinlebewesen dienen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist - soweit erforderlich - das Vorkommen von Pflanzengesellschaften zu ermitteln und angemessen in die Abwägung einzustellen.

Im Bereich der von einem Trampelpfad durchzogenen Grünfläche im Süden des Gebäudekomplexes befinden sich in lockerer Verteilung ca. 30 bis 50jährige Bäume (Spitzahorn, Roteiche, Feldahorn, Hainbuche). Ein weitgehender Erhalt dieser und weiterer orts- bzw. landschaftsbild-

prägenden Baumgruppen und Einzelbäume auf dem ehemaligen Schulgelände ist bei der weiteren Bebauungsplanung zu prüfen. Auf dieser Grünfläche konnte auch mit der Bestimmung von 18 Pflanzenarten eine sehr viel höhere Artenvielfalt festgestellt werden als auf den anderen nicht versiegelten Flächen des Schulgrundstücks.

Durch eine Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern können wegen der dazugehörigen Hausgärten im Vergleich zur vorherigen Schulhofnutzung (Scherrasen, Bodenverdichtung, Versiegelung) höherwertige Biotoptypen erwartet werden.

Entlang der Grenzen des Schulgrundstücks befinden sich insbesondere im Westen, Norden und Süden wichtige Rückzugsgebiete für Insekten und Vögel. Der aufgelassene Gebäudekomplex legt zunächst nahe, dass er von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Eine deshalb im Mai/Juni bzw. Juni/Juli 2005 durchgeführte, für die Bewertung der Auswirkungen auf Tiere relevante Erfassung der Avifauna und der Fledermäuse hat ergeben, dass mit 7 Arten eine relativ geringe Zahl von Brutvogelarten festgestellt wurden. Dabei handelt es sich jeweils um Arten, die in den Lebensräumen Gärten und Parks sehr häufig zu finden sind (Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Haussperling). Die angetroffene Zahl von 14 Gastvogelarten ist ebenfalls relativ gering. Sowohl unter den Brut- als auch unter den Gastvögeln befinden sich keine gefährdeten Arten. An Fledermäusen wurden zwei überfliegende und zwei im Untersuchungsgebiet jagende Arten angetroffen. Eine eventuelle Nutzung des Gebäudekomplexes als Sommerquartier konnte nicht nachgewiesen werden.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime

Bis auf die im Süden des Schulgebäudekomplexes gelegene Grünfläche ist der weitaus überwiegende Teil des ehemaligen Schulgrundstücks - auch im Bereich der nicht versiegelten Flächen - durch eine erhebliche Bodenverdichtung, die bis in eine Tiefe von 50 - 70 cm reicht, anthropogen geprägt. Die im Plangebiet auftretende Bodentextur (sandiger bis schwach sandiger Schluff) weist eine sehr hohe Filterfunktion auf.

Die Nutzung des bisherigen Schulgrundstückes zum Zweck der Wohnbebauung führt auch bei einer Einfamilienhausbauweise möglicherweise im Vergleich zur heutigen Bebauung mit Schulgebäuden und versiegelten Schulhofflächen zu einem etwas größeren Anteil an bebauter Fläche. Damit einher ginge die zusätzliche Versiegelung des Bodens und der Verlust seiner natürlichen Funktionen, wie Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser. Für die Grundwasserneubildung hat der Änderungsbereich jedoch nur eine geringe Bedeutung. Auswirkungen auf den Grundwasserstand in der näheren Umgebung dürften daher als unwesentlich zu bewerten sein. Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung sind zu prüfen. Aufgrund der hydrogeologischen Beschaffenheit sind die Flächen im Änderungsbereich grundsätzlich für eine gezielte Versickerung des Regenwassers geeignet.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ist zu prüfen, inwieweit der Anteil an zusätzlicher Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß beschränkt oder diese gemindert werden kann.

Oberflächengewässer befinden sich im Planbereich nicht.

5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln

Hinweise auf frühere umweltgefährdende Nutzungen im Plangebiet, die zu Altlasten oder Altablagerungen führten, liegen nicht vor.

Erkenntnisse über Kampfmittelreste im Boden oder über hierzu durchgeführte, gezielte Untersuchungen liegen 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 (NO_2). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach zeigt der Änderungsbereich keine potentiell überdurchschnittliche NO_2-Belastung, allerdings auch keine potentiell unterdurchschnittliche.

Angesichts der randlichen Lage zu Freiflächen führt die beabsichtigte Wohnbebauung nicht zu einer spürbaren nachteiligen Veränderung der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen.

Im Rahmen der Erstellung eines Bebauungskonzeptes bzw. bei der weiteren Bebauungsplanung sollte geprüft werden, ob ein Anschluss der Wohnbebauung an das vorhandene Fernwärmenetz wirtschaftlich tragbar ist, um die durch Heizanlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum beschränken zu können.

Die angestrebte Wohnnutzung wird im Vergleich zur bisherigen, vielfrequentierten Nutzung als Schule sowie für soziale und sportliche Zwecke keine Verschlechterung der Lufthygienesituation erbringen.

5.2.4 Schutzgut Mensch
5.2.4.1 Schallimmissionen
Erhöhte verkehrsbedingte Schallimmissionen (Straßenverkehrslärm) wirken auf das Plangebiet aufgrund der beträchtlichen Entfernung zu Hauptverkehrsstraßen (250 m zum Messeschnellweg, 450 m zur Klingerstraße) und der bebauten Umgebung nicht ein. Der Schallimmissionsplan Hannover 2000 weist für den Änderungsbereich einen Tagwert von 45 - 50 dB(A) und einen Nachwert von <35 - 45 dB(A) aus. Der Summenkonfliktplan (Überlagerung der Einzelkonfliktpläne) stellt eine Unterschreitung des Lärmrichtwertes von bis zu 5 dB(A) fest.

Eine nachteilige Beeinflussung des geplanten Wohngebietes durch verkehrsbedingte Schallimmissionen ist nicht zu befürchten. Das mit der künftigen Wohnbebauung verbundene Verkehrsaufkommen wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Schulgeländes mit Schule, Hort, Sozialstation und Sportvereinen eher verringern.

5.2.4.2 Lufthygiene
Zur Lufthygienesituation wird hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen auf Abschnitt 5.2.5 verwiesen.

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft
Der Änderungsbereich selbst hat, da er nicht allgemein zugänglich ist, überwiegend keine Bedeutung als Erholungsraum. Im Rahmen der weitergehenden Bebauungsplanung ist zu prüfen, ob mit einem möglichen Erhalt der Grünfläche im Süden des Schulkomplexes auch der Trampelpfad zwischen Antoniusweg und Straße Rehmer Feld erhalten bleiben kann. Der im Norden und Nordwesten angrenzende Grünzug hat erhebliche Bedeutung für die Erholung. Er wird durch die angestrebte Bebauung in seiner Nutzbarkeit nicht eingeschränkt.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild
Die geplante Bebauung am Rande eines übergeordneten Grünzuges von Groß-Buchholz zur nördlichen Eilenriede schränkt den unbebauten Landschaftsraum nicht ein. Durch die geplante Wohnbebauung vorzugsweise mit Einfamilienhäusern wird das Orts- und Landschaftsbild ge-

genüber der bisherigen Bebauung mit dem Schulkomplex kleinräumig verändert. Diese Veränderung ist aber als vorteilhaft für das Orts- und Landschaftsbild zu werten.

Ortsbildprägend sind die Baumgruppen und Einzelbäume, die das ehemalige Schulgrundstück einsäumen und - vor allem im westlichen Geländeteil - durchsetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Möglichkeiten zum Erhalt geprüft.

5.2.6 Natura 2000
Im Änderungsbereich und im näheren Umkreis 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.

Auf der Planebene des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich das noch bestehende Schulgebäude als Sachgut zu benennen. Dieses muss vor einer Verwirklichung der Planung abgebrochen werden.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
Eine über den heutigen Umfang der Bebauung hinausgehende Versiegelung des Bodens kann zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss und verminderten Grundwasseranreicherung führen. Daher sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.

5.2.9 Bewertung der Umweltauswirkungen
Gegenstand der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Umwidmung einer bisher bereits dargestellten baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie. Eine neue umweltrelevante Situation wird damit auf der Planebene des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet. Die 168. Änderung des Flächennutzungsplanes führt daher im Vergleich zur zulässigen und bisher ausgeübten Nutzung zu keinen zusätzlichen oder neuen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf den Menschen und seine Gesundheit. Angesichts der bisherigen Schulnutzung mit versiegelten Flächen und Scherrasen besteht vielmehr die Möglichkeit, durch eine Einfamilienhausbebauung mit Hausgärten zur biologischen Vielfalt beizutragen. Grundsätzlich wären bei Erhöhung des Versiegelungsgrades die Schutzgüter Boden und Grundwasser betroffen. Dies ist jedoch erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei Kenntnis des Bebauungskonzeptes prüfbar. Kulturgüter sind von den Planungszielen nicht betroffen, als bei der Umsetzung der Planung zu beseitigendes Sachgut ist das vorhandene Schulgebäude zu benennen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die 168. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vergleich zur zulässigen und bisher ausgeübten Nutzung zu keinen zusätzlichen oder neuen Umweltauswirkungen führt.

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".

Nachhaltig negative Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind bei Durchführung der Planung nicht zu befürchten, sofern ein weitgehender Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestandes möglich ist. Infolge der Bebauung mit Einfamilienhäusern entsteht hingegen durch die Anlage von Hausgärten ein Potential zur Erhöhung der biologischen Vielfalt.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte ein günstig gelegenes Siedlungspotential nicht genutzt werden, mit dem zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches beigetragen werden kann. Die aufgegebene Schulfläche bliebe sich selbst überlassen.

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 nur 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.

Die Planungsziele der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine, dieser Planungsebene zuzuordnenden, über die bisherigen Planinhalte hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden oder andere nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge, weil bereits bisher eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das konkrete Maß der Ausnutzung und sich daraus ggf. ergebende Ausgleichsbedarfe werden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ermittelt.

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.

5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Die 168. Flächennutzungsplan-Änderung hat die Nachnutzung einer brachgefallenen bzw. nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigten Fläche zum Inhalt. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich

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

Angesichts des Zieles der 168. Flächennutzungsplan-Änderung, eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des bisherigen Schulgrundstücks vorzubereiten und das Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau zu erhöhen, kommen alternative Bauflächenausweisungen oder eine Freiflächenausweisung mit dem dafür erforderlichen Rückbau nicht in Betracht. Insbesondere ist die Nachnutzung aufgegebener Schulgebäude nur sehr eingeschränkt möglich, so dass der auch aus städtebaulicher Sicht erwartete Vermarktungseffekt voraussichtlich nicht erreicht werden kann. Eine kostenintensive Umnutzung als Grünfläche wäre aus wirtschaftlichen Erwägungen (Abbruchkosten ohne Vermarktungsmöglichkeit) nicht tragbar. Außerdem würde auf ein wertvolles Siedlungsentwicklungspotential verzichtet, ohne dass sich in der Gesamtbeurteilung der Umweltzustand verbessern ließe. Weiterzuverfolgende Planungsalternativen kommen daher unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) nicht in Betracht.

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.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange wurden über die in Abschnitt 5.1 benannten Quellen hinaus verwaltungsinterne Fachbeiträge zur Umweltsituation und zur Bewertung der zu erwartenden Eingriffe verwendet. Eingehende und auf die Planungsziele gezielt Bezug nehmende Untersuchungen wurden im Rahmen einer Erfassung der Avifauna und des Fledermausvorkommens vorgenommen.

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

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die Prognose der zu erwartenden verkehrliche Belastung oder über die Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung beruhen auf fachlichen Erfahrungswerten.

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 durch z.B.

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

ergeben.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 168. 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.

5.8 Zusammenfassung

Planungsziel ist, mit der 168. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Grundstückes der aufgegebenen Orientierungsstufe Rehmer Feld zu Wohnzwecken zu schaffen, um auch eine Verbesserung des Angebots insbesondere für Einfamilienhausgrundstücke in Groß-Buchholz zu erreichen. Da in diesem Gebiet nach bisherigem Planungsrecht eine bauliche Nutzung - wenn auch besonderer Art - bereits zulässig ist, stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Schutzgüter sind daher durch die Planänderung nicht nachteilig betroffen. Demgegenüber besteht die Möglichkeit, durch Einfamilienhausbau mit Hausgärten gegenüber dem heutigen Zustand die biologische Vielfalt zu erhöhen. Gleichzeitig wird durch Ausschöpfung von Siedlungsentwicklungspotential dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern. Bei Nichtdurchführung der Planung würden wahrscheinlich die Schulgebäude verfallen und das Entwicklungspo-

tential für Wohnen könnte nicht genutzt werden. Der Umweltzustand würde sich dadurch aber nicht unmittelbar verbessern. Planungsalternativen ergeben sich auf der Planebene des Flächennutzungsplanes auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht.

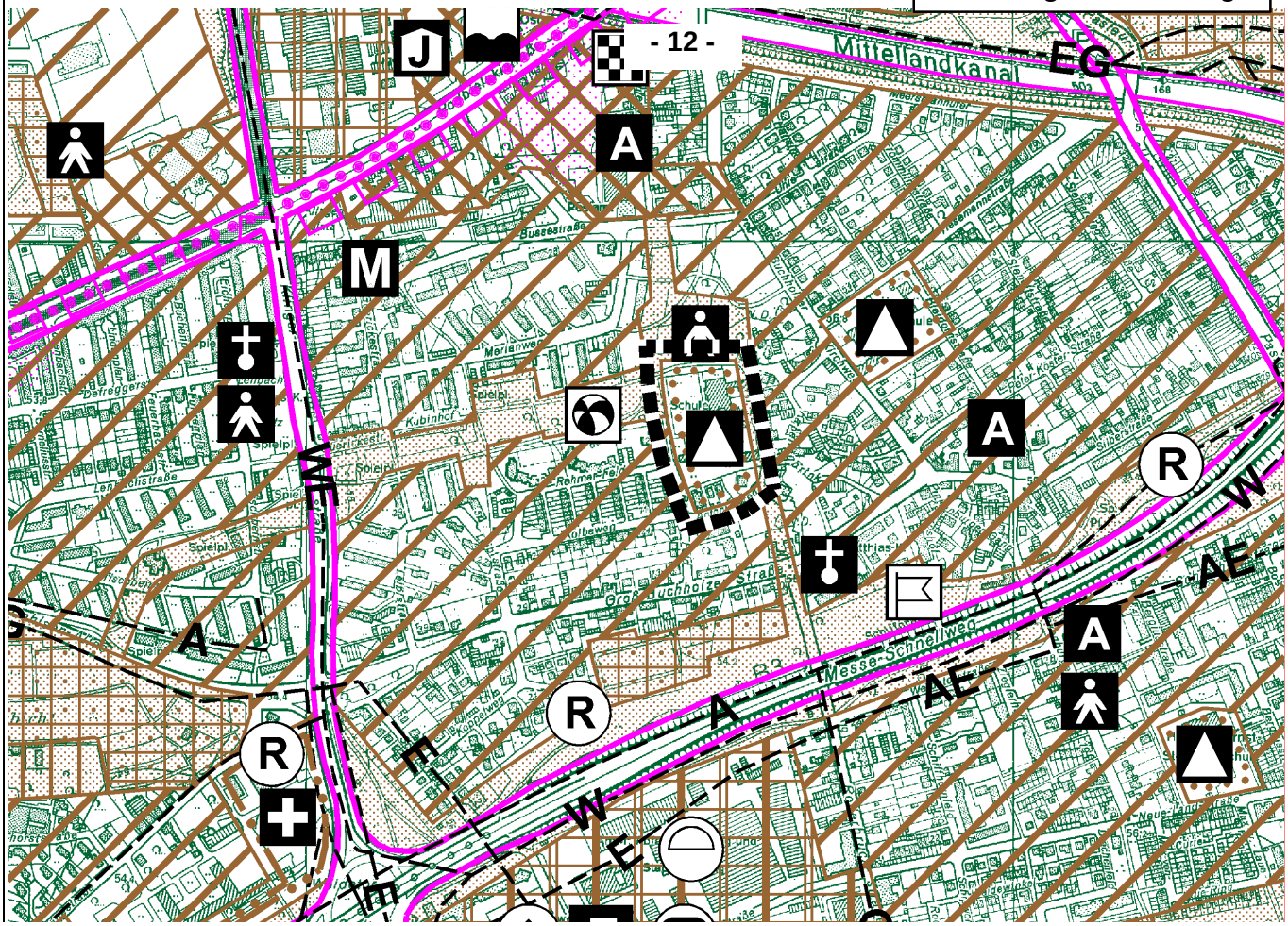
Begründung zum Entwurf aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

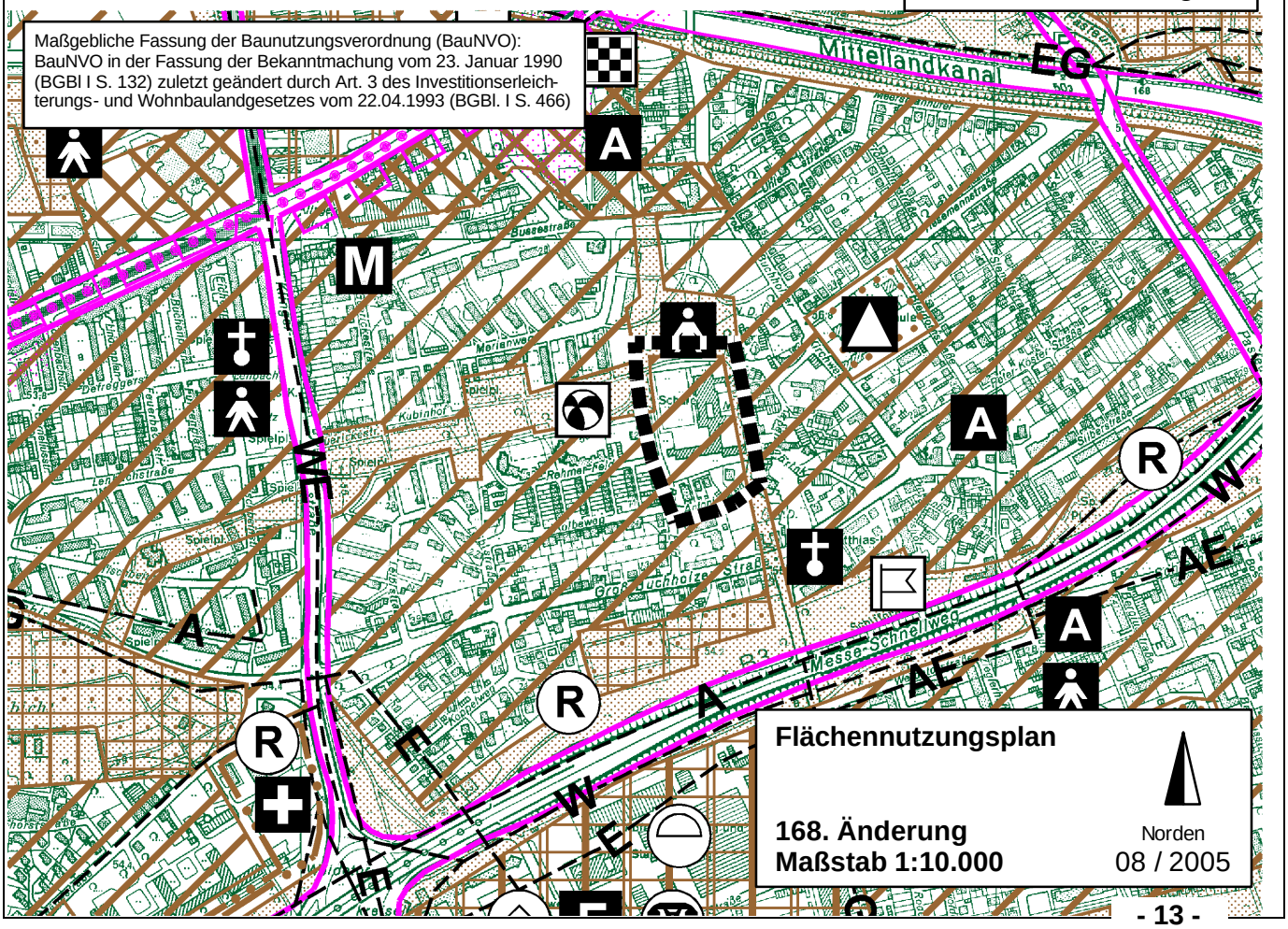
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

(Verkleinerung)

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE
GEMISCHTE BAUFLÄCHE
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
GEWERBEGEBIET
INDUSTRIEGEBIET
SONDERBAUFLÄCHE

Soziale Zwecke SOZ.
Einzelhandel Ezh

SONDERGEBIET
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE
WALDFLÄCHE
KLEINGARTENFLÄCHE
SPORTFLÄCHE
FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE
FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN MIT HALTEPUNKT
STADTBAHN MIT TUNNELSTATION

KNOTENPUNKT
FLÄCHEN-BEDARF UNBESTIMMT
RESERVEPLANUNG / VERMERK
VOLL TEILWEISE KREUZUNGSFREI

U - BAHN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (L)
NATURSCHUTZGEBIET (N)
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (Ü)

MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE
SIEDLUNGSZONE 1
SIEDLUNGSZONE 2
SIEDLUNGSZONE 3
IMMISSIONSSCHUTZ

KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU (S)
FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN

ÄNDERUNGSBEREICH

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND
SCHULE-BERUFSBILDEND
HOCHSCHULE

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE
JUGENDHEIM
ALTENEINRICHTUNG
KRANKENHAUS
GESUNDHEITSAMT

KULTUR UND FREIZEIT

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

VERKEHR

GROSSPARKPLATZ
UMSTEIGE - EINRICHTUNG Park and Ride

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG
FEUERWEHR
ZIVILSCHUTZ
BEREICH MIT MARKTFUNKTION
WOCHENMARKT
CAMPINGPLATZ

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

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

LEITUNGEN :
ELEKTRIZITÄT
FERNHEIZUNG
GAS
WASSER
ABWASSER
ERDÖLLEITUNG

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Ahlem-Badenstedt-Davenstedt
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2175/2005

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Badenstedt / Badenstedter Straße, Carlo-Schmid-Allee

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Begründung zuzustimmen (Anlage 2 zu dieser Drucksache),

2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften, Praxen und Büros angeboten werden. Dieses Angebot ist derzeit in Badenstedt suboptimal. Mit dem Planungsziel soll die Versorgungsqualität erhöht werden. Von einer wohnungsnahen Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten und mit ärztlichen Dienstleistungen profitieren in erster Linie Ältere, Mobilitätseingeschränkte sowie nicht über ein Kraftfahrzeug Verfügende. Letztere sind oft Frauen. Die nahe gelegene Stadtbahn- bzw. Bushaltestelle verbessert die Erreichbarkeit.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:
Das 193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes Nr. 1681. Mit diesem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 3-geschossiges Büro- und Geschäftshaus mit teilweise großflächigem Einzelhandel in der Erdgeschosszone geschaffen werden. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan entsprechend der angestrebten Nutzung geändert werden.

In der Zeit vom 01.08. bis 05.09.2005 wurden auf gleicher Planungsgrundlage gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Stellen, die öffentliche Belange zu vertreten haben, frühzeitig an dem Änderungsverfahren beteiligt. Sie wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung zu äußern. Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur Umweltprüfung oder für das Planungsziel bedeutsame Hinweise wurden von den Beteiligten nicht vorgebracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind neben Entwurf und Begründung des Bauleitplans auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Auszulegende umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

Ferner ist nach der genannten Vorschrift in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Beim 193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurden folgende, bisher vorliegende umweltbezogene Informationen verwendet:

- Landschaftsrahmenplan Hannover 1990
- umweltbezogene Feststellungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1294 von 1997
- Landschaftsplan für den Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt 1998
- Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover, Oktober 2004
- Bodengutachten, August 2005

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes und der Begründung wird gemäß der von § 4a Abs. 1 BauGB vorgesehenen Möglichkeit gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur (zweiten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

<u>Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u>

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz ist dieser Drucksache als Anlage 1 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das 193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fortführen zu können.

61.15
Hannover / 25.10.2005

Hausmitteilung

Stadtverwaltung Hannover

An: 67.20
Kopien: **67.7 Nu**
z.K. an:

Von: 67.7 Sw
Datum: 30.08.05
Hausruf: 43839
Telefax: 42914

193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover, Bereich: Badenstedt / Badenstedter Straße, Carlo-Schmid-Allee

Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Der Änderungsabereich befindet sich Ecke Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße.
Für diesen Bereich wird eine „Sonderbaufläche für Einzelhandel und Dienstleistungen“ statt bisher „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Bestand und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Die Änderungen führen nicht zu neuen Beeinträchtigungen von Umweltfaktoren.

Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung sind keine Eingriffe verbunden.

(Schmersow)

193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Badenstedt / Badenstedter Straße, Carlo-Schmid-Allee

Begründung

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

Inhaltsübersicht **Seite**

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung 3

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation 5

3. Rechtliche und planerische Vorgaben 6

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 6
3.2 Bauplanungsrecht 6
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht 6
3.3.1 Landschaftsrahmenplan 6
3.3.2 Landschaftsplan 6
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 6
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete 7

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 8
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 9
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser 9
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktionen / Grundwasser und Oberflächengewässer 9
5.2.2.2 Altlasten / Altablagerungen 9
5.2.2.3 Kampfmittel 9
5.2.2.4 Baugrund 9
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima 10
5.2.4 Schutzgut Mensch 10
5.2.4.1 Lärm 10
5.2.4.2 Lufthygiene 11
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft 11
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild 11
5.2.6 Natura 2000 11
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 11
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 11
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 11
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 11

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 12
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes 12
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich 12
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung /
Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung 12
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung 12
5.8 Zusammenfassung 13

193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Badenstedt / Badenstedter Straße, Carlo-Schmid-Allee

Begründung

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

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Plangebiet wurde bis in die 90-iger Jahre durch einen Sanitärgroßhandel und eine Kleingartenanlage genutzt. Nachdem der Sanitärgroßhandel seinen Standort nach Empelde verlegte, bestand nach Aufgabe der Kleingärten die Möglichkeit hier ein weiteres Gewerbegebiet in Badenstedt auszuweisen. Mit dem anschließend aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1294 (rechtsverbindlich seit dem 01.10.1997) wurden hierfür Baurechte geschaffen. Um einer möglichen Schwächung des Stadtteilzentrums Badenstedt entgegen zu treten, ließ dieser Bebauungsplan nur ausnahmsweise die Ansiedlung von Einzelhandel zu. Die entsprechenden Festsetzungen sind (§ 3):

> Ausnahmsweise können zugelassen werden:
>
> 1. großflächiger Einzelhandel mit flächenextensiven Sortimenten (z.B. Möbelmarkt, Teppichmarkt, Baumarkt) der keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hat,
> 2. der Verkauf an Endverbraucher , wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Aufgrund dieses Bebauungsplanes wurde im nördlichen Teil des Plangebietes ein Baumarkt errichtet.

Zwischenzeitlich hat sich im Einzelhandel ein grundlegender Strukturwandel zugunsten von größeren Verkaufseinheiten und Ladengrößen eingestellt. Von seinerzeit drei Nahversorgern im Badenstedter Zentrum haben zwei ihre Standorte verlassen. Neuansiedlungen finden aufgrund gestiegener Flächenansprüche nicht statt, Flächenreserven in der nachgefragten Größenordnung sind nicht absehbar. Lediglich der vorhandene Lebensmittelmarkt auf dem Eckgrundstück Riechersstraße / Lenther Straße kann durch Erweiterung den Standort sichern.

Nunmehr besteht das konkrete Ansiedlungsinteresse eines Investors, der neben einem Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² und weiteren kleineren Läden im Erdgeschoss in einem mehrgeschossigen Gebäude Praxen für Dienstleistungen vorwiegend aus dem Gesundheitsbereich unterbringen will. Es besteht damit die Möglichkeit, noch relativ nahe zur integrierten Einkaufslage die unzureichende Einzelhandelssituation Badenstedts durch einen neuen Markt zu verbessern und mit einem attraktiven Dienstleistungsangebot zu ergänzen. Für diese, aus städtebaulicher Sicht gewünschte Entwicklung, muss das geltende Baurecht für den bisher unbebauten Teil des Plangebietes geändert werden. Hierfür ist das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1681 begonnen worden.

Vorgesehen ist mit dem genannten Bebauungsplan, Baurecht für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit großflächigem Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) auf dem unbebauten Teilbereich des Änderungsbereiches zu schaffen. Einzelhandelsbetriebe der angestrebten Größenordnung sind wegen der grundsätzlich mit ihnen verbundenen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in einem Kerngebiet oder in einem für sie festgesetzten Sondergebiet zulässig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681, der

bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch und der BauNVO gebunden ist, soll eine Ausweisung getroffen werden, die der eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes gleich kommt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet entsprechend der bisherigen städtebaulichen Zielvorstellung "Gewerbliche Baufläche" dar. Das Plangebiet ist von den westlich und südwestlich benachbarten "Wohnbauflächen" durch die Hauptverkehrsstraßen Carlo-Schmid-Allee und Badenstedter Straße getrennt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Hinsichtlich dieses Entwicklungsgebotes beinhaltet die Bauflächenart "Gewerbliche Baufläche" zwar grundsätzlich einen gewissen Entwicklungsspielraum für die Aufstellung von Bebauungsplänen, der - auch in Anbetracht der prinzipiellen Parzellenunschärfe - in Übergangsbereichen zu angrenzenden Nutzungen - je nach Situation - im Bebauungsplan neben der Festsetzung von Gewerbe- oder Industriegebiet auch Misch- oder Kerngebiete zulässt. Das gilt jedoch nur, wenn die örtliche und planerische Situation Hinweise auf diese Entwicklungsrichtung geben.

Bei dem neu geplanten Einzelhandelsstandort auf dem Eckgrundstück Badenstedter Straße / Carlo-Schmid-Allee handelt sich in Bezug auf das Stadtteilzentrum Badenstedt um eine davon etwas abgesetzte Lage. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten angrenzenden und durch die beiden Hauptverkehrsstraßen abgetrennten "Wohnbauflächen" ist derzeit eine Entwicklung von großflächigen Nahversorgungseinrichtungen im Änderungsbereich nicht ableitbar.

Zu berücksichtigen ist bei der Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ferner, dass auf etwa zwei Dritteln der "Gewerblichen Baufläche" bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist. Dieser ist jedoch dem Einzelhandel mit flächenextensiven Sortimentsanteilen zuzurechnen und entspricht damit den oben aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1294, der sich in seiner Gebietsfestsetzung (Gewerbegebiet) und seinen textlichen Festsetzungen mit der damaligen und heutigen Darstellung des Flächennutzungsplanes deckt. Diese städtebauliche Zielvorstellung soll nunmehr für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes geöffnet werden, dessen Angebotsschwerpunkt bei der periodischen Bedarfsdeckung liegt, während der aperiodische Bedarf wegen des begrenzten und relativ schmalen Sortiments hierfür nur teilweise befriedigt werden kann.

Letztendlich ist die Feststellung zu treffen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 1681 die geltenden Grundzüge der Planung (kein großflächiger Einzelhandel mit Auswirkungen insbesondere auf vorhandene Versorgungsstrukturen), die auch der Flächennutzungsplan einerseits durch "Gewerbliche Baufläche" für den Planbereich, andererseits durch die Darstellung "Bereich mit Marktfunktion" für das Zentrum Badenstedt abbildet, verlassen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1681 ist daher erforderlich.

Künftig soll "Sonderbaufläche" mit der näheren Zweckbestimmung für Einzelhandel und Dienstleistungen dargestellt werden.

Die Verbesserung bzw. der Erhalt der Versorgung des Stadtteils Badenstedt mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen liegt im städtebaulichen Interesse (vgl. unten Abschnitt 5).

Über das oben beschriebene Änderungserfordernis hinaus soll auch der übrige Teil des Bebauungsplanes Nr. 1294 in den Änderungsbereich einbezogen werden, einerseits aus technischen Gründen (Lesbarkeit, Vermeidung nicht gewünschter Parzellenschärfe), andererseits, um dem Einzelhandelsstandort in geeigneterer Darstellungsweise gerecht zu werden.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Bereich der 193. Flächennutzungsplan-Änderung erstreckt sich über eine Fläche, die ehemals vollständig bebaut war und heute zu etwa zwei Dritteln wieder bebaut ist. Das Eckgrundstück Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße ist mit Ausnahme eines bereits geräumten Trafo- und Versorgungsgebäudes (Wasser) unbebaut. Aufgrund der exponierten Lage als Eingang zu Badenstedt von Norden und Osten her kommt einer qualitätvollen Bebauung dieses Grundstückes besondere Bedeutung zu.



Luftbild 2001 (verwendet aus qualitativen Gründen, entspricht der Luftbildaufnahme 2003)

Das Gutachten zum "Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover" vom August 2002 (erstellt im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover von der Fa. CIMA GmbH) stellt Kaufkraftabflüsse im östlichen Teil Badenstedts und vor allem in Körtingsdorf fest. Empfohlen wird zur Sicherstellung der Nahversorgung ein neuer Standort.

Das Plangebiet ist sowohl mit dem Kraftfahrzeug als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Mit der Stadtbahnlinie 9 und den Buslinien 580 und 581 (Haltestellen "Soltekamp" in einer Entfernung von etwa 200m) hat es fast unmittelbaren Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Entlang des Bahndammes der Güterumgehungsbahn erstreckt sich eine Baumreihe, auf dem noch unbebauten Teil des Plangebietes sind zwei lückige Baumreihen und randliche Gehölze zu finden. Hier befinden sich am südlichen Rand drei durch Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Mit der 4. Änderung (Regionales Einzelhandelskonzept, Juni 2001) des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP 1996) für den Großraum Hannover sind die Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung großflächigen und raumordnerisch relevanten Einzelhandels erstmals verbindlich festgelegt worden. Danach liegt der Änderungsbereich im zentralörtlichen oberzentralen Ergänzungsbereich außerhalb des Versorgungskerns der Landeshauptstadt Hannover. Der bestehende Baumarkt ist mit einem Standortsymbol berücksichtigt. Im oberzentralen Ergänzungsbereich 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 (Ziff. D.1.6.1-05 RROP 1996). Diese Festlegung wird durch das in Aufstellung befindliche RROP 2005 (Fassung zum Satzungsbeschluss 05.07.2005) fortgeschrieben. Die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ansiedlung u.a. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, mit der die Nahversorgung für Badenstedt verbessert werden soll. Raumordnerisch relevante Auswirkungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die beabsichtigten Darstellungen entsprechen mithin den Zielen der Raumordnung.

3.2 Bebauungspläne

Für den Bereich der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1294 (in Kraft getreten am 01.10.1997). Er setzt "Gewerbegebiet" fest und lässt Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zu (s. Abschnitt 1). Die Änderung der bisherigen Festsetzungen für den noch unbebauten Teilbereich ist mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681 im Verfahren.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich keine Entwicklungsziele.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen Grundwasserneubildungsrate von 180-270 mm/a (Einstufung: "hoch") und einer realen Grundwasserneubildungsrate von 75-180 mm/a (Einstufung: "mittel"). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "hoch" bewertet. Dennoch ist bei künftigen Nutzungen darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

3.3.2 Landschaftsplan

Im Auftrag der Stadt wurde vom Büro ILF - Ing.-Büro für Landschafts- und Freiraumentwicklung ein Landschaftsplan für den Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt erarbeitet und im November 1998 vorgelegt. Relevant für die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach dem Zielkonzept des Landschaftsplanes die Kennzeichnung des zur Carlo-Schmid-Allee hin gelegenen Teilbereiches (ehemalige Kleingartenkolonie Saukotten) als Bereich mit Bedeutung für die Arten- und Biotopfunktion (Erhalt, Verbesserung oder Wiederherstellung). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1294 (s.o.) waren bekannt. Dementsprechend wird in den Empfehlungen zu Schutz-, Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf die baurechtlich zulässige Nutzungsumwandlung hingewiesen.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 28 a NNatG wurden nicht festgestellt.

3.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete
Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Der Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Diese Darstellung erfolgte erst vor kurzem im Wege der 147. Änderung (in Kraft getreten am 10.03.2004) aus systematischen Gründen. Zuvor war die Fläche als "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Im Westen und Südwesten schließen "Wohnbauflächen" an, im Bereich Badenstedter Straße / Salinenstraße ist "Bereich mit Marktfunktion" dargestellt.

Zur Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover wurde in ihrem Auftrag von der Fa. CIMA GbmH im Jahre 2002 ein Gutachten erstellt, um den Handlungsbedarf beurteilen zu können. Für den Stadtteil Badenstedt kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

> In **Badenstedt** besteht zwar ein erheblicher Ansiedlungsdruck, dem jedoch nur ein geringes offenes Umsatzpotenzial von 1,4 Mio. € gegenübersteht. Sollten dort Ansiedlungen erfolgen, so sollte eine Stärkung des Stadtteilzentrums Badenstedter Straße angestrebt werden. Eine Verbesserung der Nahversorgung in der Badenstedter Straße ist nach der Schließung des Penny-Marktes anzustreben, da insbesondere der nordöstliche Teil des Stadtteils kaum versorgt ist. Der östliche Teil des Verdichtungsbereiches Badenstedter Straße könnte durch weitere Ansiedlungen gestärkt werden.

Entsprechend dem Oberziel des Nahversorgungskonzeptes, funktionsfähige Stadtteilzentren und eine wohngebietsnahe Nahversorgungsstruktur zu erhalten und zu stärken besteht - wie in Abschnitt 1 dargelegt - mit dem, dem Bebauungsplan Nr. 1681 zugrunde liegenden Ansiedlungsvorhaben die Chance, das wohnungsnahe Versorgungs- und Dienstleistungsangebot für Badenstedt deutlich zu verbessern. Zur Einschätzung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die Versorgungsstruktur in Badenstedt und im weiteren Einzugsbereich ist im Auftrag des Investors ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass es sich verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügt. Es wird festgestellt, dass die durch die Ansiedlung des Vorhabens zu erwartenden Unsatzumverteilungen zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet mit unter 8 % zwar eine immerhin spürbare, jedoch raumordnerisch, städtebaulich und absatzwirtschaftlich unkritische Größenordnung erreichen werden.

Aus diesen Feststellungen des Gutachtens ist der Schluss zu ziehen, dass trotz der vom Zentrum Badenstedt etwas abgesetzten Lage angesichts der dort bestehenden Strukturen (s. Abschnitt 1) von dem Standort keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere wird auch der einzige bestehende Lebensmittelvollversorger auf dem Eckgrundstück Lenther Straße / Riechersstraße, für dessen Erweiterung gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 1007, 1. Änderung aufgestellt wird, nicht gefährdet.

Die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes dient dem Ziel der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie ihren sozialen Bedürfnissen (s. § 1 Abs. 6 Nrn. 3 und 8 BauGB).

Über das konkrete Ansiedlungsvorhaben hinaus sollte im Flächennutzungsplan die Ausweisung für den nunmehr insgesamt weitaus überwiegend mit Einzelhandelsnutzungen belegten Änderungsbereich aus Gründen der Lesbarkeit und zu vermeidender ungewollter Parzellenschärfe einheitlich erfolgen. Die bisherige "Gewerbliche Baufläche" trägt zudem nicht mehr der bestehenden Baumarkt-Nutzung Rechnung. Aus diesem Grunde soll die Darstellung "Sonderbaufläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Einzelhandel und Dienstleistungen" für den gesamten

bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1294 getroffen werden. Für den Fall einer theoretisch möglichen Betriebsaufgabe des Baumarktes wäre jedoch eine großflächige Ausweitung innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote städtebaulich nicht erwünscht, weil damit eine Schwächung des Stadtteilzentrums zu befürchten wäre. Eine evtl. Ausweitung des Dienstleistungsangebotes hingegen wäre unbedenklich, weil sie den Standort stützen könnte. In jedem Falle ist das mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept bzw. mit dem RROP festgelegte Standortsymbol "Baumarkt" (s. Abschnitt 3.1) beachtlich, das vor unkontrollierter Umwandlung schützt.

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

5.1 Einleitung

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

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

Kurzdarstellung des Planinhalts

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Die Flächenverteilung gemäß Flächenbilanz (Gegenüberstellung von bisheriger und künftiger Darstellung) ergibt sich wie folgt:

Gewerbliche Baufläche	-	3,68 ha
Sonderbaufläche "Einzelhandel und Dienstleistungen"	+	3,68 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB; weitere Grundlagendaten lieferte eine Bodenuntersuchung sowie das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover
- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzgesetz)
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), Verweis auf Abschnitt 3.1

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.2

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

Gegenstand der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Umwidmung einer zulässigen baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie. Zulässig war bisher die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Eine neue umweltrelevante Situation wird damit auf der Planebene des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
Durch die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Das Planungsziel der Ausweisung einer "Sonderbaufläche" statt der bisher dargestellten "Gewerblichen Baufläche" führt daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Grundwasser und Oberflächengewässer
Die beabsichtigten Darstellungen der 193. Flächennutzungsplan-Änderung bereiten keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden vor. Auch eine wesentliche Änderung der bisher zulässigen Nutzung, die Auswirkungen auf die Funktion des Bodens oder auf das Grundwasser haben könnte, wird nicht vorbereitet. Das Planungsziel der Ausweisung einer "Sonderbaufläche" statt der bisher dargestellten "Gewerblichen Baufläche" führt daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht gelegen.

5.2.2.2 Altlasten / Altablagerungen
Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1294 hat eine historische Recherche keine Hinweise auf frühere umweltgefährdende Nutzungen im Plangebiet ergeben.

Nördlich des Plangebietes ist eine Altablagerung gelegen. Direkte Auswirkungen sind von ihr nicht zu erwarten. Allerdings könnten bei Baumaßnahmen mit Grundwasserhaltung Schadstoffe über den Grundwasserpfad in das Plangebiet eingetragen werden. Im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind die für diesen Fall erforderlichen Grundwasseruntersuchungen abzustimmen.

Der Änderungsbereich ist zu etwa zwei Dritteln bereits bebaut. Durch gezielte Bodenuntersuchungen für den noch unbebauten Teilbereich, die durch den Investor veranlasst wurden (Gutachten des Ingenieurbüros IWK vom 09.08.2005), besteht hier konkreter Aufschluss über eine mögliche Belastung des Bodens durch frühere Nutzungen. Die Untersuchungen haben keine Hinweise für eine Bodenbelastung ergeben und somit die Erkenntnisse der historischen Recherche bestätigt.

5.2.2.3 Kampfmittel
Erkenntnisse über im Boden verbliebene Kampfmittel liegen nicht vor.

5.2.2.4 Baugrund
Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich des Benther Salzstocks. Durch die besondere geologische Struktur des Untergrundes ist das Auftreten von Geländesetzungen nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. In den vergangenen Jahren sind an neu errichteten Gebäuden keine durch die geologische Struktur bedingten Risse aufgetreten. Zur Minimierung eines Schadensrisikos werden von den zuständigen Behörden Sicherungsbauweisen empfohlen.

Größere Grundwasserabsenkungen sind über dem Benther Salzstock nicht zulässig. In geringerem Umfang sind sie unproblematisch, da sie durch die natürliche Ablaugung infolge Grundwasserbewegungen über dem Salzspiegel bleiben.

Ein zusätzliches Risiko durch Bergschäden in Folge früherer Salinentätigkeit in Badenstedt / Davenstedt besteht für das Plangebiet nicht.

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 (NO_2). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach gehört der Änderungsbereich überwiegend zu einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO_2-Belastung (sog. "Gunstraum"). Lediglich der unmittelbare Kreuzungsbereich Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße wird als Belastungsraum mit überdurchschnittlich hoher NO_2-Belastung ausgewiesen. Aufgrund der klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation entscheidend nachteilig verändert.

Durch die angestrebte Nutzung ist angesichts der bereits bestehenden benachbarten Bebauung / Nutzung nicht mit einer Verschlechterung der klimatischen Situation zu rechnen.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

Verkehrsbedingte Schallimmissionen gehen von der Badenstedter Straße und der Carlo-Schmid-Allee sowie von der Güterumgehungsbahn aus. Soweit Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der im Änderungsbereich Arbeitenden erforderlich sind, trifft der Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen.

Mit dem der 193. Flächennutzungsplan-Änderung zugrunde liegenden Ansiedlungsvorhaben wird ein Kfz-Aufkommen verbunden sein, dass wahrscheinlich größer ist, als bei den bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen. Aufgrund von Erfahrungswerten kann für den geplanten Verbrauchermarkt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Ziel- und Quellverkehr von zusammen etwa 1.200 Kfz/12 h erwartet werden. In ähnlicher Größenordnung ist mit Besucherverkehr für die weiteren Nutzungen zu rechnen. Dabei wird angenommen, dass die Besucherfrequenz für den geplanten Verbrauchermarkt und für die ergänzenden Nutzungen in etwa gleich hoch ist. Zugrunde gelegt wird ferner ein 50%iger Anteil Kfz-Benutzer und ein Besetzungsgrad von im Mittel 1,3 Personen. Dieses Verkehrsaufkommen wird sich in Anbetracht der Lage zu benachbarten Wohngebieten in etwa gleichmäßig auf die beiden heutigen und weiter betriebenen, derzeit für den vorhandenen Baumarkt genutzten Zu- und Abfahrten an der Carlo-Schmid-Allee und an der Badenstedter Straße verteilen. Relevant wären Auswirkungen durch den verstärkten Fahrzeugverkehr im Bereich des Wohngebietes westlich der Carlo-Schmid-Allee (auf der Südseite der Badenstedter Straße, dem Änderungsbereich gegenüber liegend, ist keine Wohnnutzung vorhanden, hier überlagert zudem der Schienenverkehrslärm den Straßenverkehrslärm). Auf der Westseite dieser Straße ist durchgehend eine Lärmschutzwand vorhanden, die zudem bei Errichtung des nördlich des Ansiedlungsprojektes gelegenen Baumarktes erhöht wurde. Ein schalltechnisches Erfordernis bestand für diese Maßnahme seinerzeit zwar nicht, wurde aber zur Akzeptanzerhöhung als zweckdienlich erachtet. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist anhand des konkreten Vorhabens abzuklären, ob das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einer relevanten Erhöhung des Verkehrslärmes führt und ob der bestehende Lärmschutz ausreichend ist. Gegebenenfalls müssen weitergehende Festsetzungen getroffen werden.

Wie auch beim bisherigen Baurecht wirken an der Carlo-Schmid-Allee und an der Badenstedter Straße errichtete Gebäude gegenüber dem Schienenverkehrslärm lärmmindernd.

5.2.4.2 Lufthygiene
Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation ist nicht zu rechnen (vgl. Abschnitt 5.2.3).

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft
Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholung des Menschen.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild
Der Änderungsbereich ist zu etwa zwei Dritteln bereits bebaut. Der unbebaute Teilbereich nordwestlich der Kreuzung Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße wird durch die angestrebte mehrgeschossige Bebauung städtebaulich aufgewertet. Die Verwirklichung der Planungsziele wirkt sich somit günstig auf das Ortsbild aus.

5.2.6 Natura 2000
Im Änderungsbereich oder in der Nähe sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet.

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 Sachgüter sind von der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
Die Planungsinhalte der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine Auswirkungen auf Umweltbelange. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Bereich nicht zu erwarten.

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".

Eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung" wäre rein hypothetisch, weil sich die Planungsziele der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Örtlichkeit real nicht räumlich auswirken. Eine etwaige Rücknahme geltender Bauflächenausweisung kann aus städtebaulichen Gründen (im Wesentlichen Lage im Siedlungsbereich, Ziel der Verbesserung der Versorgungssituation für Badenstedt) als Planungsalternative nicht in Betracht gezogen werden, zumal daraus ein Vorteil für die Umwelt nicht erwartet werden kann.

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 nur 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.

Die Planungsziele der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine, dieser Planungsebene zuzuordnenden und über die bisherigen Planinhalte hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden oder andere nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge, weil bereits bisher eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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.

5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes
Die 193. Flächennutzungsplan-Änderung hat zum Ziel, das Angebot an Nahversorgung und Dienstleistungen für den Stadtteil Badenstedt zu erhöhen. Hierfür stehen anderweitige Flächen im Stadtteilzentrum oder in gleichartig günstiger Lage zu diesem nicht zur Verfügung. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich
Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen. Planungsalternativen im Änderungsbereich können sich demzufolge im Wesentlichen nur bzgl. der Darstellung von Bau- und Freiflächen sowie ggf. der Darstellung von Hauptverkehrsstraßen ergeben.

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

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.

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan (s. Abschnitt 3.3.1), dem Landschaftsplan für den Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt (s. Abschnitt 3.3.2), den vorliegenden Erkenntnissen und Ermittlungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1264 (s. Abschnitte 5.2.2.4) und dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (s. Abschnitt 5.2.3). Weitere umweltrelevante Erkenntnisse für die 193. Änderung des Flächennutzungsplans lieferte das im Auftrag des Investors erstellte Baugrund-Gutachten.

Mit einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme muss noch auf der Ebene des Bebauungsplanes anhand des konkreten Vorhabens die Relevanz zusätzlichen Verkehrsaufkommens für den Verkehrslärm geklärt werden (s. Abschnitt 5.2.4.1).

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 Auswirkungen könnten im wesentlichen aus der Nachbarschaft der geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung mit der Wohnbebauung auf der Westseite der Carlo-Schmid-Allee resultieren. Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Belästigungen begegnet werden kann.

5.8 Zusammenfassung

Planungsziel ist, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie von Dienstleistungsbetrieben auf dem derzeit brach liegenden Eckgrundstück Badenstedter Straße / Carlo-Schmid-Allee zu schaffen, um eine Verbesserung der Nahversorgung für Badenstedt zu erreichen. Da in diesem Gebiet nach bisherigem Planungsrecht die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung bereits zulässig und gewollt, dabei großflächiger Einzelhandel mit flächenintensiven Sortimenten bisher jedoch ausgeschlossen wurde, stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Umweltrelevante Schutzgüter sind daher auf der Flächennutzungsplan-Ebene durch die Planänderung nicht betroffen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde wahrscheinlich das erwähnte Grundstück auf unbestimmbare Zeit weiter unbebaut bleiben, da sich unter den bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine Vermarktung als nicht erfolgversprechend erwiesen hat. Der Umweltzustand würde sich dadurch aber nicht unmittelbar verbessern.

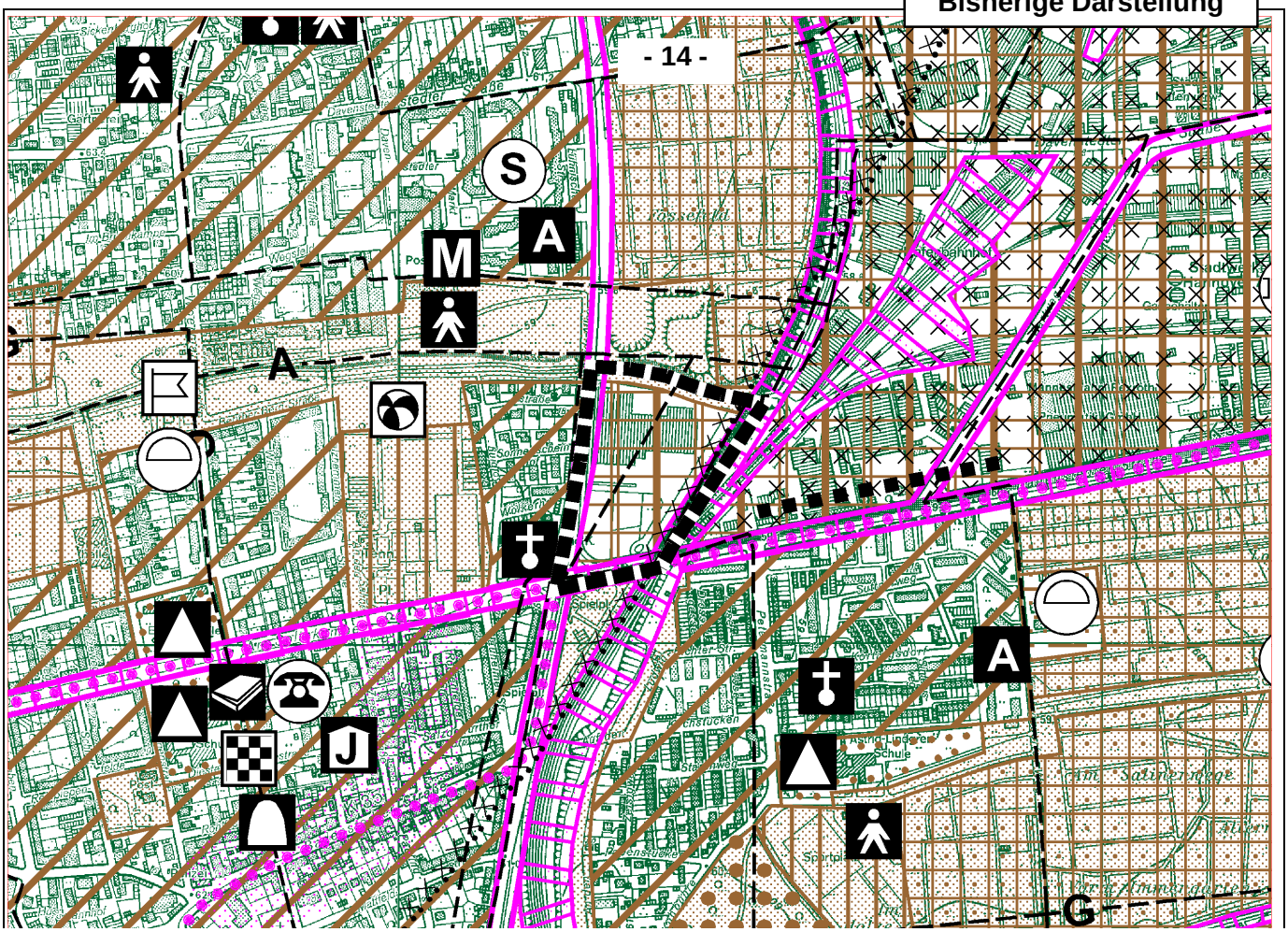
Begründung zum Entwurf aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

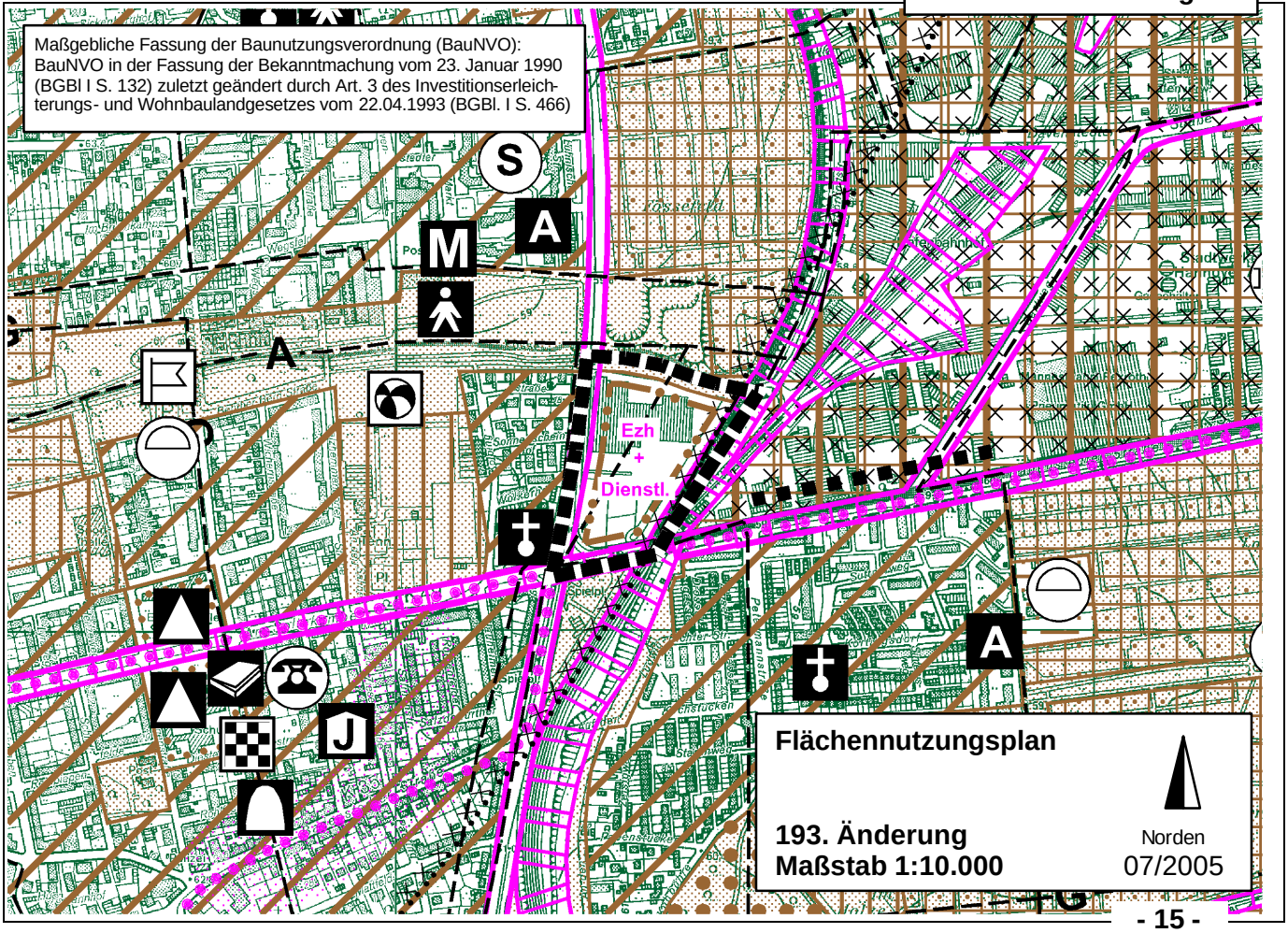
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

(Verkleinerung)

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE
GEMISCHTE BAUFLÄCHE
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
GEWERBEGEBIET
INDUSTRIEGEBIET
SONDERBAUFLÄCHE

Soziale Zwecke SOZ.
Einzelhandel Ezh

SONDERGEBIET
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE
WALDFLÄCHE
KLEINGARTENFLÄCHE
SPORTFLÄCHE
FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE
FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN MIT HALTEPUNKT
STADTBAHN MIT TUNNELSTATION

KNOTENPUNKT
FLÄCHEN-BEDARF UNBESTIMMT
RESERVEPLANUNG / VERMERK
VOLL TEILWEISE KREUZUNGSFREI

U - BAHN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURSCHUTZGEBIET
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE
SIEDLUNGSZONE 1
SIEDLUNGSZONE 2
SIEDLUNGSZONE 3
IMMISSIONSSCHUTZ

KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU
FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN

ÄNDERUNGSBEREICH

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND
SCHULE-BERUFSBILDEND
HOCHSCHULE

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE
JUGENDHEIM
ALTENEINRICHTUNG
KRANKENHAUS
GESUNDHEITSAMT

KULTUR UND FREIZEIT

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

VERKEHR

GROSSPARKPLATZ
UMSTEIGE - EINRICHTUNG Park and Ride

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG
FEUERWEHR
ZIVILSCHUTZ
BEREICH MIT MARKTFUNKTION
WOCHENMARKT
CAMPINGPLATZ

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

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

LEITUNGEN :
ELEKTRIZITÄT
FERNHEIZUNG
GAS
WASSER
ABWASSER
ERDÖLLEITUNG

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2200/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung - Seelhorster Garten-Nord
Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. den Geltungsbereich des am 01.07.2004 durch den Rat gefassten Aufstellungsbeschlusses auf den jetzt vorgelegten Geltungsbereich der 2. Änderung zu beschränken,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1583, 2. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Nördlich der Bemeroder Straße soll im Baugebiet Seelhorster Garten Nord das Angebot an verkehrsgünstig gelegenen Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern vergrößert und der Anteil an Geschosswohnungen verringert werden . Dadurch verbessern sich die Chancen auch für junge Familien, geeignete Grundstücke im Stadtgebiet zu finden. Die Änderung führt allerdings auch dazu, dass aufgrund der künftig erheblich geringeren Anzahl der Wohneinheiten der Bedarf für den Bau einer Kindertagesstätte im Baugebiet Seelhorster Garten (siehe hierzu die parallel laufende 3. Änderung) nicht mehr gegeben ist, so dass die Kinder in anderen, nahe gelegenen Kindertagesstätten untergebracht werden müssen.

Die Änderung führt im Plangebiet zu einem Erschließungssystem, in dem für viele Erschließungsstraßen der Durchgangsverkehr ausgespart wird. Das führt insbesondere im

geplanten Anger zu einer besonderen Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger. Von allen Stichstraßen gehen öffentliche Fuß- und Radwege ab. Dadurch wird die Durchlässigkeit im Quartier selbst erhöht und den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern kurze und sichere Wege z. B. zum Kinderspielplatz, zur Stadtbahnhaltestelle, zur Kindertagesstätte ermöglicht. Straßenausbau und Beleuchtung erfolgen nach hannoverschem Standard mit entsprechender Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Mit der südlich der Bemeroder Straße vorhandenen Seelhorst ist ein attraktives Angebot zur Naherholung ergeben. Das Plangebiet zeichnet sich zudem durch eine gute Erreichbarkeit mit Pkw und Stadtbahn aus, so dass der Arbeitsplatz oder Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte gut erreicht werden können. Außerdem bietet die Festsetzung von Mischgebieten die Möglichkeit, wohnungsnahe Arbeitsplätze sowie eine private Infrastruktur entstehen zu lassen.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen irgendeiner Bevölkerungsgruppe zu erwarten sind.

Kostentabelle

Aufgrund des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und des dazugehörigen Erschließungsvertrages entstehen der Stadt keine Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 entstehen der Stadt für Ausbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die nicht durch den Erschließungsvertrag erfasst sind, keine zusätzlichen Kosten.

Begründung des Antrages

Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung hat darum gebeten, den Bebauungsplan Nr. 1583 - Seelhorster Garten zu ändern. Anlass sind die Erfahrungen bei der Vermarktung der ersten beiden Bauabschnitte des Gesamtprojektes. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, ist der Absatz der Eigentumswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept des Seelhorster Gartens insbesondere für die Flächen nördlich der Bemeroder Straße überarbeitet. Wie im Bereich südlich der Bemeroder Straße soll ein großer Teil im nördlichen Bereich jetzt ebenfalls für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Für eine Verwirklichung des neuen Konzeptes, das Auswirkungen sowohl auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, die sich mehr als halbiert, als auch auf die Erschließung hat, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung liegt auch im städtebaulichen Interesse, da innerhalb des Stadtgebietes weitere nach wie vor nachgefragte Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden können.

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

Der Verwaltungsausschuss hat am 21.04.2005 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der der Bürgerinnen und Bürger gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung fand

in der Zeit vom 12. Mai bis zum 13. Juni 2005 statt. Während dieser Zeit hat ein Anwohner aus der Kohnestraße Anregungen vorgetragen, die sich formal auch auf diese Änderung, sich inhaltlich aber ausschließlich auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 beziehen, deren frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zeitgleich stattfand. Deshalb sind die Anregungen nur in der Drucksache zur parallel laufenden 3. Änderung enthalten.

Nach dieser Zeit haben im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer, das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt und die Eigentümer einer Firma für Sanitär, Heizung und Elektotechnik sowie einer Firma für Metallbau angeregt, die Belange eines Gewerbegebietes nördlich der Straße Döhrbruch östlich der Einmündung der Rutenbergstraße stärker zu berücksichtigen. Sie befürchten, dass durch das geplante Heranrücken eines allgemeinen Wohngebietes an das Gewerbegebiet die dort angesiedelten Betriebe in ihrer Existenz gefährdet seien.

Stellungnahme der Verwaltung:
Durch folgende Festsetzungen wird ein verträglicher Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe hergestellt:

- Ausweisung eines Mischgebietes gegenüber dem Gewerbegebiet.
- Abschirmung der südlich angrenzenden Wohngebiete durch eine geschlossene Bauweise bei einer zwingenden Bauhöhe von 9 Meter über Bürgersteiganschlusshöhe.
- Die Aufenthaltsräume von Wohnungen im Mischgebiet müssen nach Süden ausgerichtet sein.

Zu 1:
Der am 01.07.2004 durch den Rat gefasste und am 07.07.2004 bekanntgemachte Aufstellungsbeschluss schloss die Grundstücke Döhrbruch 75, 77, 77 A, 79 und das Grundstück Bemeroder Straße 67 / 67 A sowie den östlich vor dem letztgenannten Grundstück vorhandenen öffentlichen Fußweg mit in den Geltungsbereich ein. Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass für diese Grundstücke kein planerischer Regelungsbedarf besteht, da sie schon bebaut sind. Deshalb soll für diese Flächen der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

Zu 2 und 3:
Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplan-Verfahren fortführen zu können.

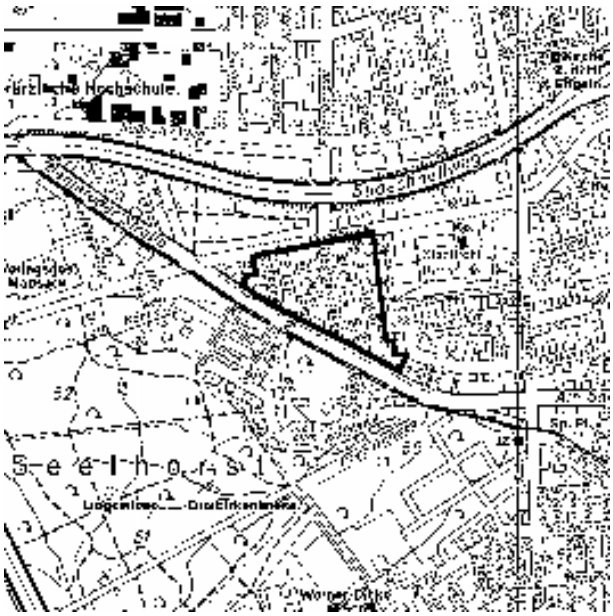
Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

61.12
Hannover / 31.10.2005

Anlage 1 zur Drucksache - Nr. /

Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Seelhorster Garten-Nord -

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Süd

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:
Das Plangebiet wird begrenzt durch die geplante südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Döhrbruch, eine Linie im mittleren Abstand von ca. 25 Meter zur westlichen Grenze des Stadtfriedhofes Kirchrode sowie zu den westlichen Grenzen der Grundstücke Hinter dem Holze 45 bis 59 (ungerade), eine Parallele im Abstand von ca. 20 Meter zur Nordgrenze des Grundstückes Bemeroder Straße 75, die westlichen Grenzen der Grundstücke Hinter dem Holze 39 bis 43 (ungerade), die östliche Grenze des Grundstückes Bemeroder Straße 75, die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bemeroder Straße, die südliche Grenze des öffentlichen Fußweges südlich des Grundstückes Bemeroder Straße 67/67A, die östliche Grenze des zuvor genannten Grundstückes und die östliche Grenze des Grundstückes Döhrbruch 75.

Bisherige Drucksachenbeschlüsse:

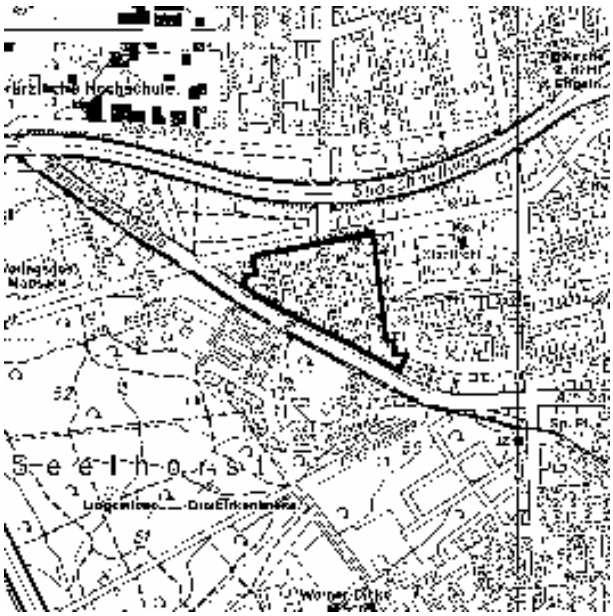
0828/2004 Aufstellungsbeschluss
0210/2005 N1 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Anlage 2 zur Drucksache - Nr.

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Seelhorster Garten-Nord -

Stadtteil: Kirchrode



Geltungsbereich:
Das Plangebiet wird begrenzt durch die geplante südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Döhrbruch, eine Linie im mittleren Abstand von ca. 25 Meter zur westlichen Grenze des Stadtfriedhofes Kirchrode sowie zu den westlichen Grenzen der Grundstücke Hinter dem Holze 45 bis 59 (ungerade), eine Parallele im Abstand von ca. 20 Meter zur Nordgrenze des Grundstückes Bemeroder Straße 75, die westlichen Grenzen der Grundstücke Hinter dem Holze 39 bis 43 (ungerade), die östliche Grenze des Grundstückes Bemeroder Straße 75, die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bemeroder Straße, die südliche Grenze des öffentlichen Fußweges südlich des Grundstückes Bemeroder Straße 67/67A, die östliche Grenze des zuvor genannten Grundstückes und die östliche Grenze des Grundstückes Döhrbruch 75.

1. Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung hat darum gebeten, den Bebauungsplan Nr. 1583 - Seelhorster Garten zu ändern. Anlass sind die Erfahrungen bei der Vermarktung der ersten beiden Bauabschnitte des Gesamtprojektes. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, ist der Absatz der Eigentumswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept des Seelhorster Gartens insbesondere für die Flächen nördlich der Bemeroder Straße überarbeitet. Wie im Bereich südlich der Bemeroder Straße soll ein großer Teil im nördlichen Bereich jetzt ebenfalls für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Für eine Verwirklichung des neuen Konzeptes, das Auswirkungen sowohl auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, die sich mehr als halbiert, als auch auf die Erschließung hat, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung liegt auch im städtebaulichen Interesse, da innerhalb des Stadtgebietes weitere nach wie vor nachgefragte Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden können.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbaufläche dar. Auch die Festsetzung von Mischgebieten ist aus folgenden Gründen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

- In Mischgebieten sind Wohnungen regelzulässig.
- Die Festsetzung von Mischgebieten an der Bemeroder Straße korrespondiert mit dem städtebaulichen Ziel für das Baugebiet Seelhorster Garten, im Einzugsbereich der Stadtbahn entlang der Bemeroder Straße planungsrechtlich eine größere Nutzungsvielfalt wie auch wohnungsnahe Arbeitsplätze zuzulassen.
- Mit der Festsetzung eines Mischgebietes an der Straße Döhrbruch wird eine sachgerechte planungsrechtliche Abstufung zwischen dem Gewerbegebiet östlich der Rutenbergstraße und den allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet hergestellt.

2. Städtebauliches Konzept

Die Modifizierung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes verfolgt in erster Linie das Ziel, den Anteil an Mehrfamilienhäusern zugunsten von Einfamilienhäusern zu verringern. Gleichzeitig soll der baulich-räumliche Zusammenhalt der beiden südlich und nördlich der Bemeroder Straße gelegenen Bereiche gewahrt bleiben. Dies wird im wesentlichen erreicht durch das Element der Grünverbindung von der Seelhorst über die Seelhorster Allee, den Seelhorster Platz, den neu geplanten „Anger“ bis zur geplanten öffentlichen Grünverbindung entlang des Stadtfriedhofes Kirchrode. Die durch die vorhandene Lindenhecke geprägte Straße gleichen Namens bleibt erhalten. Die ursprünglich geplante Blockrandbebauung wird stärker differenziert. So ergeben sich charakteristische Adressen mit klar definierten städtebaulichen Teilbereichen:

- Der Seelhorster Platz als zentraler Quartiersplatz für eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Büros, Arztpraxen und Läden.
- Der Anger als eine mit Platanen bestandene, platzähnliche Verbindung zwischen Seelhorster Platz und dem aufgelockerten Einfamilienhausgebiet im östlichen Planbereich (das so genannte „Dorf“). Beiderseits des Angers soll verdichteter Einfamilienhausbau in Form von Hausgruppen entstehen.
- Das „Dorf“ nimmt den größten Teil der Fläche des Seelhorster Gartens nördlich der Bemeroder Straße ein. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Anger, so dass verkehrlich eine ruhige Anlieger-Situation entsteht. Die offene Grabenführung für die Entwässerung des Niederschlagswassers trägt in Anlehnung an das Vorbild aus dem südlichen Teilbereich durch seine naturnahe Gestaltung zur Stärkung des „dörflichen“ Charakters bei. Das „grüne Rückgrat“ des Dorfes stellt die geplante Grünverbindung längs des Stadtfriedhofes Kirchrode dar. Eine im Übergangsbereich zur Grünverbindung vorhandene Hecke soll erhalten werden.
- Das Quartier beiderseits der Straße „An der Lindenhecke“ wird durch die zu erhaltende hohe Lindenhecke entlang der Erschließungsstraße geprägt. Die Bebauung in Form von dreigeschossigen Punkthäusern bzw. Stadtvillen hat in Anlehnung an den Seelhorster Platz einen eher städtischen Charakter.
- Gegenüber dem Gewerbegebiet am Döhrbruch soll aus Gründen einer sachgerechten planungsrechtlichen Abstufung ein Mischgebiet den Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen herstellen.
- Die Bebauung entlang der Bemeroder Straße soll wie bisher eine städtebauliche Kante mit max. vier Vollgeschossen bilden. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung vor allem aus Wohnungen und Büros. Diese Bebauung soll gleichzeitig eine Lärm abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Wohnquartiere bewirken.

Die auf der Basis des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes ermittelte Zahl der Wohneinheiten verringert sich gegenüber dem bisherigen Konzept erheblich. Die ursprüngliche Berechnungsbasis ging von insgesamt 1000 Wohneinheiten aus, verteilt auf die Bereiche nördlich und südlich der Bemeroder Straße. Die künftige Berechnungsbasis geht von insgesamt ca. 400 WE aus, davon 170 bis 200 Wohneinheiten innerhalb dieses Änderungsbereiches.

3. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplan-Änderung

3.1 Bauland

Die Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, werden wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Bauflächen entlang der Bemeroder Straße bleibt es bei der Festsetzung als Mischgebiet. Allerdings wird insgesamt betrachtet, bedingt durch das neue städtebauliche Konzept, zugunsten der allgemeinen Wohngebiete etwas weniger Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die mit der Festsetzung von Mischgebieten städtebaulich angestrebte und rechtlich erforderliche Nutzungsmischung von Büros, Verwaltungen, Praxen, Kanzleien, Läden, Wohnungen usw. soll nicht pro Baublock, sondern über die gesamte Entwicklungslänge nachgewiesen werden, dabei ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung vor allem an den öffentlichen Personennahverkehr ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung erstrebenswert. Diese Absicht soll es ermöglichen, die gewerblichen Anteile im Bereich des Seelhorster Platzes als Zentrum des gesamten Baugebietes Seelhorster Garten zu konzentrieren.

An der Straße Döhrbruch ist östlich der Einmündung der Rutenbergstraße ein Gewerbegebiet vorhanden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1159 handelt es sich dabei um ein uneingeschränktes Gewerbegebiet. Aus Gründen einer sachgerechten planungsrechtlichen Abstufung soll daher südlich der Straße Döhrbruch gegenüber dem Gewerbegebiet bis zur Einmündung der Rutenbergstraße ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Zu den weiteren Festsetzungen für dieses Mischgebiet siehe unten.

Zur Sicherung einer hohen Nutzungsintensität im Einzugsbereich der Stadtbahn sind im Ursprungsplan in den Mischgebieten die flächenextensiven Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen gewesen. Dieser Ausschluss soll unverändert für alle Mischgebiete im Plangebiet übernommen werden. In allgemeinen Wohngebieten wären die zuvor genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Im Interesse der Bereitstellung von Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern sollen diese als Ausnahme zulässigen, flächenextensiven Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Auch die zur Sicherung der Wohnruhe seinerzeit getroffene Festsetzung, dass Vergnügungsstätten aller Art in den Mischgebieten nicht zulässig sind, soll beibehalten werden. Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität sollen in den allgemeinen Wohngebieten Nutzungen, von denen für die Wohnruhe ggf. Störungen vor allem in den Nachtstunden ausgehen können, ausgeschlossen werden. Dazu gehören Schank- und Speisewirtschaften und die ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe. Für beide Nutzungen bestehen Möglichkeiten zur Ansiedlung in den Mischgebieten des Plangebietes.

In den allgemeinen Wohngebieten soll das Maß der baulichen Nutzung dem neuen städtebaulichen Konzept angepasst werden. Wesentliche Änderungen sind dabei hauptsächlich im östlichen Planteil, dem so genannten „Dorf“, zu verzeichnen. Die Geschossflächenzahl soll hier gesenkt werden, zum Teil auch die Grundflächenzahl. Im „Dorf“ sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Mit der neuen textlichen Festsetzung, dass im „Dorf“ in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, soll das angestrebte Ziel einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung unterstrichen werden. Die übrigen allgemeinen Wohngebiete sollen zwei- bis dreigeschossig bis auf einen Teilbereich in offener Bauweise bebaut werden können. In den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete, die für eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen sind, soll wie bisher eine Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlagen von maximal 13 Meter über Bürgersteiganschlusshöhe gelten. Durch das Koppeln dieser Festsetzung mit der Festsetzung, dass die Sockelhöhen dieser Gebäude maximal 0,8 Meter über der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen dürfen, soll erreicht werden, dass die Wohngebiete durch eine abgestimmte Gebäudetypologie und eine einheitliche Dachlandschaft von flach geneigten Dächern geprägt werden. Zu zwei in den allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Baulinien siehe den nächsten Absatz.

Im Mischgebiet gegenüber dem Gewerbegebiet östlich der Rutenbergstraße soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Außerdem sollen die Aufenthaltsräume von Wohnungen nach Süden ausgerichtet werden. Des weiteren sollen die baulichen Anlagen (Oberkante) eine als zwingend festgesetzte Höhe von 9 Meter über Bürgersteiganschlusshöhe haben. Nach § 18 Abs. 2 BauNVO können hiervon geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Mit diesen

Festsetzungen soll zusammen mit der festgesetzten Art der Nutzung - Mischgebiet - eine störungsfreie Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe sichergestellt werden (siehe hierzu den Abschnitt 5.3 der Begründung). Es sollen im Mischgebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. In Verbindung mit der zwingend festgesetzten Bauhöhe bleibt ein Dachausbau möglich.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:
Der Anger (die östlich vom Seelhorster Platz abgehende Verkehrsfläche) soll aus stadtgestalterischen Gründen eine raumbegrenzende Einfassung erhalten. Auf der Südseite des Angers soll diese räumliche Einfassung durch Baulinien sichergestellt werden, die die hier geplanten Gebäude einhalten müssen. Von der der Baulinie sind Über- und Unterschreitungen in einem gewissen Umfange möglich (siehe weiter unten). Auf der Nordseite des Angers kann die räumliche Einfassung nicht durch Gebäude erreicht werden, weil hier die Hausgärten vor den geplanten Gebäude nach Süden zum Anger hin ausgerichtet sein werden. Deshalb soll auf dieser Seite eine Einfriedung aus Ziegelstein die Raumbegrenzung bilden. Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung wird den künftigen Grundstückserwerberinnen/-erwerbern in den Kaufverträgen die Errichtung einer Ziegelmauer privatrechtlich auferlegen. Zur Stützung dieses stadtgestalterischen Zieles wird durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bestimmt, dass nur solche Einfriedungen auf der Nordseite des Angers zulässig sind, die auf der südlichen Grenze der Baugrundstücke aus Ziegelstein in einer Höhe von mindestens 1,50 m über Bürgersteiganschlusshöhe errichtet werden.

Für die festgesetzten Mischgebiete wird das Maß der baulichen Nutzung wie die Bauweise praktisch unverändert übernommen. Lediglich für den Baublock nördlich und östlich des Seelhorster Platzes wird die Geschossflächenzahl auf 1,9 gesenkt, das entspricht der Geschossflächenzahl für den Baublock westlich des Seelhorster Platzes, der bereits bebaut ist. Auch mit dieser Reduzierung kann das städtebauliche Ziel einer stärkeren räumlichen Fassung des Seelhorster Platzes erreicht werden. Diesem Ziel dienen auch die im Bereich des Seelhorster Platzes zu den Verkehrsflächen hin festgesetzten Baulinien. Die festgesetzten Ausnutzungswerte für die Mischgebiete überschreiten wie bisher teilweise die Obergrenzen der BauNVO. Sie sind städtebaulich erforderlich, um entlang der Bemeroder Straße und des Seelhorster Platzes raumbegrenzend wirkende Gebäude schaffen zu können. Die Überschreitung ist möglich, da durch die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen öffentlichen Grünflächen die zu stellenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht erkennbar sind und mit der in der Bemeroder Straße fahrenden Stadtbahn ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

Für zwei Mischgebiete östlich des Seelhorster Platzes werden statt bisher möglichen vier Vollgeschossen nur noch maximal drei Vollgeschosse und eine Höchstgrenze (Oberkante) der baulichen Anlagen von 14,5 m über Bürgersteiganschlusshöhe festgesetzt. Dese Reduzierung folgt dem Trend in den benachbarten Wohngebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls gesenkt wurde. Die Höhenbegrenzung stellt einen angemessenen Übergang zu den dahinter liegenden Wohngebieten sicher. Im Mischgebiet, das unmittelbar an das Dorf grenzt, soll eine Überlagerung bzw. eine Mischung der hier aufeinander treffenden, unterschiedlichen Nutzungsfunktionen erfolgen. Im Sinne eines vermittelnden Überganges soll dieses Mischgebiet die gleichen Festsetzungen hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise erhalten wie das Mischgebiet südlich der geplanten öffentlichen Grünverbindung.

Die Bepflanzungsbindung für die vorhandene Lindenhecke an der Straße gleichen Namens bleibt bestehen. Zu den Gründen, warum die Bepflanzungsbindung für die Hecke ungefähr in Verlängerung der Rutenbergstraße entfällt, siehe die Begründung im Abschnitt 5.2. Stattdessen ist jetzt eine Hecke an der Ostgrenze des Plangebietes zu erhalten. Zur Erschließung der Baugrundstücke, die im „Dorf“ über den Graben erschlossen werden müssen, siehe den Abschnitt 3.2 der Begründung. Die §§ 3 – 5 und 8 – 10 der textlichen Festsetzungen, auf die in der Begründung bislang nicht eingegangen wurde, sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bzw. für die Minimierung und den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt mit zwei kleinen Änderungen weiterhin erforderlich und sollen deshalb unverändert übernommen werden. Auf der Nordseite des Angers soll aus der oben beschriebenen stadtgestalterischen Absicht eine Ziegel-

mauer entstehen. Deshalb ist die textliche Festsetzung hinsichtlich der Gestaltung der Vorgärten (§ 10) hier entbehrlich. Der § 5 der textlichen Festsetzungen (Über- und Unterschreitung der Baulinie) soll auch in den beiden allgemeinen Wohngebieten südlich des Angers gelten, um den Bauwilligen trotz der städtebaulichen Vorgabe Gestaltungsspielräume zu erhalten.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erfassen zum Teil nicht den vorhandenen Gebäudebestand. Dabei handelt es sich größtenteils um Gebäude, die zur Bewirtschaftung der ehemaligen Obstgärten erforderlich waren. Sie werden im Zuge der Baumaßnahmen entfernt. Auf dem Grundstück Bemeroder Straße 73 ist ein Wohngebäude ganz und ein Nebengebäude teilweise nicht erfasst. Auch im Rahmen der 2. Änderung haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben, die für einen Erhalt dieser Gebäude sprechen, denn langfristig soll die bestehende Einengung der Bemeroder Straße an dieser Stelle, die zur Zeit einen Gefahrenpunkt für den nicht motorisierten Verkehr darstellt, beseitigt werden. Bis dahin besteht Bestandschutz.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften zu schaffenden Einstellplätze können auf den Baugrundstücken geschaffen werden. Dabei ist für Teile des Plangebietes (vor allem entlang der Bemeroder Straße) entsprechend den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag eine Unterbringung der Einstellplätze in Tiefgaragen und offenen Stellplatzanlagen vorgesehen.

3.2 Verkehr und Versorgung

Das ursprünglich festgesetzte orthogonale Straßennetz soll reduziert werden, entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept zu mehr Einfamilienhäusern hin soll jetzt der Durchgangsverkehr weitgehend vermieden werden. Mit der Straße „An der Lindenhecke“ verbleibt lediglich eine durchgehende Verbindung zwischen Bemeroder Straße und Döhrbruch. Die übrigen Straßen sollen alle als Stich enden und so zur Verkehrsberuhigung beitragen. Von allen Wendeanlagen sollen Fuß- und Radwege abgehen, die in Notfällen auch für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes benutzbar sind. Ein weiterer Fuß- und Radweg westlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens soll den nördlichen Teil der „Dorfstraße“ mit dem Döhrbruch verbinden. Für die zukünftigen Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten, die über die parallel zur „Dorfstraße“ verlaufenden Gräben erschlossen werden, ist dabei pro Grundstück nur eine Zufahrt von max. 5,0 m Breite zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass die geplanten Gräben größtenteils naturnah gestaltet werden können.

Das Erschließungskonzept des Ursprungsplanes sah noch drei durchgehende Straße von der Bemeroder Straße zum Döhrbruch vor, eine davon praktisch in Verlängerung der Rutenbergstraße. Dadurch war dort seinerzeit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 60 Fahrzeugen in der verkehrsstarken morgendlichen Spitzenstunde erwartet worden, welches aber keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung in der Rutenbergstraße darstellt, so dass planerische Maßnahmen nicht erforderlich waren. Beim neuen Erschließungskonzept ist davon auszugehen, dass aufgrund nur noch einer durchgehenden Verbindung zusammen mit dem durch die geringere Anzahl von Wohneinheiten einhergehenden reduzierten Verkehrsaufkommen sich die seinerzeit erwartete Zunahme der Verkehrsbelastung in der Rutenbergstraße verringern wird.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sollen zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes 110 Bäume gepflanzt werden. Die Anpflanzung ist Bestandteil des Erschließungsvertrages. Die Breiten der Verkehrsflächen sind so bemessen, dass öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl bereitgestellt werden können.

Die noch zur Ver- und Entsorgung fehlenden Leitungen und Kanäle können innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sowie im Döhrbruch gebaut werden. Für zwei von der Straße „An der Lindenhecke“ abgehende Verkehrsflächen reicht die festgesetzte Profilbreite dafür nicht ganz aus. Deshalb soll in den südlich angrenzenden Baugebieten eine Fläche ausgewiesen werden, an der Rechte zur Verlegung von Leitungen zugunsten der Stadtgemeinde Hannover begründet werden können. Die westliche dieser beiden Verkehrsflächen dient auch als Erschließung der beiden angrenzenden Baugebiete, die am Ende dieser Straße vorgesehene Wendeanlage ist für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht groß genug. In den angrenzenden

Baugebieten soll deshalb durch ein entsprechendes Symbol jeweils eine geeignete Stelle gekennzeichnet werden, an der ein Abfallbehälterstandplatz untergebracht werden kann.

Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers soll in offenen Gräben abgeleitet werden (siehe hierzu den Abschnitt 3.4 der Begründung). Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet gilt für Grundstücke über 2.000 m² eine Abflussbeschränkung von 40 l/s und ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf den Baugrundstücken zu speichern und verzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist durch die ausgebaute Bemeroder Straße gegeben. Die Stadtbahnhaltestelle „Seelhorster Garten“ in der Bemeroder Straße gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

3.3 Öffentliche Grünflächen

Das neue städtebauliche Konzept hat Auswirkungen auf die im Ursprungsplan ausgewiesenen Grünflächen. Die bisher festgesetzten privaten Grünflächen, die die Innenhöfe der Blockrandbebauung bilden sollten, entfallen insgesamt. Die außerhalb des Änderungsbereiches liegende geplante öffentliche Grünverbindung entlang des Stadtfriedhofes Kirchrode soll eine Erweiterung im Süden erhalten. Bedingt durch die weitgehende Aufgabe des orthogonalen Straßennetzes soll das Plangebiet statt wie bisher vier nur noch zwei Anbindungen an die zuvor genannte Grünverbindung bekommen. Sie kann aber nach wie vor auf relativ kurzem Weg erreicht werden.

Der erforderliche öffentliche Kinderspielplatz bleibt am bisher bereits dafür vorgesehenen Standort angrenzend an die geplante Grünverbindung. Durch das geänderte Bebauungskonzept ergibt sich ein geringerer Bedarf an Spielplatzfläche. Der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün hat den Bedarf nach den einschlägigen Regeln ermittelt und dem entsprechend soll die Größe des Kinderspielplatzes reduziert werden.

4. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Für die im Bereich nördlich der Bemeroder Straße geplanten 170 bis 200 Wohneinheiten, in denen ca. 460 Personen wohnen werden, ist der Bau von neuen öffentlichen Einrichtungen nicht erforderlich. Auf den Bau einer ursprünglich geplanten Kindertagesstätte südlich der Bemeroder Straße kann aufgrund des von 1000 auf 400 Wohneinheiten reduzierten Wohnungsbauvolumens im gesamten Bereich des Seelhorster Gartens verzichtet werden, da sich nach Einschätzung der Verwaltung eine eigenständige Kindertagesstätte am Standort Seelhorster Garten nicht mehr trägt (siehe hierzu auch das parallel durchgeführte 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1583). Öffentliche Einrichtungen stehen in den angrenzenden Stadteilen zur Verfügung. Dabei werden, soweit erforderlich, bestehende Einrichtungen zur Kindertagesstätten- und Schulversorgung in ihrer Kapazität erweitert.

Möglichkeiten für den Einkauf von Dingen des täglichen Bedarfes befinden sich im Bereich Lange-Hop-Straße/Bemeroder Straße bzw. im Bereich Lange-Hop-Straße/Döhrbruch. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist es planungsrechtlich möglich, dass sich im Planbereich eine private Infrastruktur entwickeln kann.

5 Umweltverträglichkeit

5.1 Vorbemerkung

Nach §§ 233 und 244 BauGB können Verfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt und abgeschlossen. Das bedeutet, dass von der nach neuem Recht erforderlichen formalen Umweltprüfung, von einem Umweltbericht usw. abgesehen werden kann. Nach der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ebenfalls nicht erfor-

derlich, da mit der Änderung des Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden.

5.2 Naturschutz

Von der beabsichtigten Bebauung und Erschließung der Flächen nördlich der Bemeroder Straße ist bisher nur ein kleiner Teil im Bereich des Seelhorster Platz/ An der Lindenhecke verwirklicht worden, so dass weiterhin die Obstbaumplantagen und aufgegebene Ackerflächen das Ortsbild prägen. Hecken mit zum Teil baumartigen Gehölzen trennen und gliedern die einzelnen Flächen.

Ein Eingriffsvergleich zwischen dem bestehendem und dem geplanten Baurecht zeigt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 keine Zunahme von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden sein wird.

Beim Schutzgut Boden kommt es nach wie vor zur Zerstörung sämtlicher mit dem Boden verbundenen Funktionen und Werte. Durch die Überarbeitung treten diesbezüglich aber keine qualitativ neuen Konflikte oder Beeinträchtigungen auf. Es ändern sich kleinflächig lediglich der konkrete Ort des Eingriffs sowie in geringem Maß das letztendliche Ausmaß der zu erwartenden Versiegelung von bisher ca. 49.000 m² auf jetzt ca. 46.500 m².

Der Verzicht auf die seinerzeit für den Bereich nördlich der Bemeroder Straße festgesetzte Versickerungspflicht für das anfallende Niederschlagswasser (siehe hierzu weiter unten) hat quantitative wie qualitative Beeinträchtigungen beim Schutzgut Wasser. Durch die jetzt vorgesehene Ableitung wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Das wird in einem geringen Umfang gemindert durch die Anlage des Grabens im „Dorf“ und des Regenwasserrückhaltebeckens, wo ein Teil des abgeleiteten Wassers versickern kann.

Durch die geänderte Planung gehen bislang festgesetzte private Grünflächen mit ihrer klima- und immissionsausgleichenden Wirkung verloren. Dem stehen große Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit geringerer Grundflächenzahl und daraus resultierenden großen Hausgärten gegenüber, die ebenfalls klima- und immissionsausgleichend wirken. Aus klimaökologischer und lufthygienischer Sicht ergeben sich somit keine qualitativen Änderungen.

Zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist auszuführen, dass durch die geplante Bebauung und die Verkehrsanlagen Biotope überbaut und zum Teil dauerhaft entfernt werden. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen kommt es zu einem Wegfall der privaten Grünflächen, einer Verkleinerung des Kinderspielplatzes und zu einem Wegfall einer zu erhaltenden Hecke. Diese Baumhecke, die ca. 15 Meter westlich der Einmündung der Rutenbergstraße senkrecht zum Döhrbruch bis zur Bemeroder Straße verläuft, ist aufgrund des neuen städtebaulichen Konzeptes nicht zu halten, da sie statt wie bisher geplant, nicht mehr städtebaulich sinnvoll längs einer Straßenverkehrsfläche angeordnet wäre, sondern quer durch geplante Bauflächen verlaufen und eine städtebaulich nicht gewünschte Trennung dieser Bauflächen bewirken würde. Hinzu kommt, dass die Hecke bereits Lücken aufweist und auch ein Teil der Bäume abgängig ist. Deshalb ist es angemessen, auf eine Erhaltungsfestsetzung zu verzichten und stattdessen später im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der Bestimmungen der hannoverschen Baumschutzsatzung zu prüfen, welche Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen erhalten bleiben können. Den zuvor genannten Beeinträchtigungen steht der jetzt festgesetzte Erhalt einer Hecke längs der östlichen Plangrenze gegenüber. Der naturnahe Ausbau des Grabens und des Regenwasserrückhaltebeckens wird wichtige Funktionen für Arten und Lebensgemeinschaften erfüllen können. Ferner wird die Fläche der Hausgärten deutlich erhöht, so dass sich insgesamt nur geringfügige quantitative Abweichungen ergeben.

Das Landschaftsbild wird durch die gegenüber dem ursprünglichen Konzept veränderte Art der Bebauung nicht wesentlich verändert. Durch die vorgesehene Pflanzung von 110 Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Eingriff in das Landschaftsbild durch die erstmalige Bebauung zum Teil ausgeglichen werden.

Als Ergebnis der vergleichenden Gegenüberstellung des Biotopwertes der alten mit der neuen Planung ist eine Zunahme des Biotopwertes zu verzeichnen und die Änderungen des Planungsrechtes sind im Hinblick auf landschaftsplanerische Fragestellungen eher positiv zu bewerten. Der Zuwachs ist vor allem auf die gegenüber der alten Planung deutlich erhöhten Größe der Bauflächen und in deren Folge auch auf die Größe der künftigen Hausgärten zurückzuführen. Die Vergrößerung der Bauflächen erfolgt vorrangig zu Lasten der Straßenverkehrsflächen und der privaten Grünflächen. Zu diesem positiven Ergebnis tragen sowohl die neuen Minimierungsmaßnahmen – Erhalt einer Hecke an der östlichen Plangrenze sowie die tlw. Ableitung und Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in einem jeweils naturnah gestalteten Graben und Regenwasserrückhaltebecken – wie auch die Beibehaltung folgender minimierender und ausgleichender Festsetzungen bei:
Erhalt der Baumhecke an der Straße „An der Lindenhecke“, Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächen bezüglich ebenerdiger Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in den Wohn- und Mischgebieten, Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen in den Wohn- und Mischgebieten entsprechend der tatsächlichen Versiegelung, Begrünungspflicht nicht überbauter Dachflächen von Tiefgaragen, Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Rasen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die zuvor angesprochene Zunahme des Biotopwertes ist zum Teil auch darin begründet, dass die ursprünglich für die Plangebietsflächen nördlich der Bemeroder Straße insgesamt festgesetzte Versickerung nur für den Bereich berücksichtigt wurde, für den sie zum jetzigen Zeitpunkt tatsächlich noch möglich gewesen wäre (siehe hierzu den nächsten Absatz). Diese Vorgehensweise ist insoweit sachgerecht, als in analoger Anwendung des § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 – ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – bei einer Durchführung der alten Planung die seinerzeit vorgegebene Pflicht zur Versickerung, deren Festsetzung im übrigen unter einem Erlaubnisvorbehalt nach Nds. Wassergesetz stand, für den größten Teil der Flächen nördlich der Bemeroder Straße nicht mehr hätte gefordert werden können.

<u>Verzicht auf die Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers</u>
Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurde ein neues hydrogeologisches Gutachten angefertigt, um die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu konkretisieren. Das Gutachten kam aber zu dem Schluss, dass nur noch für eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 14.000 m² im Osten des Plangebietes eine Versickerung grundsätzlich möglich wäre. Nach dem einzuhaltenden technischen Regelwerk darf nur versickert werden, wenn sich zwischen dem mittleren Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage mehr als ein Meter gewachsener Boden befindet. Um tatsächlich versickern zu können, sind zudem Mindestdurchlässigkeiten der anstehenden Bodenschichten erforderlich. Gemäß dem Gutachten ist der Grundwasserflurabstand im gesamten Gebiet zwar größer als ein Meter, aber die ermittelten Durchlässigkeiten des anstehenden Bodens sind nur in dem o. a. Teilbereich ausreichend hoch. In diesem Teilbereich beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 1,3 Meter. Aus diesem Grund kämen, um den geforderten Mindestabstand von einem Meter zu gewährleisten, nur großflächige Mulden mit einer Aufbaustärke von 0,3 Meter in Frage. Eine Versickerung für den genannten Teilbereich weiterhin verpflichtend vorzuschreiben, ist bedenklich, da die mittleren Wasserstände der betrachteten Messstellen in den vergangenen zehn Jahren um bis zu 0,4 Meter kontinuierlich angestiegen sind. Die jährlichen Höchstwasserstände an den Messstellen stiegen in den zurückliegenden zehn Jahren um bis zu 0,5 Meter. Es ist davon auszugehen, dass die mittleren Wasserstände auch in den kommenden Jahren weiter steigen. Vor diesem Hintergrund befanden alle Beteiligte aus dem Prinzip der Vorsorge heraus auf die Festsetzung einer Verpflichtung zur Versickerung insgesamt zu verzichten, da es den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern nur schwer zu vermitteln sei, dass hier wider besseren Wissens eine Festsetzung getroffen wurde, deren Verfallsdatum zum Zeitpunkt der Festsetzung bereits absehbar war. Zu den Beteiligten gehörte auch die Untere Wasserbehörde, die zugestimmt hat, dass auf eine Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet wird. Unabhängig hiervon eröffnet die hannoversche Abwassersatzung die Möglichkeit der Versickerung auf privaten Grundstücken auf eigenes Risiko.

5.3 Schallschutz

Bei der Aufstellung des Ursprungsplanes ist geprüft worden, ob aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf dem Südschnellweg (nach der Verkehrsmengenkarte 1995 30.400 Kfz/12 h) trotz der vorhandenen Lärmschutzwände Schallschutzmaßnahmen in den neuen Wohngebieten im Bereich Döhrbruch erforderlich sind. Als Ergebnis war damals festgestellt worden, dass auf die Festsetzung von Schallschutzfenstern verzichtet werden kann, weil schon die nach der Wärmeschutzverordnung (heute: Energieeinsparverordnung) einzubauenden Fenster einen ausreichenden Dämmwert aufweisen. Eine Überprüfung dieses Sachverhaltes hat ergeben, dass die aktuellen Verkehrszahlen aus dem Jahre 2000 (Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachen) keine Steigerung gegenüber 1995 zeigen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster einen so hohen Dämmwert besitzen, um einen ausreichenden Schallschutz zu bewirken..

Auch die seinerzeit für die Bemeroder Straße angefertigte schalltechnische Beurteilung ist überschlägig geprüft worden. Die damals angenommenen Verkehrszahlen mit prognostizierten 9.000 Kfz/12 h sowie 15,5 Stadtbahnfahrten/h tags und 7,5 Fahrten/h nachts liegen nach wie vor auf der sicheren Seite, so dass der damals für die Mischgebiete nördlich der Bemeroder Straße in einem Abstand von 15 Meter zur Straßenmitte berechnete Schallpegel von 65/59 dB(A) tags/nachts weiterhin zur Beurteilung herangezogen werden kann. Das bedeutet, eine Festsetzung von Schallschutzfenstern ist wie bisher nicht erforderlich, da die ohnehin nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster einen ausreichenden Dämmwert besitzen.

Östlich der Rutenbergstraße ist auf der Nordseite ein Gewerbegebiet entstanden. Hier haben sich u. a eine Installationstechnik-Firma, ein Metallbau-Betrieb und eine Dachdeckerei angesiedelt. Um zu vermeiden, dass die Standorte dieser Betriebe durch das Heranrücken einer Wohnnutzung in ihrem Bestand gefährdet werden, sollen im gegenüberliegenden geplanten Mischgebiet weitere „nachbarschaftsregelnde“ Festsetzungen getroffen werden: Gebäude in geschlossener Bauweise parallel zum Döhrbruch, zwingende Höhe der baulichen Anlagen, Ausrichtung der lärmempfindlichen Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nach Süden. In Verbindung mit den ohnehin nach Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenstern kann so eine störungsfreie Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen sichergestellt werden.

5.4 Altlasten und Kampfmittel

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel vor.

5.5 Energie

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich in dem städtischen Klimaschutzprogramm von 1996 die Verminderung der Kohlendioxyd - Emissionen in der Stadt zum Ziel gesetzt. Ein Baustein zu diesem Ziel ist die Reduzierung der Energienachfrage. Besondere städtebauliche Gründe wie z. B. enge Tallagen sind in Hannover aber nicht gegeben, die planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Nichtverwendung oder Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe oder energieeffizienten Bauweisen rechtfertigen würden.

Das städtebauliche Konzept, das der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 zu Grunde liegt, wurde unter dem Gesichtspunkt der Eignung für energieeffizientes Bauen überprüft. Aufgrund der angestrebten Bauformen, der Ausrichtung der Gebäude sowie unter dem Gesichtspunkt der Verschattung liegen ca. 80 % der geplanten Wohneinheiten in Bereichen, die für energieeffizientes Bauen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignet sind; der Rest eignet sich für den Niedrigenergiestandard (3-Liter-Häuser).

Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung wird eine Informationsbroschüre durch ein Fachbüro ausarbeiten lassen, die Standards, Beispiele und Vorteile der Passivhausbauweise, Möglichkeiten der finanziellen Förderung und Ansprechpartner für eine fachliche Beratung aufzeigt. Sie soll Interessenten bei der Direktvermarktung von Grundstücken an die Hand gegeben werden. Bei der Vergabe von Grundstücken an Bauträger verpflichtet sich die Seel-

horster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung, frühzeitig eine Beratung unter Teilnahme der zuständigen städtischen Fachverwaltung sowie eines Fachbüros durchzuführen.

5.6 Luftbelastung

Nach dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt der Planbereich nicht in einem überdurchschnittlich belasteten Gebiet. Die durch die Neubebauung entstehende Mehrbelastung ist zu vernachlässigen. Bei Verkehrzahlen von ca. 7.400 Fahrzeugen täglich (DTV) auf der Bemeroder Straße, davon ca. 400 - 500 LKW, ist eine Überschreitung der Grenzwerte z. B. für Stickstoffdioxyd nicht gegeben.

6. Hinweis zu archäologischen Funden

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1583 ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind Erdbaumaßnahmen mindestens 14 Tage vor deren Beginn der Region Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung der entdeckten archäologischen Funde durchgeführt werden kann.

7. Städtebaulicher Vertrag

Parallel zu diesem und zum 3. Änderungsverfahren (Seelhorster Garten-Süd) des Bebauungsplanes Nr. 1583 soll eine Anpassung des mit der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung geschlossenen städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung des gesamten Bereiches beiderseits der Bemeroder Straße erfolgen. Mit der Anpassung sollen auch bei einer Reduzierung des Gesamtbauvolumens die verabredeten und zum großen Teil bereits realisierten Qualitäten gesichert und die Übernahme von Kosten geregelt werden. Hierzu zählt u. a. auch der sich aus der geänderten Planung ergebende Infrastrukturbeitrag für die Kindertagesstätten - und Schulversorgung.

8. Kosten für die Stadt

Aufgrund des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und des dazugehörigen Erschließungsvertrages entstehen der Stadt keine Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 entstehen der Stadt für Ausbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die nicht durch den Erschließungsvertrag erfasst sind, keine zusätzlichen Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2005

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 11.10.2005

Anlage 3 zur Drucksache - Nr. /

Gutachtliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün

zum Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung

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

Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1583 soll im Bereich zwischen der Straße Döhrbruch und der Bemeroder Straße überarbeitet werden und sieht nunmehr Einzel- und Doppelhäuser vor. Statt einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,5 mit einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung wie bisher vorgesehen, ist nun eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 sowie eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Für die Mischgebiete ist wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,5 bis 0,7 geplant.

Eine im Bebauungsplan Nr. 1583 im mittleren Planbereich festgesetzte Baumhecke soll aufgrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes überbaut werden.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Grundlage der Einschätzung der Auswirkungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1583 vom 22.07.1998.

Der im Bebauungsplan Nr. 1583 festgesetzten Baumhecke, die nach vorliegender Planung überbaut werden soll, kommt trotz teilweise abgängiger Gehölze eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

Auswirkungen der Planung

Die beabsichtigten Planungen sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1583 insgesamt nicht mit einer Zunahme von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Eingriffsregelung

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.
Bei beabsichtigter Entfernung von Gehölzen ist grundsätzlich die Baumschutzsatzung zu beachten.

22.09.2005

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
(zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat
Döhren-Wülfel (zur Kenntnis)

1. Ergänzung

Nr. 2200/2005 E1

Anzahl der Anlagen

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Zusatzantrag gemäß § 34 der GO des Rates der LHH (Drucksache Nr. 15-2538/2005) zum Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung - Seelhorster Garten-Nord Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses, Auslegungsbeschluss

Antrag,

dem Zusatzantrag unter dem im letzten Absatz der Begründung dieser Ergänzung genannten Vorbehalt zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte sind in der Ursprungsdrucksache ausführlich dargelegt.

Kostentabelle

siehe Ursprungsdrucksache

Begründung des Antrages

Der Stadtbezirksrat Döhren - Wülfel hat in seiner Sitzung am 08.12.2005 der Drucksache Nr. 2200/2005 - Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung - Seelhorster Garten-Nord - (Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses, Auslegungsbeschluss) einstimmig zugestimmt.

Der Stadtbezirksrat Kirchrode - Bemerode - Wülferode hat in seiner Sitzung am 14.12.2005

der Drucksache Nr. 2200/2005 einstimmig zugestimmt. Gleichzeitig hat der Stadtbezirksrat Kirchrode - Bemerode - Wülferode mit Mehrheit folgenden **Zusatzantrag** beschlossen:

„Der Bezirksrat Kirchrode - Bemerode - Wülferode kritisiert, dass der bisher vorgesehene Kita - Standort im Bereich des Seelhorster Gartens ersatzlos gestrichen werden soll. Der für eine Kita vorgesehene Bauplatz, im Bereich Bemerode - West (Börgerstraße), wird für den genannten Zweck weitere sechs Jahre aufrechterhalten. Während dieser sechs Jahre wird die Verwaltung zusammen mit dem Bezirksrat mindestens zweimal prüfen, ob ein Kita-Neubau an diesem Standort erfolgt."

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Wegfall des Kita - Standortes im Bereich Seelhorster Garten ist in erster Linie begründet mit der Reduzierung der Zielzahl für die geplanten Wohneinheiten im Seelhorster Garten von ursprünglich 1000 WE auf ca. 400 WE. Eine eigenständige Einrichtung an diesem Standort ist nicht mehr tragfähig. Der vom Seelhorster Garten aufgrund des Städtebaulichen Vertrages zu entrichtende Folgekostenzuschuss wird zweckgerecht in gebietsnahen Einrichtungen investiert, sodass die Kindertagesstätten- und Schulversorgung gewährleistet ist.

Zur Sicherung des Standortes Börgerstraße ist folgendes auszuführen:
Einerseits zeichnet sich bereits heute eine Entspannung in den vorhandenen benachbarten Einrichtungen ab. Nach dem Kita - Ist - Bericht 2005 ist für 2007 ein Überhang von etwa 80 Plätzen im Stadtbezirk Kirchrode-Bemerode-Wülferode prognostiziert. Andererseits stehen weitere bauliche Entwicklungen im Stadtbezirk an, etwa im Kronsbergbereich. Die Verwaltung hält deshalb zum jetzigen Zeitpunkt wie vom Bezirksrat beantragt am Standort Börgerstraße als Vorsorgestandort für eine Kindertagesstätte fest. Die Verwaltung wird dies jeweils vor dem Hintergrund neuer Zahlen überprüfen.

Aus heutiger Sicht spricht auch nichts gegen eine Festlegung des Standortes für einen Zeitraum von 6 Jahren. Da im Jahre 2011 mit der Umsetzung der Schulstrukturreform zu rechnen ist, sind auch eventuelle Auswirkungen auf den Kindertagesstättenbereich zu bedenken. Die Festlegung auf 6 Jahre sollte aber einer vorzeitigen anderweitigen wirtschaftlichen Verwertung des städtischen Grundstücks nicht unnötigerweise im Wege stehen, falls die Entwicklung völlig anders verläuft als voraussehbar und kein Bedarf mehr für eine Flächensicherung besteht. Unter diesem Vorbehalt empfiehlt die Verwaltung, dem Zusatzantrag zu folgen.

61.12
Hannover / 22.12.2005

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2201/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr 1583, 3. Änderung - Seelhorster Garten-Süd
(vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB)
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,
1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1583, 3. Änderung zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1583, 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Die Änderungen in den Planteilen A bis C verhalten sich im Hinblick auf Gender-Aspekte neutral.

Der Teil D der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 sieht für den zur Zeit festgesetzten Kita-Standort jetzt allgemeines Wohngebiet vor, um weitere Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern anbieten zu können. Die Aufgabe des Kita-Standortes hat seine Ursache darin, dass durch die parallel laufende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 im Baugebiet nördlich der Bemeroder Straße eine erheblich geringere Anzahl von Wohnungen entstehen wird, weil das Angebot an Einfamilienhäusern zu Lasten des Geschosswohnungsbaus vergrößert werden soll. Der Weg zur nächst gelegenen Kindertagesstätte wird sich dadurch für die im Baugebiet Seelhorster Garten Wohnenden etwas verlängern.

Die künftig im Planteil D Wohnenden finden ein Umfeld vor, das von einer guten Erreichbarkeit mit Pkw und Stadtbahn über verkehrsberuhigte Straßen bis zur unmittelbaren Nachbarschaft von umfangreichen öffentlichen Grünflächen reicht.

Kostentabelle
Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Antrages:
Auf Bitten der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung sollen für einen wesentlichen Teil der nördlich der Bemeroder Straße liegenden Flächen des Projektes Seelhorster Garten die bestehenden Festsetzungen den sich ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die parallel zu diesem Verfahren laufende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 angepasst werden. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, verläuft der Absatz der Eigentums-Geschosswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept insbesondere für den nördlichen Teil des Seelhorster Gartens überarbeitet. Im nördlichen Teil sollen wie südlich der Bemeroder Straße größere Bereiche für den Einfamilienhausbau vorgehalten werden.

Durch das neue Konzept wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten mehr als halbiert und das hat Auswirkungen auf die Erforderlichkeit einer Kindertagesstätte, für die südlich der Bemeroder Straße bislang am Goldrutenweg eine Fläche freigehalten wird. Nach Einschätzung der Verwaltung trägt sich eine eigenständige Kindertagesstätte hier nicht mehr. In den angrenzenden Stadtteilen vorhandene Einrichtungen, ggf. nach Erweiterung ihrer Kapazität, können den entstehenden Platzbedarf mit abdecken. Die für die Kindertagesstätte festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf soll daher in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden (Teil D der 3. Änderung).

Die Änderungen im Planteil A und B erfolgen ebenfalls auf Bitten der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung. Diese Änderungen sind erforderlich, um einerseits vermarktungsfähige Grundstücksgrößen zu erhalten und andererseits das ursprüngliche Erschließungskonzept den tatsächlichen Bedürfnissen anzupassen. Im Planteil C ist die Grünverbindung gegenüber der ursprünglichen Planung bei der Herstellung geringfügig nach Osten verschoben worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgt eine Anpassung.

Der Verwaltungsausschuss hat am 21.04.2005 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12. Mai bis zum 13. Juni 2005 statt. Während dieser Zeit hat ein Anwohner aus der Kohnestraße Anregungen vorgetragen.
Er regt an, bei der Umwandlung des KiTa-Grundstückes in Bauland sollte ein Teil der Flächen wie bei benachbarten Flächen an die Stadt abgetreten werden, um so eine Feuerwehrzufahrt zum (benachbarten) Gebäude Kohnestraße 7 zu sichern.
Viel Sorge bereite dem Anwohner auch die Regenwasserführung. Sie seien die tiefste Stelle des Projektes Seelhorster Garten und schon jetzt dringe in die Tiefgarage an hoher Stelle Grundwasser ein, obwohl im Seelhorster Forst die Gräben an einigen Stellen trockenfallen. Er fragt, ob das Regenwasser der neuen Bauten auch zur Versickerung in den Waldteich geleitet werde?
Außerdem möchte er den städtebaulichen Vertrag einsehen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Frage von Feuerwehrzufahrten wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

geregelt werden. Im übrigen ist davon auszugehen , dass bei der Baugenehmigung für die Kohnestraße 7 die Feuerwehr beteiligt wurde.
Davon ausgehend, dass kein Baumangel bei der Tiefgarage vorliegt, wird ein Zusammenhang mit der Entsorgung des Niederschlagswassers nicht gesehen. Probleme an anderen Stellen sind der Verwaltung nicht bekannt. Auch das im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wie es übrigens auch beim Bau der KiTa der Fall gewesen wäre, über Kanäle ins Regenwasserrückhaltebecken zwischen Döhrbruch und Kohnestraße geleitet werden und von dort erfolgt ein verzögerter Abfluß über einen Graben in die Seelhorst. Es ist u. U. vorstellbar, dass es bei starken Regenereignissen zu dem geschilderten Problem kommt, wenn das Niederschlagswasser auf dem bisher unbebauten Grundstück für einige Zeit stehen bleibt. Wenn das der Fall sein sollte, würde nach einer Bebauung des Grundstückes im Zuge der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers eine Abhilfe eintreten.
Aus datenschutzrechtlichen Gründen kann eine Einsicht in den städtebaulichen Vertrag nicht gewährt werden.

Das Verfahren wird nach dem neuen Baurecht (in der ab 20.7.2004 gültigen Fassung des BauGB) durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) wird nicht vorbereitet oder begründet, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. 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 gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

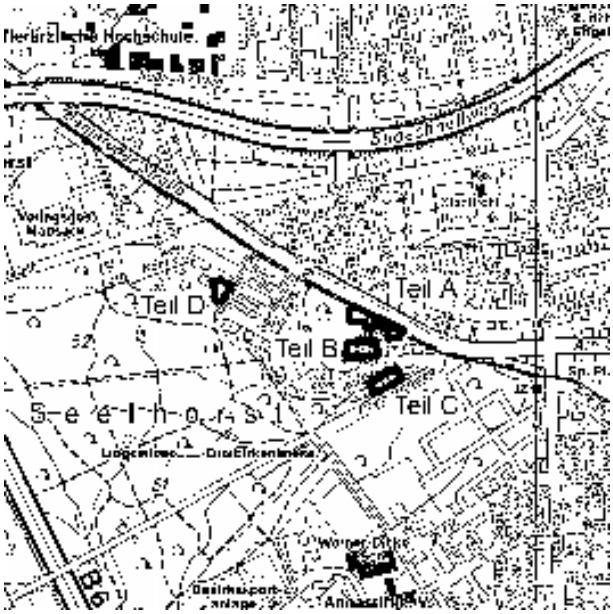
Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

61.12
Hannover / 31.10.2005

Anlage 1 zur Drucksache - Nr. /

Bebauungsplan Nr. 1583, 3. Änderung
- Seelhorster Garten-Süd -

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Süd

Stadtteil: Seelhorst und Bemerode

Geltungsbereich:
Planteil A:
Das Plangebiet besteht aus einer südlich an die Stadtbahntrasse in der Bemeroder Straße angrenzende, ca. 3.562 m² großen Fläche nördlich des Rhododendronweges und umfasst das Flurstück 98/213 sowie Teilflächen der Flurstücke 98/187, 98/188, alle Flur 4 der Gemarkung Bemerode, und Teilflächen der Flurstücke 65/23, 65/26, 65/27, 65/28, alle Flur 10 der Gemarkung Kirchrode.

Planteil B:
Das Plangebiet umfasst die Straßenverkehrsfläche des Stichweges nördlich der Grundstücke Rhododendronweg 3 und 5, eine sieben Meter breite, südlich an den Stichweg angrenzende Teilfläche der zuvor genannten Grundstücke sowie des Grundstückes Zum Waldteich 16 und eine drei Meter breite, nördlich an den Stichweg angrenzende Teilfläche des hier geplanten Baugebietes.

Planteil C:
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Zum Waldteich 13 und 15 und die zwischen beiden Grundstücken liegende öffentliche Grünverbindung.

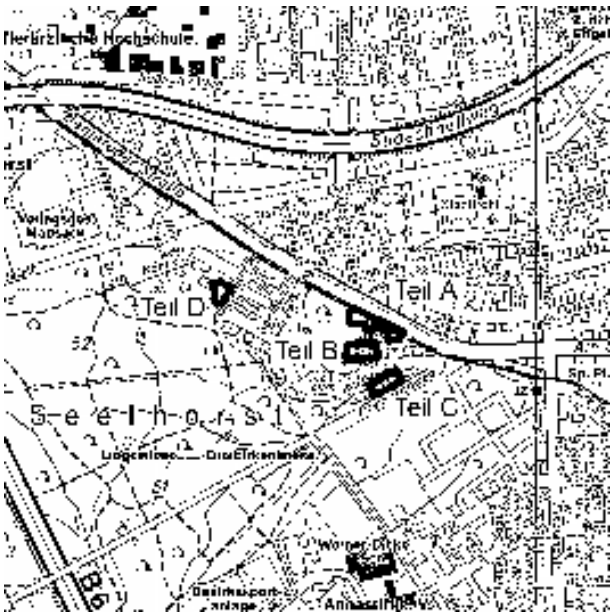
Planteil D:
Das Plangebiet wird begrenzt durch eine Parallele im Abstand von ca. 27 Meter südlich zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Kohnestraße, die westliche Straßenbegrenzungslinie des Goldrutenweges und deren Verlängerung in südliche Richtung, eine Parallele im Abstand von ca. 84 Meter südlich zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Kohnestraße und die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Kohnestraße 7 bis 17A.

Bisherige Drucksachenbeschlüsse:
0369/2005 N1 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage 2 zur Drucksache - Nr.

B e g r ü n d u n g
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 1583, 3. Änderung
- Seelhorster Garten-Süd -



Stadtteil: Seelhorst und Bemerode

Geltungsbereich:
Planteil A:
Das Plangebiet besteht aus einer südlich an die Stadtbahntrasse in der Bemeroder Straße angrenzende ca. 3.562 m² großen Fläche nördlich des Rhododendronweges und umfasst das Flurstück 98/213 sowie Teilflächen der Flurstücke 98/187, 98/188, alle Flur 4 der Gemarkung Bemerode, und Teilflächen der Flurstücke 65/23, 65/26, 65/27, 65/28, alle Flur 10 der Gemarkung Kirchrode.

Planteil B:
Das Plangebiet umfasst die Straßenverkehrsfläche des Stichweges nördlich der Grundstücke Rhododendronweg 3 und 5, eine sieben Meter breite, südlich an den Stichweg angrenzende Teilfläche der zuvor genannten Grundstücke sowie des Grundstückes Zum Waldteich 16 und eine drei Meter breite, nördlich an den Stichweg angrenzende Teilfläche des hier geplanten Baugebietes.

Planteil C:
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Zum Waldteich 13 und 15 und die zwischen beiden Grundstücken liegende öffentliche Grünverbindung.

Planteil D:
Das Plangebiet wird begrenzt durch eine Parallele im Abstand von ca. 27 Meter südlich zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Kohnestraße, die westliche Straßenbegrenzungslinie des Goldrutenweges und deren Verlängerung in südliche Richtung, eine Parallele im Abstand von ca. 84 Meter südlich zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Kohnestraße und die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Kohnestraße 7 bis 17A.

1. Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Auf Bitten der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung sollen für einen wesentlichen Teil der nördlich der Bemeroder Straße liegenden Flächen des Projektes Seelhorster Garten die bestehenden Festsetzungen den sich ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die parallel zu diesem Verfahren laufende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 angepasst werden. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, verläuft der Absatz der Eigentums-Geschosswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept insbesondere für den nördlichen Teil des Seelhorster Gartens überarbeitet. Im nördlichen Teil sollen wie südlich der Bemeroder Straße größere Bereiche für den Einfamilienhausbau vorgehalten werden.

Durch das neue Konzept wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten mehr als halbiert und das hat Auswirkungen auf die Erforderlichkeit einer Kindertagesstätte, für die südlich der Bemeroder Straße bislang am Goldrutenweg eine Fläche freigehalten wird. Nach Einschätzung der Verwaltung trägt sich eine eigenständige Kindertagesstätte hier nicht mehr. In den angrenzenden Stadtteilen vorhandene Einrichtungen, ggf. nach Erweiterung ihrer Kapazität, können den entstehenden Platzbedarf mit abdecken. Die für die Kindertagesstätte festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf soll daher in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Im Bereich der Wendeanlage Rhododendronweg konnten im Gegensatz zu den oben gemachten Ausführungen die hier für den Einfamilienhausbau vorgesehenen Flächen noch nicht einer Vermarktung zugeführt werden, da die festgesetzte Baufläche nicht durchgängig in z. Z. marktgerechte Grundstücksgrößen aufgeteilt werden konnte. Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung hat daher gebeten, die Baufläche entsprechend einer inzwischen vermessenen Grundstücksteilung mit dem Bedarf entsprechenden Grundstücksgrößen zu begrenzen. Außerdem hat sich im Zusammenhang mit den neuen Überlegungen für diesen Bereich gezeigt, dass ein vom Rhododendronweg abgehender geplanter Stichweg für die öffentliche Erschließung entbehrlich ist und die dafür vorgesehene Fläche dem angrenzenden Bauland zugeschlagen werden kann.

Zwischen den Grundstücken Zum Waldteich 13 und 15 ist eine öffentliche Grünverbindung mit der im Bebauungsplan Nr. 1583 vorgesehenen Breite zum Dreibirkenweg hin geschaffen worden. Bei der Parzellierung der südlich der Straße Zum Waldteich gelegenen Grundstücke hat sich im Interesse einer optimierten Bebauung dieser Grundstücke aber die Lage dieser Grünverbindung um ca. sechs Meter nach Osten verschoben. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollen die bestehenden Festsetzungen entsprechend korrigiert werden.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 liegen die im § 13 BauGB genannten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vor, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird auch kein Vorhaben begründet, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich wäre. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

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

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplan-Änderung
2.1 Planteile A und B

Im Planteil A werden die ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen entsprechend dem für den Bereich rund um die Wendeanlage des Rhododendronweges von der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung

vorgelegten Bebauungskonzept angepasst. Städtebaulich und auch im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit (siehe unten) sind keine Gründe erkennbar, die gegen die erbetene Modifizierung sprächen.

Nach dem Ursprungsplan sollte im Planteil B nördlich der beiden Grundstücke Rhododendronweg 3 und 5 ein öffentlicher Stichweg mit Wendehammer geschaffen werden, über den neben neuen Bauflächen auch die schon bei der Planaufstellung bebauten Grundstücke Zum Waldteich 16 und 20 erschlossen werden sollten. Für diese beiden Grundstücke ist mittlerweile eine private Zuwegung zwischen den Grundstücken Zum Waldteich 14 und 24 vorhanden, so dass auf einen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Stichweg zugunsten einer privaten Erschließung für die neuen Bauflächen verzichtet werden kann. Die aufgegebene Straßenverkehrsfläche wird je zur Hälfte dem angrenzenden Bauland zugeschlagen. Für eine reibungslose Müllentsorgung ist es sinnvoll, einen gemeinsamen Abfallbehälterstandplatz einzurichten. Im Bebauungsplan ist dafür durch ein entsprechendes Symbol ein geeigneter Standort gekennzeichnet. Auf dem Grundstück Rhododendronweg 3 verspringt die ursprünglich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wegen des o. a. Wendehammers nach Süden. Durch die Aufgabe der Straßenverkehrsfläche ist es jetzt möglich, auf dem genannten Grundstück die überbaubare Grundstücksfläche der des östlich angrenzenden Grundstückes anzugleichen.

Für die beiden Planteile A und B werden für das Bauland die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die bestehenden textlichen Festsetzungen mit einer Abweichung bei der Festsetzung von Schallschutzfenstern (siehe nächsten Absatz) aus dem Ursprungsplan soweit erforderlich übernommen.

Lärmschutz:
Zu den übernommenen textlichen Festsetzungen gehört auch die Festsetzung, dass im Planteil A die zur Bemeroder Straße hin orientierten Fensteröffnungen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind. Eine Überprüfung der damaligen schalltechnischen Beurteilung hat ergeben, dass diese Festsetzung nach wie vor erforderlich ist. Allerdings soll auf eine Festsetzung des seinerzeit festgesetzten Mindestschalldämmmaßes von 33 dB(A) entsprechend den heutigen Festsetzungsgepflogenheiten verzichtet werden, da eine exakte Berechnung im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich ist, als wichtige Berechnungsparameter, wie z. B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden. Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u. a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung- abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

Umweltverträglichkeit:
Gegenüber den bisherigen Festsetzungen vergrößert sich im Planteil A die Baufläche um ca. 340 m². Das hat neben einer Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen, einer Beeinträchtigung hochwertiger Vegetationsstrukturen und einem generellen Bodenverlust auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, weil bei einer

Grundflächenzahl von 0,4 eine zusätzliche Versiegelung von ca. 140 m² erfolgen kann. Diese zusätzliche Versiegelung wird aber durch den entfallenden Straßenausbau im Planteil B mit einer Größenordnung von ca. 400 m² ausgeglichen. Bei einer geschätzten Länge von ca. 45 Meter und einer Breite von 5,5 m für den erforderlichen privaten Erschließungsweg werden im Planteil B künftig ca. 150 m² weniger Fläche versiegelt sein. Zu beachten ist hierbei auch, dass im Gegensatz zum Ausbaustandard öffentlicher Verkehrsflächen hier ein Ausbau mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen kann. Hinsichtlich des Baumbestandes ergeben sich keine gravierenden Nachteile gegenüber den bisherigen Festsetzungen. Mindestens ein Baum in der westlichen privaten Grünfläche kann jetzt erhalten werden. Im mittleren und östlichen Baufeld des Planteiles A müssen bedingt durch die neue Abgrenzung insgesamt zwei Bäume gefällt werden, allerdings ist einer davon ohnehin abgängig. Für den Fall des Entfernens von Bäumen auf Baugrundstücken sind nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen, ggf. auch außerhalb des Grundstückes, vorzunehmen.

2.2 Planteil C

Die bereits vorhandene öffentliche Grünverbindung ist von ihrer Lage her aus dem im Abschnitt1 genannten Grund nicht wie im Ursprungsplan festgesetzt hergestellt worden. Ursprünglich sollte sie im östlichen Teil des Grundstückes Zum Waldteich 15 verlaufen. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll die sich jetzt vor Ort darstellende Situation festgeschrieben werden. Das erfordert insbesondere die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den angrenzenden Baugrundstücken. Für diese beiden Grundstücke werden ansonsten die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die bestehenden textlichen Festsetzungen soweit erforderlich aus dem Ursprungsplan übernommen.

Umweltverträglichkeit
Die Verschiebung der öffentlichen Grünverbindung, die in gleicher Breite - wie ursprünglich festgesetzt - hergestellt wurde, verhält sich im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Umwelt vollkommen neutral.

2.3 Planteil D

Durch die geplante Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten um mehr als die Hälfte ist eine Kindertagesstätte im Plangebiet nicht mehr erforderlich. Die dafür freigehaltene Fläche am Goldrutenweg, die im Ursprungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, kann daher einer anderen Nutzung zugeführt werden. Wegen der benachbarten vorhandenen Wohngebäude bietet sich hier ebenfalls eine Wohnnutzung an. Entsprechend der angrenzenden Baugebietsausweisung westlich und östlich des Goldrutenweges wird die bislang für eine Kindertagesstätte vorgesehene Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die neue Zielsetzung erfordert eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche, da die bisher festgesetzte der relativ kompakten Bauweise einer Kindertagesstätte angepasst war. Nachteile für die umgebenden Grundstücke ergeben sich dadurch nicht, da die nach der Nds. Bauordnung erforderlichen Grenzabstände ohnehin eingehalten werden müssen. Ansonsten werden die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die bestehenden textlichen Festsetzungen soweit erforderlich aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Anbindung der neuen Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Goldrutenweg.

Umweltverträglichkeit
Das Maß der baulichen Nutzung, dem im Hinblick auf die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt eine besondere Bedeutung zukommt, bleibt gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Durch die Änderung dieses Planteiles ergeben sich somit keine in die Abwägung einzustellenden Folgen für die Umwelt.

Für alle zuvor genannten Planteile wird darauf hingewiesen, dass für eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (Ausnahme: vorübergehende Absenkung während der Baumaßnahme von insgesamt weniger als 4.000 m³) grundsätzlich eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich ist.

3 Infrastruktur

Die durch die Planänderung bedingte Zunahme an Wohnbaufläche löst keinen nennenswerten Mehrbedarf an öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen aus. Öffentliche Einrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten, Schulen stehen in den angrenzenden Stadteilen zur Verfügung. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im Plangebiet südwestlich des großen Teiches vorhanden. Möglichkeiten für den Einkauf an Dingen des täglichen Bedarfes befinden sich im Bereich Lange-Hop-Straße/Bemeroder Straße.

Die zur Erschließung der Baugebiete innerhalb der geänderten Planteile erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind vorhanden. Über die in der Bemeroder Straße liegende Stadtbahnhaltestelle „Seelhorster Garten“ ist ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Das in den gelegenen Baugebieten südlich der Bemeroder Straße anfallende Niederschlagswasser wird in die Gräben der angrenzenden Seelhorst geleitet. Für die östlichen Gebiete geschieht das über ein neu geschaffenes Grabensystem, das mittlerweile fast vollständig ausgebaut ist. Für die westlichen Baugebiete, in dem auch der Planteil D liegt, wird das Niederschlagswasser zunächst über einen Regenwasserkanal in ein Regenwasserrückhaltebecken zwischen Kohnestraße und der Straße Döhrbruch geleitet und von dort einem Graben in der Seelhorst zugeführt. Diese im Ursprungsplan festgesetzte Regelung soll auch im Bereich der 3. Änderung beibehalten werden.

Bei dem neu geschaffenen Grabensystem handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung im Sinne des Nds. Wassergesetzes. Vor der Durchführung von Maßnahmen, die das Grabensystem betreffen (z. B. Umgestaltung/Erweiterung des Grabensystems, Herstellung von Gewässerkreuzungen) sind entsprechende wasserrechtliche Verfahren erforderlich. Außerdem sind die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover vom 04.01.1984 zu beachten.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind vorhanden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers gilt für Grundstücke über 2.000 m² eine Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha in den Planteilen A, B und C und von 40 l/s*ha im Planteil D. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf den Baugrundstücken zu speichern.

4. Hinweis zu archäologischen Funden

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1583 ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind Erdbaumaßnahmen mindestens 14 Tage vor deren Beginn der Region Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung der entdeckten archäologischen Funde durchgeführt werden kann.

5. Städtebaulicher Vertrag

Parallel zu diesem und zum 2. Änderungsverfahren (Seelhorster Garten-Nord) des Bebauungsplanes Nr. 1583 soll eine Anpassung des mit der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung geschlossenen städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung des gesamten Bereiches beiderseits der Bemeroder Straße erfolgen. Mit der Anpassung sollen auch bei einer Reduzierung des Gesamtbauvolumens die verabredeten und zum großen Teil bereits realisierten Qualitäten gesichert und die Übernahme von Kosten geregelt werden. Hierzu zählt u. a.

auch der sich aus der geänderten Planung ergebende Infrastrukturbeitrag für die Kindertagesstätten - und Schulversorgung.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Oktober 2005	Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am . . zugestimmt.
(Heesch) Fachbereichsleiter	61.12 / 29.09.2005

Anlage 3 zur Drucksache - Nr. /

Gutachtliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün

zum Bebauungsplan Nr. 1583, 3. Änderung

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

Planung
Unter dem Motto „Wohnen im Park“ soll die Eingliederung der Bebauung im parkähnlichen Gelände des Seelhorster Gartens optimiert und in den Inhalten an neue Gegebenheiten angepasst werden. Aus diesem Grund soll der B-Plan 1583 im Bereich südlich der Bemeroder Straße in 4 Teilflächen (Teil A, B, C, D) überarbeitet werden: Im Teilbereich A sollen die Baugrenzen verschoben und die bebaubaren Flächen modifiziert werden. Im Teilbereich B soll die Verkehrsfläche zu Gunsten privater Grünflächen entfallen. Teilbereich C umfasst eine geringfügige Verschiebung der öffentlichen Grünverbindung zwischen der Straße „Zum Waldteich“ und der Seelhorst in Richtung Osten. Im Teilbereich D soll die Festsetzung Kita in Allgemeines Wohngebiet bei Beibehaltung der Baugrenzen geändert werden.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes
Grundlage der Einschätzung der Auswirkungen ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 1583 vom 22.07.98.

Auswirkungen der Planung
Teil A:
Die Baugrenzen wurden lediglich im Nordwesten zurückgesetzt, dafür wurden sie im zentralen Bereich und im Osten erheblich erweitert. Bei Ausnutzung der so geänderten Baugrenzen ist eine weitgehende Zerstörung des vorhandenen, wertvollen, z. T. geschützten Baumbestandes zu befürchten. Damit einher geht die Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Lebensräume von Tieren und eine Beeinträchtigung bzw. Beseitigung ortsbildprägender Strukturen.
Eine Verbesserung im Hinblick auf den Erhalt der Park- und Gartenstrukturen wird nicht erreicht.

Teil B:
Von der Planänderung gehen keine negativen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand aus.

Teil C:
Von der Planänderung sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Teil D:
Von der Planänderung sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

07.09.2005

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 Döhren-Wülfel (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult (zur Kenntnis)
An den Eilenriedebeirat (zur Kenntnis)

Nr. 2205/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1617, Waldwirtschaft Bischofshol
Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen des Nds. Forstamtes Fuhrberg nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1617 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Das beabsichtigte Vorhaben ist unter Gendergesichtspunkten neutral. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein bei der Bevölkerung beliebtes und an einer Hauptradwegeverbindung liegendes Ausflugslokal planungsrechtlich gesichert.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Bebauungsplan Nr. 1617 hat vom 22. September 2005 bis 21. Oktober 2005 öffentlich ausgelegen. Das Nds. Forstamt Fuhrberg hat seine Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch einmal wiederholt.

Die Anregungen im wörtlichen Zitat:

Wie Sie uns telefonisch mitteilten, ist im o. a. Verfahren das bisher als Vertreter der Waldbelange zuständige Stadtforstamt Hannover beteiligt worden. Von dort seien seinerzeit keine Anregungen und Bedenken mitgeteilt worden.

Aus diesem Grund (und weil der frühere Zustand des Planbereichs von uns im Nachhinein nicht mehr beurteilt werden kann) erübrigen sich Hinweise zu der bereits abgeschlossenen Maßnahme.

Trotzdem möchten wir zu bedenken geben, dass die weitere Verringerung des bereits vorher nicht ausreichenden Abstandes zwischen Wald und Bebauung sehr problematisch ist. Laut RROP von 1996 sind für diese Abstände 100 m vorgesehen. Wo sich wie in diesem Fall die Vorgaben nicht einhalten lassen, sind Unterschreitungen nur im Einvernehmen mit der Unteren Waldbehörde zulässig.

Zweck dieser Abstandsregel ist nicht nur der Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen durch Bebauung (z. B. Feuer), sondern auch der Schutz des Menschen vor Gefahren aus dem Wald. Hierbei geht es in erster Linie um die Gefahr durch umstürzende Bäume und herab fallende Äste. Dieses Risiko wurde mit der Hotelerweiterung in doppelter Hinsicht verschärft: Zum einen wurde der Abstand zum Wald auf nur noch 10 m reduziert. Zum anderen steigt durch die Erweiterung des Hotelbetriebes die Zahl der Hotelgäste. Diese halten sich im Gegensatz zu den Tagesbesuchern auch bei schlechtem Wetter und dauerhaft im Hotelgebäude auf und sind damit den Gefahren weit stärker ausgesetzt.

Eine teilweise Entfernung des Waldes, um den nötigen Abstand wieder herzustellen, wäre rechtlich nicht zulässig. Dies käme der nachträglichen Genehmigung eines nach § 8 NWaldLG nicht genehmigungsfähigen Tatbestandes gleich.

Vor diesem Hintergrund bitten wir, das Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Waldbehörde herzustellen und uns über das Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als zuständige Untere Waldbehörde hat die Region Hannover keine Anregungen vorgebracht. Auch der städtische Fachbereich Umwelt und Stadtgrün hat keine Anregungen. Das Nds. Forstamt wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange davon mit Schreiben vom 13. April 2005 in Kenntnis gesetzt. Die Hotelerweiterung ist im Jahr 2000 abgeschlossen worden. Es ist rechtlich nicht möglich, die Baugenehmigung zurückzunehmen und einen Abriss zu verfügen. Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

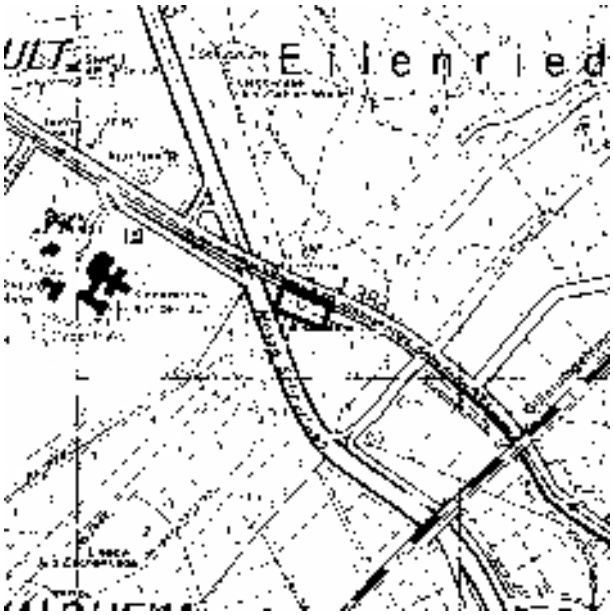
Das Verfahren wird nach dem alten Baurecht (in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt. Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Verfahren abschließen zu können.

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

61.12
Hannover / 01.11.2005

Bebauungsplan Nr. 1617
- Waldgaststätte Bischofshol -

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Süd

Stadtteil: Waldheim

Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Waldgaststätte Bischofshol (Bemeroder Straße 2), östlich und westlich angrenzende Waldflächen der Eilenriede (jeweils in einem Abstand von ca. 25 Meter zum Grundstück der Waldgaststätte) und die südlich vor der Waldgaststätte liegende Straßenverkehrsfläche.

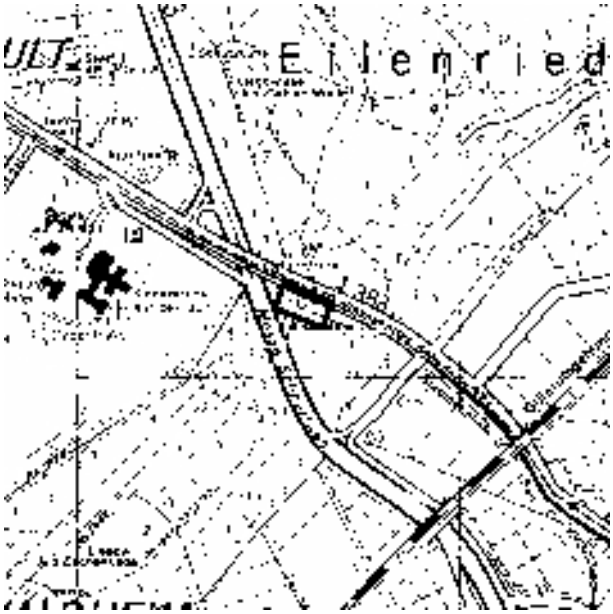
Bisherige Drucksachenbeschlüsse:

15-0538/99	Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung
1556/99	Aufstellungsbeschluss
0809/2005	Auslegungsbeschluss

Anlage 2 zur Drucksache - Nr.

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1617
- Waldwirtschaft Bischofshol -



Stadtteil: Waldheim

Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Waldgaststätte Bischofshol (Bemeroder Straße 2), östlich und westlich angrenzende Waldflächen der Eilenriede (jeweils in einem Abstand von ca. 25 Meter zum Grundstück der Waldgaststätte) und die südlich vor der Waldgaststätte liegende Straßenverkehrsfläche.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Im Jahre 1999 wurde mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie mit einem Aufstellungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren begonnen. Das Verfahren hat das Ziel, die städtebauliche Situation um die hier seit langem aufgrund eines historischen Schankrechtes etablierte Waldwirtschaft Bischofshol nach dem Bau der Stadtbahnlinie D einschließlich der neuen Brücke über den Messeschnellweg (B6) neu zu ordnen. Die Neuordnung soll neben einer klaren Abgrenzung zwischen den öffentlichen Waldflächen der Eilenriede und den privaten Flächen der Waldwirtschaft auch eine Erweiterung des bestehenden Hotels umfassen. Die Erweiterung des Hotelbereiches ist erforderlich, um den Standort des Ausflugslokals, das an der Hauptradwegeverbindung zwischen Kleefeld und Waldheim liegt, langfristig zu sichern. Im Hinblick auf die EXPO wurde Anfang 2000 auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB (in der Fassung vor dem 20.07.2004) eine Baugenehmigung erteilt. Die Erweiterung des Hotels wurde bis zum Beginn der EXPO vorgenommen. Das Bebauungsplanverfahren soll jetzt zum Abschluss gebracht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Waldfläche dar. Wegen der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes und wegen der Funktion der Waldwirtschaft als Zu-

behörnutzung zum Erholungsraum Wald ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Bauland

Das Grundstück der Waldwirtschaft Bischofshol ist den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschriebenen Baugebieten nicht eindeutig zuzuordnen. Bei einer Zuordnung zu den üblichen Baugebietskategorien der BauNVO würden Nutzungen zugelassen, die städtebaulich hier weder erwünscht noch erforderlich sind. Die Baufläche des Plangebietes soll daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Fläche für den besonderen Nutzungszweck mit der näheren Zweckbestimmung „Waldwirtschaft Bischofshol und Hotel“ festgesetzt werden.

Die Fläche für den besonderen Nutzungszweck wird mit einer Ausnahme so bemessen, wie sie sich heute vor Ort darstellt. Nicht einbezogen wird aus sicherheitstechnischen Gründen an der nördlichen Plangrenze eine Fläche, auf der sich eine Gasdruckregelstation sowie eine südlich davor liegende Schieberstation einer Gasleitung der Stadtwerke Hannover befindet.

Entsprechend dem heutigen Bestand, also einschließlich dem Erweiterungsbau mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.000 m², soll die überbaubare Grundstücksfläche sowie das Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden. Der Teil der Fläche für den besonderen Nutzungszweck, der für eine Außenbewirtschaftung (Biergarten) genutzt wird, ist mit einigen Waldbäumen bestockt. Auf dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, zugelassen werden. Zum Schutz der hier vorhandenen Bäume soll die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen aber derart eingeschränkt werden, dass dauerhaft mit dem Erdboden verbundene bauliche Anlagen wie z. B. Ausschank, Grill, Garagen, Carports mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig sind. Ein vollständiger Ausschluss von Nebenanlagen ist in diesem Fall nicht möglich, da das auch die Nutzung der Fläche als Biergarten in Frage stellen würde. Von dieser Regelung sind vorhandene Nebenanlagen ausgenommen, soweit sie den zu stellenden formalrechtlichen Anforderungen genügen.

Die von der Bemeroder Straße zur Waldwirtschaft Bischofshol führende Stichstraße verfügt nicht über eine Wendeanlage. Eine solche ist aber für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge erforderlich. Der Bereich der stark frequentierten Wegeeinmündung westlich des Kioskes „Knusperhäuschen“ (Bemeroder Straße 2 A) ist wegen der schlechten Einsichtmöglichkeit und der damit verbundenen Gefährdung von Spaziergänger/innen und Radfahrer/innen als Wendeanlage nicht geeignet. An anderen Stellen würde das einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in die Waldflächen der Eilenriede bedeuten, da unmittelbar östlich des Hotels eine Fläche zur Verfügung steht, die dafür genutzt werden kann. Es wird deshalb innerhalb der Fläche für den besonderen Nutzungszweck unmittelbar angrenzend an die Stichstraße eine Fläche in ausreichender Größe ausgewiesen, die mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden kann.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften für die Fläche für den besonderen Nutzungszweck nachzuweisenden Stellplätze sind vorhanden.

2.3 Wald

Zur Verdeutlichung, dass die Waldwirtschaft Bischofshol von der Eilenriede umgeben ist, werden östlich und westlich der Waldwirtschaft Teilflächen der Eilenriede als Wald im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach den ersten Planungsüberlegungen sollte der südlich der Waldgaststätte auf städtischem Grund stehende Kiosk „Knusperhäuschen“ als Ausgleichsmaßnahme abgerissen und die eigentliche Waldfunktion uneingeschränkt wiederhergestellt werden. Mit diesem ursprünglich geplanten Abriss sollten vor allem eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erweiterung des Hotels ausgeglichen werden. Aufgrund eines starken Eintretens der Öffentlichkeit

für den Erhalt des in der Bevölkerung beliebten Kioskes – u. a. eine Liste mit ca. 450 Unterschriften – ist geprüft worden, ob die Beeinträchtigung nicht auch an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden kann. Das Ergebnis war, dass die Beeinträchtigung auch durch den Abriss eines Trafogebäudes einschließlich seiner Nebeneinrichtungen auf einem Grundstück in der Seelhorst am Dreibirkenweg ausgeglichen werden kann (siehe hierzu den Abschnitt 3.2 der Begründung). Diese Maßnahme wurde auf Kosten des Hoteleigentümers mittlerweile durchgeführt. Das bedeutet, dass der Kiosk erhalten werden kann. Eine Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist daher nicht mehr erforderlich.

2.3 Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch eine Stichstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Stichstraße wird, soweit sie im Plangebiet liegt, in ihrer vorhandenen Breite im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Ein Umbau der Straße ist nicht vorgesehen. Zur erforderlichen Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge usw. siehe den Abschnitt 2.1 der Begründung.

Durch die in der Bemeroder Straße verkehrende Stadtbahnlinie ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind bis auf einen Regenwasserkanal vorhanden. Das anfallende Niederschlagwasser wird auf dem Grundstück der Waldgaststätte versickert, so dass nach wie vor der Bau eines Regenwasserkanals nicht erforderlich ist.

Östlich des Hotels befindet sich zur Sicherung der Eltversorgung eine Trafostation, sie ist im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet. Westlich der Waldgaststätte ist innerhalb der festgesetzten Waldfläche eine Gasdruckregelstation sowie eine südlich davor liegende Schieberstation einer Gasleitung HD 300 der Stadtwerke Hannover vorhanden. Die Lage der Gasdruckregelstation ist im Plan durch ein entsprechendes Symbol verdeutlicht. Für die Gasleitung wird ein Schutzstreifen von insgesamt 6 m Breite nachrichtlich übernommen. Für den Schutzstreifen gelten die Vorschriften des Energiewirtschaftsgesetzes. Die Nutzung des Schutzstreifens unterliegt Einschränkungen.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Vorbemerkung

Nach §§ 233 und 244 können Verfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt und abgeschlossen. Das bedeutet, dass von der nach neuem Recht erforderlichen formalen Umweltprüfung, von einem Umweltbericht usw. abgesehen werden kann. Nach der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB war eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ebenfalls nicht erforderlich, da der hierfür erforderliche Schwellenwert von mindestens 20.000 m² Grundfläche nicht annähernd erreicht wird und auch sonstige Hinweise auf die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorliegen.

3.2 Naturschutz

Die Waldwirtschaft Bischofshol liegt in der Eilenriede in einem Bereich, in dem im Sommer Wasserfledermäuse auf dem Weg von ihren Schlafquartieren im Hermann-Löns-Park zu ihren Jagdrevieren in der Leineaue die Bemeroder Straße und den Messeschnellweg queren. Zur Überwindung dieser Hindernisse benötigen die Fledermäuse einen möglichst dichten Kronenschluss. Die östlich und südlich an die Waldwirtschaft angrenzenden Waldflächen sind Altbestände hoher Wertigkeit. Von prägender Bedeutung sind die alten Bäume auf dem Gelände des Biergartens. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich des Biergartens wird

zum Erhalt der hier stehenden Waldbäume beigetragen und ein Eingriff in das Fledermaushabitat vermieden.

Die im Plangebiet vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche ist heute praktisch vollständig versiegelt. Durch die bereits durchgeführte Erweiterung des Hotels hat die Versiegelung nur in einem geringen Umfange zugenommen, da ein großer Teil der Fläche gepflastert war und auf der östlich des Hotels gelegenen, heute mit Schotter und Kies befestigten Stellplatzfläche einige alte Gebäude beseitigt worden sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch die Erweiterung des Hotels nicht feststellbar gewesen, allerdings kann die Erweiterung des Hotels als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgefasst werden.

Wie schon anderer Stelle der Begründung erwähnt, ist die geringfügige zusätzliche Versiegelung wie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht mehr durch den Abriss des in unmittelbarer Nähe stehenden Kioskes „Knusperhäuschen“ ausgeglichen worden, sondern durch eine (inzwischen abgeschlossene) Maßnahme in der Seelhorst am Dreibirkenweg. Die Lage der „Ausgleichsfläche“ ist der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahme umfasste den Abriss eines Trafogebäudes und seiner Nebeneinrichtungen als Endpunkt einer 110-kV-Freileitung inklusive der Umzäunung, die Beseitigung von Verbundpflaster und Betonplatten, die Abfuhr des Abrissmaterials, das Planieren der Fläche, das Andecken mit Oberboden, die Ansaat von Wildblumen und das Anpflanzen von drei Birken.

3.3 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf mögliche Belastungen durch Altlasten liegen nicht vor.

Auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern lag der Planungsbereich in den Kriegsjahren in einem Waldstück, so dass keine Aussage auf mögliche Bombenblindgänger gemacht werden konnten. Bei den Bauarbeiten zur Erweiterung des Hotels sind, soweit bekannt, keine Kampfmittel gefunden worden.

4. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2005

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung des Entwurfes
am 08.09.2005 zugestimmt.

61.12 / 01.04.2005

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2005

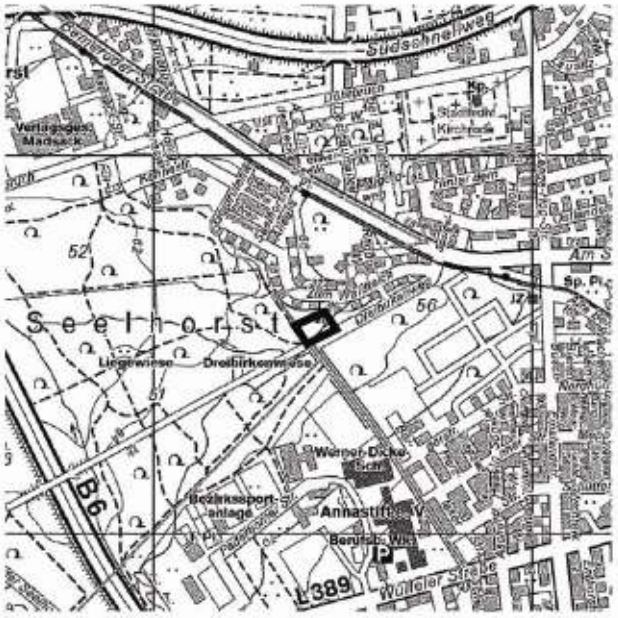
(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

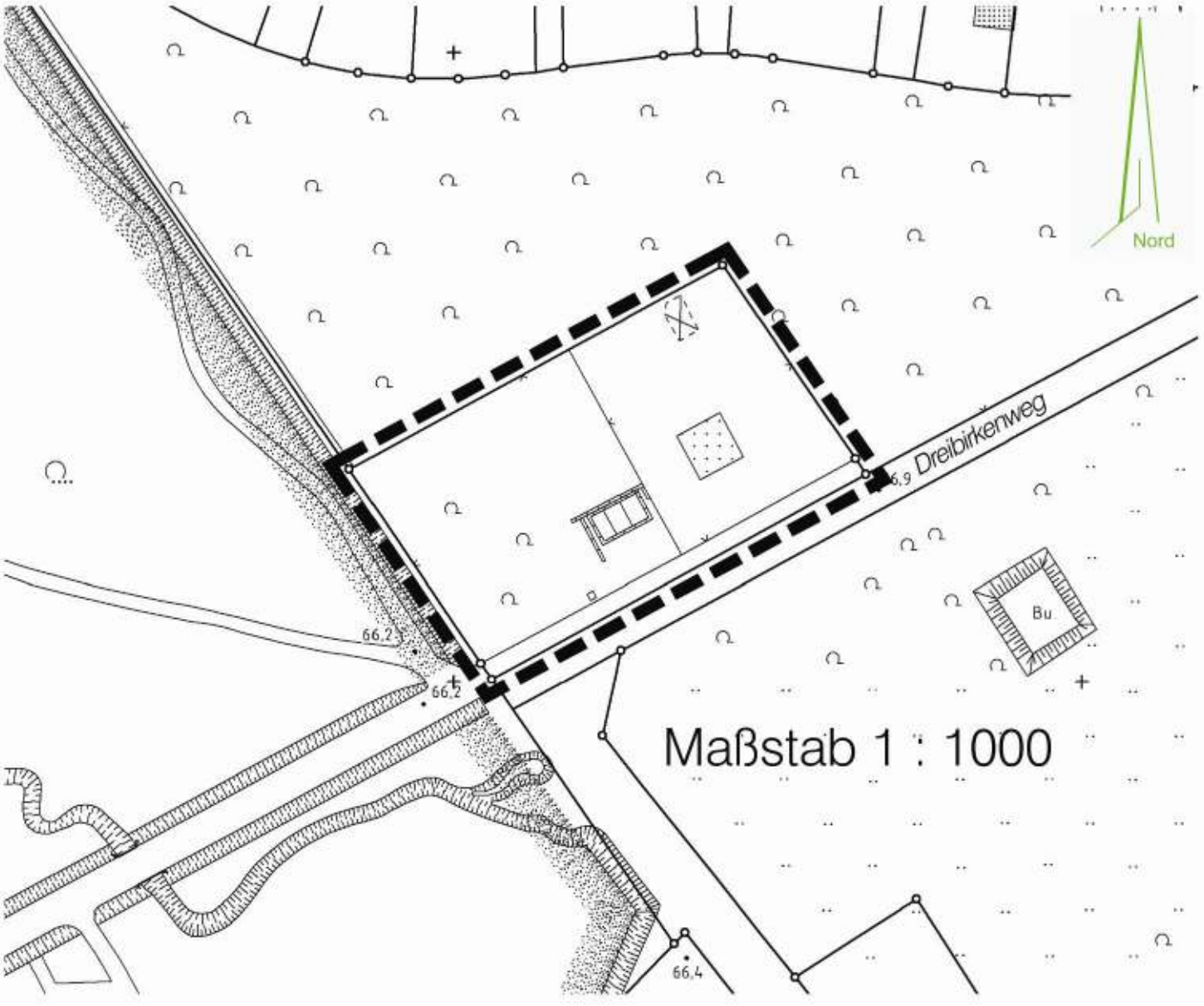
61.12 / 28.10.2005

Ausgleichsfläche am Dreibirkenweg

Lage am Dreibirkenweg



Die Kartensituation 1 : 1000 zeigt die als Ausgleichsmaßnahme mittlerweile abgebrochenen Einrichtungen auf.



Anlage 3 zur Drucksache - Nr. /

Gutachtliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün

zum Bebauungsplan Nr. 1617

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

Planung
Für die Waldwirtschaft Bischofshol war eine bauliche Erweiterung vorgesehen. Im Hinblick auf die EXPO wurde Anfang 2000 eine Baugenehmigung erteilt. Die Erweiterung des Hotels wurde bis zum Beginn der EXPO vorgenommen.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes
Die Waldwirtschaft Bischofshol liegt in der Eilenriede an der Hauptradwegeverbindung zwischen Kleefeld und Waldheim. Wasserfledermäuse queren hier im Sommer auf dem Weg von ihren Schlafquartieren im Hermann-Löns-Park zu ihren Jagdrevieren in der Leineaue Bischofsholer Damm und Messeschnellweg. Zur Überwindung dieser Hindernisse benötigen sie einen möglichst dichten Kronenschluss.
Die Waldflächen im östlichen Planbereich sind Altbestände von hoher Wertigkeit. Von prägender Bedeutung sind außerdem die alten Bäume auf dem Gelände des Biergartens im nordwestlichen Bereich.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild
Nach Abschluss der Bauphase konnten erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht festgestellt werden. Durch die Erweiterung des Hotels haben sich Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben.

Eingriffsregelung
Die Erforderlichkeit einer Ausgleichmaßnahme wurde durch die zusätzliche Versiegelung als auch die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild begründet. Die inzwischen abgeschlossene Maßnahme erfolgte im Bereich der Seelhorst am Dreibirkenweg. Als Ausgleichsmaßnahme wurde ein leer stehendes Trafogebäude einschließlich der Nebeneinrichtungen abgerissen. Nach der Abfuhr des Bauschuttes wurde die Sanierung der Fläche mit dem Andecken von Boden auf der Standfläche sowie nachfolgender Ansaat von Wildblumen und Pflanzung von drei Birken abgeschlossen.

03.03.2005

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Herrenhausen-Stöcken
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2398/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 906, 1. Änderung - Am Fuhrenkampe Nordost - Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 906, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Bebauungsplanänderung führt zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung in den Stadtteilen Burg und Ledeburg. Der Standort befindet sich im Bereich der Wohnsiedlungen und kann sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw gut erreicht werden. Damit ist sowohl für mobile als auch für weniger mobile Mitbürger und Mitbürgerinnen die Versorgung gesichert. Weiterhin ist der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben (S-Bahn-Haltepunkt sowie Bushaltestellen), so dass z.B. auch auf dem Arbeitsweg Einkäufe getätigt werden können und dadurch unnötige Mehrfachwege entfallen.

Die geplante Nahversorgung sowie die Sicherung des vorhandenen Marktes führen zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungslage der Bewohner und Bewohnerinnen der Stadtteile und damit auch zu einer Stabilisierung der Wohnnutzung. Eine große freie Fläche wird bebaut. Dies führt zu einer Belebung des Bereiches. Mögliche schlecht einsehbaren und unbeleuchteten Flächen verschwinden durch die Bebauung. Dies trägt auch zur Erhöhung der Sicherheit in der Umgebung bei.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder

Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle

Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung Nr. 906, 1. Änderung werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Abschnitt 4 "Kosten für die Stadt" dargelegt. Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Bezirksrat Herrenhausen-Stöcken fasste am 23.06.2004 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger mit dem Planungsziel auf dem gesamten Grundstück Am Fuhrenkampe Nr. 14 sowie dem benachbarten Grundstück Am Fuhrenkampe Nrn. 16, 18 und 18A ein Sondergebiet "Nahversorgung" in II-geschossiger Bauweise festzusetzen. Die Verkaufsfläche wurde damals auf 2.500 m² begrenzt. Es war vorgesehen, neben dem bereits vorhandenen Aldi-Markt einen Nahversorger als Vollsortimenter sowie einen Getränkemarkt zu errichten. Der Stanort ist als Ersatz für die bereits geschlossenen oder kurz vor der Schließung stehenden Einzelhandelsnutzungen in den Stadtteilen Burg und Ledeburg vorgesehen, da sonst die Versorgung der Bevölkerung in den beiden Stadtteilen nicht mehr gesichert wäre. Der Standort liegt direkt am S-Bahn-Haltepunkt Ledeburg und hat Anschluss an die angrenzende Wohnbebauung der Stadtteile. Es handelt sich um einen integrierten Standort im Sinne des Nahversorgungskonzeptes.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 906 setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Änderungsbereich fest, in dem Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aller Art nicht zulässig sind. Der Bebauungsplan muss daher geändert werden, um die Nahversorgung an diesem Standort zu zulassen und zu sichern.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 20.07.2004 bis zum 27.08.2004 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gingen keine Schreiben bzw. Stellungnahmen ein.

Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass sich im nördlichen Teil des Grundstücks Am Fuhrenkampe Nr. 14 ein Biotop (vernässter Bereich mit Binsen-und Seggenbestand) befindet, der gesetzlich geschützt ist. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher so verkleinert, dass sich der überwiegende Teil des Biotops außerhalb der Bebauungsplanänderung befindet. Lediglich ein kleinerer südlicher Teil des bestehenden Biotops wird nunmehr noch von der geplanten Baumaßanhme betroffen. Dieser Verlust kann jedoch durch eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden (s. Begründung Pkt. 3.2 Naturschutz).

Aufgrund der vorgenommenen Flächenverringerung der Bebauungsplanänderung wurde die ursprünglich festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche auf 2.300 m² reduziert.

Die im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 906 festgesetzte Fläche für Bahnanlagen entlang der Westseite des Bebauungsplanes wird nicht mehr benötigt. Diese Fläche war für die Deutsche Bahn AG als Reservefläche für den Ausbau der benachbarten Bahn-Trasse (S-Bahn) vorgesehen. Der Ausbau der S-Bahn-Trasse ist mittlerweile abgeschlossen, die festgesetzte Fläche für Bahnanlagen nunmehr entbehrlich.

Das entlang der Bahn gelegenen Grundstück Am Fuhrenkampe Nr. 16, 18 und 18A wird

nunmehr komplett als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier soll mittelfristig entsprechend der Bahnhofsrahmenplanung der Region Hannover in Ergänzung des Einzelhandels an diesem Standort ein Geschäfts- und Bürogebäude entstehen. Um den unmittelbar angrenzenden S-Bahn-Haltepunkt, der bisher kaum in Erscheinung tritt, mehr zu betonen, sollen hier maximal V Geschosse zulässig sein.

Die gutachterliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage beigefügt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist aufgrund der durchgeführten standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 NUVPG nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 fortgeführt. Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

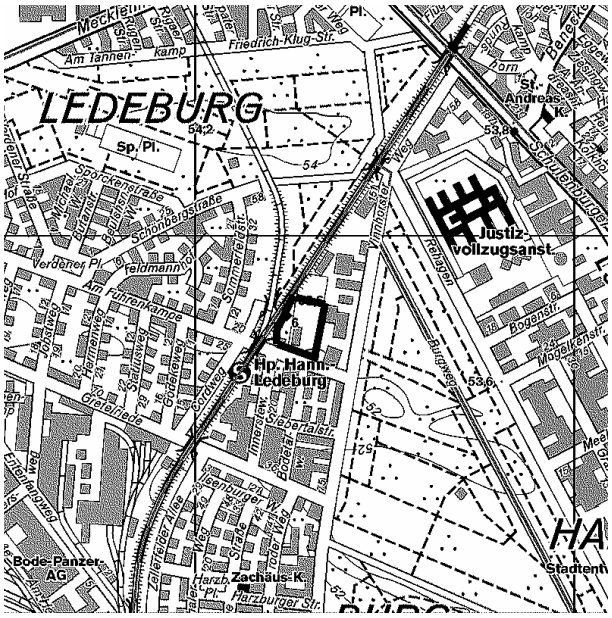
61.11
Hannover / 21.11.2005

Anlage 1 zur Drucksache Nr.

Bebauungsplan Nr. 906, 1. Änderung
- Am Fuhrenkampe Nordost -

Geltungsbereich und bisheriges Verfahren

Planungsbezirk: Nord
Stadtteil: Burg



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst eine südliche Teilfläche des Grundstücks Am Fuhrenkampe Nr. 14 zur Größe von ca. 10.500 m² sowie das Grundstück Am Fuhrenkampe Nrn. 16, 18 und 18 A.

Bisherige Drucksachenbeschlüsse:

1165/2004	Aufstellungsbeschluss
15-1378/2004	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

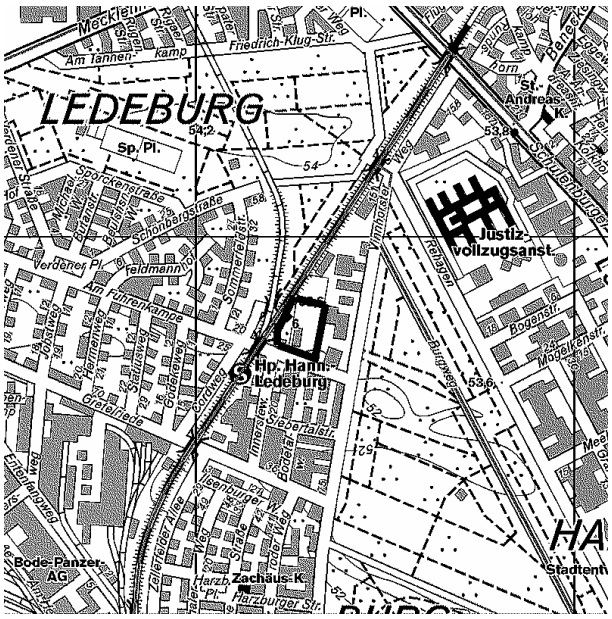
61.11/27.10.05

Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 906, 1. Änderung
- Am Fuhrenkampe Nordost -

Stadtteil Burg



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst eine südliche Teilfläche des Grundstücks Am Fuhrenkampe Nr. 14 zur Größe von ca. 10.500 m² sowie das Grundstück Am Fuhrenkampe Nrn. 16, 18 und 18 A.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich im Stadtteil Burg zwischen der Straße „Am Fuhrenkampe“ und der S-Bahntrasse Richtung Flughafen Hannover / Langenhagen sowie Mellendorf in unmittelbarer Nähe des S-Bahn-Haltepunktes Ledeburg.

In den Stadtteilen Burg und Ledeburg ist die Versorgung der Wohngebiete aufgrund der mehrfachen Schließung von Einzelhandelsnutzungen nicht mehr gesichert. Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist als integrierter Standort im Sinne des Nahversorgungskonzeptes einzuordnen. Ein Aldi-Markt ist auf dem Grundstück Am Fuhrenkamp Nr. 14 bereits vorhanden. Um auch weiteren Nahversorgern die Ansiedlung zu ermöglichen sowie den vorhandenen Standort zu sichern, soll auf diesem Grundstück ein Sondergebiet Nahversorgung festgesetzt werden.

Auf dem Grundstück wurde ein Biotop gemäß § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) festgestellt. Ein kleiner Teil des Biotops soll überplant werden. Die Region Hannover als zuständige untere Naturschutzbehörde hat eine Ausnahme nach § 28 a (5) NNatG in

Aussicht gestellt. Mit dem Vorhabenträger wird u.a. zur Sicherstellung des erforderlichen Ausgleichs ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Der zurzeit gültige Bebauungsplan Nr. 906 weist für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus, in dem jedoch Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aller Art nicht zulässig sind. Der Bebauungsplan muss daher geändert werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Gewerbegebiet dar. Die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes (Nahversorgung) für großflächigen Einzelhandel ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Bebauungsplanänderung als vorzeitigen Plan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen hierzu sind gegeben, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

Beide Voraussetzungen sind als erfüllt anzusehen. Die Bebauungsplanänderung ist zur Sicherung der Nahversorgung städtebaulich erforderlich, da durch bereits geschlossene oder vor der Schließung stehende Einzelhandelsnutzungen die Versorgung in den Stadtteilen Burg und Ledeburg nicht mehr gesichert ist. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im nordwestlichen Teil Ledeburgs bedürfen einer ohnehin erforderlichen und in naher Zukunft vorzunehmenden Überprüfung aufgrund erfolgter weitreichender Veränderungen der Nutzungsstruktur in der Umgebung sowie infolge der Einrichtung des S-Bahn-Haltepunktes Ledeburg. Die Überprüfung muss zudem Aussagen treffen zum nördlich anschließenden Kleingartenbereich und zur Beibehaltung des Planungszieles einer verlegten Mecklenheidestraße bzw. zur Funktionsübernahme durch den Vinnhorster Weg. Die Erarbeitung des Konzeptes ist bereits in Vorbereitung, ein Planverfahren wird jedoch längere Zeit in Anspruch nehmen. In diese Flächennutzungsplanänderung muss sich die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 906 einfügen. Eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dagegen nicht den Anforderungen an eine in sich stimmende Flächennutzungsplanaussage. Für den betreffenden Änderungsbereich im Flächennutzungsplan soll nach derzeitigem Planungsstand ein Sondergebiet - Einzelhandel dargestellt werden.

Wegen der besonderen örtlichen Situation bezüglich der Einzelhandelsflächen wird somit im vorliegenden Fall dem bevorstehenden Flächennutzungsplanverfahren kleinräumig vorgegriffen.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Bauland

Der zurzeit geltende Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein II-geschossiges eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Mischgebietes zulässig sind. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aller Art sind jedoch ausgenommen. Entlang der Bahntrasse ist eine Fläche für geplante Bahnanlagen festgesetzt.

Aufgrund der Schließung zweier Nahversorger und der zu erwartenden Schließung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes in den Stadtteilen Burg und Ledeburg ist die Versorgung der Wohngebiete in diesen Stadtteilen nicht mehr gesichert.

Auf dem Grundstück Am Fuhrenkampe Nr. 14 in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Ledeburg befindet sich bereits ein Aldi-Markt. Das Grundstück bietet weitere Flächenreserven, so dass zur Sicherung der Nahversorgung der Wohngebiete in Burg und Ledeburg

hier ein Vollsortimenter sowie eine Getränkemarkt errichtet werden sollen. Der Standort ist als integriert anzusehen, d.h. er befindet sich in einer bestehenden Siedlung und weist günstige Verkehrsmöglichkeiten auf. Die für die Ansiedlung der Betriebe notwendige Fläche des Grundstücks wird daher als Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzt. Zulässig sind hier Einzelhandelsbetriebe mit Konzessionären mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.300 m². Der vorhandene Aldi-Markt weist bereits eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf, so dass für die neuen Betriebe noch insgesamt 1.500 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen. Für den Vollsortimenter sind 1.000 m² eingeplant, für einen Getränkemarkt weitere 400 m². Die dann noch übrigen Flächen sind als Reserve vorgesehen.

Da es sich bei dem geplanten Projekt um ein großflächiges Ansiedlungsverfahren handelt, wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen (Stand: Oktober 2005). In dieser Stellungnahme wird ausgeführt, dass im Stadtbezirk Herrenhausen-Stöcken im Jahr 2002 noch 17 Nahversorger mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.010 m² existierten, heute die Anzahl jedoch nur noch bei 13 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.330 m² liegt. Seit 2002 sind somit rd. 680 m² Verkaufsfläche vom Markt gegangen. Daraus ergibt sich ein offenes Umsatzpotenzial in Höhe von ca. 13,3 Mio. €, das heute per Saldo abfließt. Ferner wird dargestellt, dass im Stadtteil Burg kein Lebensmittelvollsortimenter mehr vorhanden ist, so dass keine Umsatzverteilungen zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf den vorhandenen Bestand erwarten lassen.

Weiterhin wird in dem Gutachten beschrieben, dass der Standort als integrierter Standort seinem Nahversorgungsauftrag nachkommt und heutige Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil zurückgewonnen werden können. Durch die Kopplungspotenziale mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter könne der Standort die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil optimal erfüllen. Für die Bewohner des Stadtteils Burg entstehe in jedem Fall eine verbesserte Versorgungslage. Bedenken gegen das Vorhaben werden nicht dargelegt. Die Ansiedlung des Vollsortimenters mit integriertem Getränkemarkt wird ausdrücklich empfohlen.

In dem Sondergebiet „Nahversorgung“ sind neben den oben beschriebenen Nutzungen weiterhin ergänzende Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Dieses sind Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsbetriebe, ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Das im Bebauungsplan Nr. 906 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend beibehalten. Es wird wie bisher eine maximale Geschosszahl von II festgesetzt. Dies entspricht der Höhenentwicklung in der näheren Umgebung des Plangebietes. Auch die Grundflächenzahl (GRZ) wird gleich bleibend mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 1,6 auf 1,2 reduziert, da dies für die geplante Ausnutzung des Grundstücks ausreichend ist.

Entlang der Bahntrasse bzw. im Kreuzungsbereich zwischen der Straße Am Fuhrenkampe und der Bahnanlage war im Bebauungsplan Nr. 906 eine Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen. Diese war ursprünglich als Reservefläche für den Ausbau der S-Bahn-Trasse vorgesehen. Dieser Ausbau ist mittlerweile abgeschlossen und ein neuer S-Bahn-Haltepunkt entstanden. Die Reservefläche wird von der Bahn nicht mehr benötigt. Von dieser Festsetzung war überwiegend das Grundstück Am Fuhrenkampe Nrn. 16, 18 und 18A betroffen, welches im Übrigen im Bereich der Straße Am Fuhrenkampe auch als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt war.

Da eine Bahnnutzung nicht mehr erforderlich ist, wird dieses Grundstück nunmehr komplett als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird überwiegend aus dem Ursprungsplan übernommen, so dass weiterhin nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären. Die Bahnhofsrahmenplanung der Region Hannover sieht an diesem Standort in Ergänzung des Einzelhandels an der Straße Am

Fuhrenkampe ein Gewerbe- und Bürogebäude vor. Daher sind weiterhin auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Aufgrund der Planungen für das benachbarte Sondergebiet „Nahversorgung“ sollen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen jedoch nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion und der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Die bisher zulässigen Tankstellen werden aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort nicht mehr zugelassen. Die bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind weiterhin vorgesehen.

Der Bahnhofszugang zum unmittelbar angrenzenden S-Bahn-Haltepunkt Ledeburg tritt bisher räumlich kaum in Erscheinung. Mit einem mehrgeschossigen Solitärgebäude könnte dieser Zugang baulich besser betont werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird daher eine maximal V-geschossige Bebauung zugelassen. Die GRZ und die GFZ werden entsprechend dem benachbarten Baugebiet mit 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt.

Das Grundstück wird zurzeit noch als Einfamilienhausgrundstück genutzt. Für die Gebäude sind zwar weiterhin die Grundsätze des Bestandschutzes anzuwenden, eine Wohnnutzung soll an dieser isolierten Stelle zwischen Bahn und Einzelhandel jedoch langfristig nicht gesichert werden. Vielmehr soll, wie oben beschreiben, an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof der Zugang durch ein mehrgeschossiges Gewerbe- und Bürogebäude baulich betont werden.

Die überbaubare Fläche im Plangebiet wird durch Baugrenzen begrenzt und großflächig festgelegt. Damit wird der geplanten Entwicklung ausreichend Spielraum zur Verfügung gestellt. Zur optischen Abschirmung sind zur Straße Am Fuhrenkampe wie bisher Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Hier sind Nebenanlagen nach § 14 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und bauliche Anlagen soweit sie in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen, Zuwegungen und Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie notwendige Flächen für die Feuerwehr und / oder den Rettungsdienst.

Die Festlegung von Feuerwehrzufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die gemäß § 47 NBauO erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken oder in deren Nähe anzuordnen. Es ist vorgesehen, den vorhandenen Privatweg zur Erschließung der Aldi-Parkplätze entlang der Ostseite des festgesetzten Sondergebietes zu verlängern und im nördlichen Anschluss an die vorhandenen Parkplätze die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Einzelhandelsbetriebe vorzusehen.

2.2 Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen.

Die Baugebiete befinden sich im Stadtteil Burg unmittelbar nördlich der Straße Am Fuhrenkampe, die die betreffenden Grundstücke erschließt. Im Osten trifft die Straße Am Fuhrenkampe auf den Vinnhorster Weg (Hauptverkehrsstraße). Dieser führt zur Schulenburger Landstraße, über die ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht. Richtung Westen führt die Straße Am Fuhrenkampe über die Immelmannstraße auf die Mecklenheidestraße, über die durch den Anschluss an den Westschnellweg oder auch an die Schulenburger Landstraße ebenfalls ein Anschluss an das übergeordnete Wegenetz besteht.

Die geplanten Einzelhandelsbetriebe auf dem rückwärtigen Grundstück Am Fuhrenkampe Nr. 14 werden über eine private Zufahrt von der Straße Am Fuhrenkampe erschlossen werden. Um die künftigen Anlieger auch zum Zwecke der Abfall- und Wertstoffentsorgung anfahren zu können, muss der Erschließungsweg für ein regelmäßiges Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt sein. Hierbei sind insbesondere die erforderliche Bodenlast (26 Tonnen zul. Gesamtgewicht) sowie die Anlage einer Wendemöglichkeit im hinteren Bereich des Erschließungsweges zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zum Befahren privater Wege und Flächen durch Entsorgungsfahrzeuge grundsätzlich die Genehmigung des jeweiligen Grundstückseigentümers erforderlich.

Der Anschluss der geplanten Baufläche an die zentrale Kanalisation ist über den vorderen Grundstücksbereich möglich. Aufgrund der relativ hoch liegenden Anschlusskanäle in der Straße Am Fuhrenkampe werden unter Umständen Hebeanlagen erforderlich. Für Regenwasser gilt eine Abflussbeschränkung von 40 l/(s*ha).

Sollte für das geplante Bauvorhaben auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich des Grundstücks Am Fuhrenkampe Nr. 14 nur ein Wasseranschluss nötig werden, ist dieser auf Grund der zu erwartenden Länge auf hygienische Belange zu betrachten. Die Stadtwerke Hannover AG behalten sich vor, einen Wasserzählschrank in der Nähe ihrer Versorgungsleitung zu erstellen. Die Hausanschlussleitung muss dann auf privatem Grund in Eigenregie erstellt werden.

Für die geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Am Fuhrenkampe 14 ist eine Querungshilfe (Zebrastreifen) über die stark befahrene Straße Am Fuhrenkampe erforderlich. Details dazu, wie z. B. die Herstellung sowie die Übernahme der Kosten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Weiterhin werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen zu einem Standplatz für Altglascontainer getroffen. Der Investor verpflichtet sich, zu prüfen, ob es technisch möglich ist, Altglascontainer aufzustellen. Sollte die möglich sein, stellt er unentgeltlich einen solchen Standplatz zur Verfügung.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Bereich Am Fuhrenkampe über den S-Bahn-Haltepunkt Hannover-Ledeburg oder über zwei Buslinien (nächstgelegene Haltestellen Ledeburg / Bahnhof, Am Fuhrenkampe oder Innersteweg) zu erreichen. Diese Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Damit ist ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Um die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die benachbarte Bebauung, insbesondere auf die Wohnbebauung südlich der Straße Am Fuhrenkampe zu bestimmen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Umfang der Untersuchung
Zur Beschreibung der Lärmsituation wurden sowohl der bestehende Markt als auch die geplanten Märkte untersucht. Daneben wurden aus den Dateien des vorliegenden Schallimmissionsplanes als bestehende Lärmquellen die umliegenden Straßen sowie die auf einem Damm verlaufenden und teilweise mit Schallschutzwänden versehenen Strecken der DB AG sowie Emissionen des Bahnausbesserungswerkes übernommen.

Geräuschquellen
Die von einem Nahversorger ausgehenden Emissionen bestehen aus einer Reihe unterschiedlicher Lärmquellen: Kundenparkplätze, Liefergeräusche An- und Abfahrt, Rangiergeräusche des Lieferverkehrs, Be- und Entladegeräusche an der Laderampe.

1. Parkplätze
   Die Parkplätze der Märkte wurden auf der Grundlage der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz modelliert. Nach dieser Studie sind zur Ermittlung der Emissionen folgende Daten zu berücksichtigen:

   - für Discounter: N = 1,64 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde
   - für kleine Verbrauchermärkte: N = 1,05 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde

   Damit ergeben sich folgende Schallleistungspegel:

   - bestehender Markt mit 86 Stellplätzen: L_W = 96,2 dB(A)
   - geplante Märkte mit 70 Stellplätzen: L_W = 92,8 dB(A).

   Diese Schallquellen werden im weiteren Rechengang als so genannte Flächenschallquellen berücksichtigt (gleichmäßige Verteilung der o. a. Schallleistungspegel auf die Flächen der Parkplätze).

2. Anlieferung
   Für die Anlieferung wird ein Lkw über 105 kW zugrunde gelegt, für den nach der Zulassungsrichtlinie seit 1996 ein längenbezogener Schallleistungspegel von L_{WA} = 60 dB(A)/m (bezogen auf eine Stunde) anzusetzen ist.

3. Rangierverfahren
   Nach dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche...“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt ist für Rangiergeräusche von Lkw ein mittlerer Schallleistungspegel anzusetzen, der etwa 5 dB(A) über dem Pegel des Leelaufgeräusches von 94 dB(A) liegt. Dieser Schallleistungspegel von L_{WA} = 99 dB(A) wird bei einer mittleren Rangiergeschwindigkeit von unter 5 km/h und unter Berücksichtigung der Länge der Rangierstrecke auf eine Einwirkzeit von 2 Minuten bezogen. Die Schallleistung der Rangierfahrten wird im Weiteren als Linienschallquelle berücksichtigt.

4. Verladegeräusche
   Bei den Verladegeräuschen wird nach dem o. a. technischen Bericht ein gemittelter Schallleistungspegel von L_{WA} = 86,0 dB(A) bezogen auf ein Ereignis und eine Stunde angesetzt. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wird eine Ladetätigkeit von einer Stunde zugrunde gelegt. Die Schallquelle wird im Weiteren als Flächenschallquelle im Ladebereich berücksichtigt. Für die lieferbedingten Geräusche wird im Übrigen eine Fahrt pro Tag für den vorhandenen Markt und zwei Fahrten für die geplanten Märkte angenommen.

5. Privatweg
   Auf dem Privatweg wurden zur Einmündung in die Straße Am Fuhrenkampe die durch die angrenzenden Märkte verursachten Ereignisse (Zu- und Abfahrt Parkplätze und Lieferverkehr) als Linienquellen bzw. nach RLS-90 modelliert.

Berechnung
Die Lärmberechnung erfolgte für 3 gewählte Immissionspunkte (IP). IP 1 liegt im Plangebiet an der Ostseite des Wohnhauses Am Fuhrenkampe Nr. 18A. IP 2 befindet sich außerhalb des Plangebietes auf dem östlichen Nachbargrundstück der Erwerbsgärtnerei an der West-

seite des Gebäudes Am Fuhrenkampe Nr. 8. Ein 3. Immissionspunkt (IP 3) befindet sich südlich der Straße Am Fuhrenkampe im reinen Wohngebiet an der Nordseite des Gebäudes Nr. 15.

Weiterhin wurden zwei Varianten berechnet, deren Eigenschaften wie folgt zu beschreiben sind:

Variante 1 „Geplante Nahversorger“: Diese Variante enthält ausschließlich die auf die geplanten Märkte bezogenen Schallereignisse. Sie erlaubt Rückschlüsse, ob und in welchem Umfang die Märkte zum Umfang GE-relevanter Immissionen beitragen.

Variante 2 „Gesamt“: Diese Variante enthält neben den Emissionen aller Märkte die Beiträge der benachbarten Verkehrswege (Straße und Bahnstrecken), nicht aber weitere gewerbliche Lärmbeiträge. Die Ergebnisse dieser Variante sind für die weitere Abwägung von Interesse.

Berechnungsergebnisse

In der Variante 1 liegt der Gesamtpegel an den drei genannten Immissionspunkten zwischen 40,1 und 44,8 dB(A). In der Variante 2 liegt der Gesamtpegel an den drei Immissionspunkten zwischen 60,0 dB(A) und 70,5 dB(A). Die hohen Werte werden am Immissionspunkt 3 (Am Fuhrenkampe Nr. 15, WR) gemessen, wobei die Richtwerte der TA-Lärm um ca. 20 dB(A) überschritten werden. An den übrigen Immissionspunkten werden die in der TA-Lärm genannten Richtwerte weit unterschritten.

Beurteilung

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurden den einzelnen Immissionspunkten auf Grund der weiter oben beschriebenen Lage folgende Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zugeordnet:

Immissionspunkte	IP 1	IP 2	IP 3
Nutzung	GE_E/MI	MI	WR
Richtwert (Tag/Nacht)	60 / 45	60 / 45	50 / 35

Bei der Beurteilung wäre nach TA-Lärm die so genannte Vorbelastung der angrenzenden lärmempfindlichen Nutzungen mit zu berücksichtigen. Da dieses nur mit einem größeren Erhebungsaufwand geleistet werden könnte, wird auf Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm Bezug genommen, wonach die Bestimmung der Vorbelastung entfallen kann, wenn die Geräuschimmissionen der neuen Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Damit wäre sichergestellt, dass die neue Anlage nicht relevant zum Gesamtgeräusch beiträgt.

Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium der TA-Lärm in der Variante 1 an den Immissionspunkten 1 und 2 eingehalten wird. Lediglich am Immissionspunkt 3 wird eine Unterschreitung des Richtwertes von nur (gerundet) 5 dB(A) erreicht. Andererseits ist allerdings mit Hinweis auf die Berechnungsergebnisse der Variante 2 „Gesamt“ festzustellen, dass der Beitrag der geplanten Märkte am Summenpegel nahezu nicht feststellbar ist.

Für den Immissionspunkt 3, 1.OG wurden die Anteile der einzelnen Schallquellen am Immissionspegel noch einmal berechnet. Daraus ergab sich, dass die Anteile der beiden Märkte den Gesamtpegel nur um bis zu 0,1 dB(A) beeinflussen. Dies bedeutet, dass die geplanten

Märkte in immissionstechnischer Hinsicht keinen Einfluss auf die Nachbarschaft haben werden.

Ausblick
Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Aufwertung im Nahbereich des S-Bahn-Haltepunktes ist mittelfristig ein maximal V-geschossiges Solitärgebäude auf dem Grundstück Am Fuhrenkampe 16, 18 und 18A geplant. Für dieses geplante Objekt wurden vier weitere Immissionspunkte (IP 4 Nord, Ost, Süd, West) an den geplanten Gebäudefronten gesetzt, mit denen die Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenwege sowie die Märkte beschrieben wird. Legt man dann wie beim IP 1 die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes (eingeschränktes GE) zu Grunde (60/45 dB(A), Tag-/Nachtwert), ist festzustellen, dass die Werte um bis zu 6 dB(A) überschritten werden.

Zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen wird deshalb im Bebauungsplan textlich der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein weiterer aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch die Immissionen entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, weil wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

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

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

3.2 Naturschutz

Der südliche Teil der Planfläche ist z. T. bereits bebaut. Die Restflächen im Westen weisen Gehölzbestand auf, im südöstlichen Bereich befindet sich eine extensiv genutzte Wiesenfläche.

Die zur Verfügung stehende eigentliche Baufläche im nördlichen Teil des Plangebietes ist nach Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde besonders geschütztes seggen- und binsenreiches Nassgrünland auf der Grundlage des § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG).

Bei Ausführung der Planung können folgende Beeinträchtigungen eintreten:

Flora und Fauna:
- Beeinträchtigung und Verlust wertvoller Lebensräume von Tier und Pflanze,
- Teilweiser Verlust eines besonders geschützten Nassgrünlandes (Grundlage § 28a NNatG),
- Verlust von altem, z. T. geschütztem Baumbestand,

Boden:
- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Freiflächenverlust,
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Bodenverdichtung,
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase,
- Zerstörung natürlich entwickelter, kaum gestörter Bodenprofile,

Grund- und Oberflächenwasser:
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate,
- Erhöhung des Oberflächenabflusses,

Klima und Luft:
- Veränderung des Lokalklimas durch:
    - Beeinträchtigung der Luftzirkulation,
    - Beeinträchtigung des weiträumigen freien Luftaustausches,
    - Verlust klimaökologischer Ausgleichsfunktionen,
    - Erwärmung und erhöhte Trockenheit durch Versiegelung und Baukörper,

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:
- Verlust von Freiflächen.

Die genannten Auswirkungen stellen z. T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie einen **Eingriff gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** dar.

Aufgrund des geänderten Bebauungsplanes werden an dieser Stelle jedoch keine neuen Baurechte geschaffen. Soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sieht § 1a des Baugesetzbuches für derartige Fälle vor, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher für die Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt. Dennoch bleibt das Bestreben, die derzeitige Situation auch in diesem Bereich insbesondere in Bezug auf Naturhaushalt und Landschafts- bzw. Stadtbild entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB zu erhalten bzw. zu verbessern und aufzuwerten. Ferner gilt die **Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover** unabhängig davon. Für die zu entfernenden Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zur Vermeidung eines weiteren Eingriffs ist es sinnvoll und erwünscht, die bereits im Bebauungsplan Nr. 906 vorhandene Pflanzbindung entlang der Straße Am Fuhrenkampe zu erhalten.

Dem Minimierungsgebot sowie den umweltschützenden Belangen in der Abwägung (§ 1a BauGB) wird Rechnung getragen durch die geplante Gliederung der zu schaffenden Stellplätze mit einem Baumraster (für je vier Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum).

Diese Festsetzungen tragen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei, Regenwasser wird gespeichert, es entstehen Standorte für zahlreiche Pflanzen und Tiere mit den zugehörigen Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen. Weiterhin führt dies zu einer Verbesserung des Erlebnis- und Erholungswertes für die Bewohner.

Besonders geschützter Biotop gemäß § 28a NNatG
Der Bereich der Bebauungsplanänderung überdeckt eine südliche Teilfläche eines Biotops, welches sich im nördlichen Teil des Grundstücks Am Fuhrenkampe Nr. 14 erstreckt. Der überwiegende Teil des Biotops befindet sich außerhalb der Bebauungsplanänderung. Lediglich ein kleinerer südlicher Bereich wird von der Bebauungsplanänderung erfasst. Es handelt sich hierbei um feuchte vernässte Bereiche, die Binsen- und Seggenbestand aufweisen. Dieser Biotop ist entstanden, nachdem die Deutsche Bahn AG 1995 Boden vom Ausbau der S-Bahn-Trasse auf dem unbebauten Grundstück gelagert hat. Im Zuge des S-Bahn-Baus zur Expo 2000 wurde der Mutterboden abgetragen und große Bodenmengen auf der Fläche gelagert. Durch den Bodentransport mit großen Lkw ist der Boden sehr verdichtet worden und das Regenwasser nicht mehr zur Versickerung gekommen. Im Laufe der nächsten Jahre hat sich dadurch eine feuchte Wiesenfläche mit Binsen und Seggen gebildet.

Auf dem Biotop sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, verboten. Es handelt sich hierbei um ein gesetzliches Verbot, das einer Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB nicht zugänglich ist.

Für die Bauleitplanung liegt in der Feststellung des bestehenden gesetzlichen Schutzes zunächst kein derart grundsätzliches Hindernis, dass diese Flächen etwa nicht mehr beplanbar sind, da der Bebauungsplan keinen unmittelbaren Eingriff in die vorhandene Situation darstellt. Für die Beurteilung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Planungshindernisses ist es allerdings erforderlich aber auch ausreichend, das Vorliegen einer nach § 28a Abs. 5 NNatG bestehenden Befreiungslage festzustellen. Also vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob vom Grundsatz her im konkreten Fall, d.h. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, von den Ausnahmemöglichkeiten positiv Gebrauch gemacht werden darf.

§ 28a Abs. 5 Nr. 2 NNatG sieht vor, dass die Naturschutzbehörde Ausnahmen von den genannten Verboten zulassen kann, wenn die Ausnahmen aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig sind. Dazu können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angeordnet werden.

Im vorliegenden Fall liegen solche überwiegende Gründe des Allgemeinwohls vor, die eine Ausnahme von den o.g. Verboten notwendig machen:
- In den Stadtteilen Burg und Ledeburg ist die Versorgung der Bevölkerung aufgrund der Schließung einiger sowie kurz vor der Schließung stehender Einzelhandelsgeschäfte nicht mehr gesichert.
- Es existiert auf dem Grundstück bereits ein Discounter.
- Der Standort für die geplanten Einzelhandelsmärkte ist als integriert anzusehen.
- Die Nutzung der Fläche entspricht dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Voraussetzung für die spätere Erteilung einer Ausnahme ist, dass die genannten Gründe des Allgemeinwohls tatsächlich überwiegen. Dies bedeutet, dass bei der Ermessensentscheidung der Unteren Naturschutzbehörde diese Gründe gegenüber den Belangen des Biotopschutzes schwerer wiegen müssen. Die Abwägung der verschiedenen Interessen

kann dabei nicht abstrakt vorgenommen werden, die Bedeutung des jeweils betroffenen Biotops ist gegenüber den angenommenen öffentlichen Interessen zu werten; je schutzwürdiger der Biotop ist, um so gewichtiger müssen die Gründe des Allgemeinwohls sein, soll eine Ausnahme erteilt werden.

Betroffen ist hier ein Biotop im Sinne des § 28a Abs. 1 Ziff. 1 NNatG, seggen- und binsenreiche Nasswiese. Der Biotop ist im Zuge des Ausbaus der S-Bahn-Strecke durch Bodenlagerung und Bodenverdichtung entstanden. Der Fortbestand ist - auch aufgrund seiner Entstehungsgeschichte - eher unsicher.

Durch die nunmehr vorgesehene Planung würde dieser Biotop zerstört. Das Gebiet stellt sich als ein mögliches Baugebiet für die Nahversorgung dar, das ideale Voraussetzungen bietet. Die Versorgung der Bevölkerung stellt u.a. auch ein öffentliches Interesse dar. Im Gegensatz zu einer wohn- und arbeitsplatznahen Versorgung führen Abwanderungen des Einzelhandels in das Umland zu einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens mit den bekannten negativen Auswirkungen. Dem öffentlichen Interesse entspricht eine zentrale Versorgung unter Nutzung bestehender Einrichtungen. Dementsprechend hat eine derartige Fläche im öffentlichen Interesse erheblichen Entwicklungsvorrang vor der Inanspruchnahme neuer, bislang siedlungsunbeeinflusster Flächen. Die Inanspruchnahme solcher Flächen innerhalb des schon bestehenden bebauten Bereiches berücksichtigt die Gedanken des Bodenschutzes, der Verhinderung von Emissionen und der Sicherung der Außenvegetation.

Wägt man die hier sich gegenüber stehenden Interessen nach den Anforderungen des § 28a NNatG zusammenfassend ab, so ergibt sich ein deutliches Übergewicht der für eine Realisierung der Bebauung sprechenden Gründe.

Weiter muss die geplante Ausnahme nach § 28a Abs. 5 Nr. 2 NNatG aber auch noch notwendig sein. Notwendig in diesem Sinn ist eine Ausnahme dann, wenn es zur Wahrung des jeweiligen öffentlichen Interesses vernünftigerweise geboten ist, mit ihrer Hilfe das Vorhaben an der vorgesehenen Stelle zu verwirklichen und eine Alternative, die den Biotop nicht beeinträchtigt oder weniger beeinträchtigt, nicht gegeben ist. Existiert eine Alternative, ist diese vorzuziehen, selbst wenn ihre Verwirklichung teurer oder sonst wie aufwendiger ist.

Andere Flächen zur Sicherung der Nahversorgung in der entsprechenden Lage sind jedoch nicht vorhanden.

Eine Ausnahme gemäß § 28a Abs. 5 Nr. 2 NNatG wird insofern als notwendig und angemessen erachtet und ist von der Region Hannover als Untere Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt worden.

Im städtebaulichen Vertrag ist dargestellt, dass für das weitere Bebauungsplanverfahren eine Ausnahme von dem Verbot der Zerstörung des Biotops nach § 28a NNatG von der unteren Naturschutzbehörde (Region Hannover) in Aussicht gestellt worden ist, wenn gemeinsam mit dem Antrag nach § 28a Absatz 5 NNatG eine Planung für die Kompensationsmaßnahme an dem von der Region Hannover vorgeschlagenen Standort auf dem Grundstück eingereicht wird. Diese Planung muss alle Maßnahmen, die zur Kompensation führen sollen, nachvollziehbar darstellen. Die Bilanzierung kann nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde angesichts der vergleichsweise kurzen Regenerationszeit des betroffenen Biotops beziehungsweise der konkreten Ausprägung im Verhältnis 1 : 1 erfolgen.

Der von der Region vorgeschlagene Standort für Kompensationsmaßnahmen befindet sich auf dem betreffenden Grundstück selbst. Er liegt im nördlichen Grundstücksbereich außerhalb der Bebauungsplanänderung unmittelbar an der Westgrenze. Der Bereich ist umgeben von Biotopflächen, gehört selbst jedoch bisher nicht dazu. An dieser Stelle ist ein vollständiger Ausgleich möglich. Hier sollen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

3.3 Altlasten

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Bebauungsplangebietes auf. Der südliche Teil des geplanten Sondergebietes – Nahversorgung wurde bereits abgesucht und geräumt. Ein schmaler Randstreifen ist jedoch nicht räumbar. Für den nördlichen Teilbereich des Sondergebietes sowie für den Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Bahn ist jedoch nicht auszuschließen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, dort vor Beginn von Baumaßnahmen eine Oberflächensondierung durchführen zu lassen.

4. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Bereich Stadtplanung, November 2005

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.11/07.11.05

Anlage 3 zur Drucksache Nr.

Landeshauptstadt Hannover **Hausmitteilung**	**An: 67.20** **Kopien:** **z.K. an:** **Von: 67.70/ Os** **Datum: 14.04.05** **Hausruf: 40237 Fax: 42914**

Bebauungsplan Nr. 906, 2. Vorabstimmung, 1. Änderung, – Am Fuhrenkampe - Stellungnahme des Bereiches Forsten,Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Auf einer Fläche, die im Süden von der Straße „Am Fuhrenkampe“ und im Westen von einer Bahntrasse begrenzt wird, soll ein Sondergebiet zur Nahversorgung ausgewiesen werden, in dem eine II-geschossige Bebauung möglich sein soll.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Der südliche Teil der Planfläche ist z. T. bereits bebaut. Die Restflächen im Westen weisen Gehölzbestand auf, im südöstlichen Bereich befindet sich eine extensiv genutzte Wiesenfläche.

Die zur Verfügung stehende eigentliche Baufläche im nördlichen Teil des Planes ist nach Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde besonders geschütztes seggen- und binsenreiches Nassgrünland (Grundlage §28a NNatG).

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Bei Ausführung der Planung können folgende Beeinträchtigungen eintreten:

Flora und Fauna:
- Beeinträchtigung und Verlust wertvoller Lebensräume von Tier und Pflanze
- Verlust eines besonders geschützten Nassgrünlands (Grundlage §28a NNatG)
- Verlust von altem, z.T. geschütztem Baumbestand

Boden:
- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust
- Freiflächenverlust
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase
- Zerstörung natürlich entwickelter, kaum gestörter Bodenprofile

Grund- und Oberflächenwasser:
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

Klima und Luft:
- Veränderung des Lokalklimas durch:
    - Beeinträchtigung der Luftzirkulation
    - Beeinträchtigung des weiträumigen freien Luftaustausches
    - Verlust klimaökologischer Ausgleichsfunktionen
    - Erwärmung und erhöhte Trockenheit durch Versiegelung und Baukörper

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:
- Verlust von Freiflächen

Eingriffsregelung

Die genannten Auswirkungen stellen z. T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Zur Minimierung ist es unabdingbar, den Verlust des Gehölzbestandes und der Freiflächen auf das Notwendigste zu reduzieren.
Der Umgang mit dem besonders geschützten Nassgrünland ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ersatzmaßnahme muss noch geregelt werden.

(Ossenkopp)

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2418/2005

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1632, Bünteweg
Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1632 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderaspekte wurden eingehend geprüft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein für Beschäftigte, Studentinnen und Studenten und zu behandelnde Tiere der Tierärztlichen Hochschule Hannover besonders geeigneter Standort gesichert. Über die in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle der Stadtbahnlinie 6 sowie eine Buslinie ist der Standort an das ÖPNV - Netz angebunden. Bei einem Ausbau des Fußweges entlang des Büntweges im Bereich des Bebauungsplanes kann eine noch fehlende durchgehende Fußwegverbindung auch auf der nördlichen Straßenseite erstellt werden.

Sonstige genderrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Kostentabelle

Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1632 (Anlage 2 zu dieser Drucksache) im Abschnitt 7 -Kosten für die Stadt- dargestellt.

Begründung des Antrages

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1632 sollen Grundstücke in verkehrsgünstiger Lage an der Stadtbahn und Hauptverkehrsstraße Bemeroder Straße einer intensiveren Nutzung zugeführt und als Sondergebiet für Zwecke der Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover festgesetzt werden.
Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 1632 soll nach altem Baurecht (in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt werden. Der vom Rat zur Aufstellung beschlossene Geltungsbereich umfasst neben dem Grundstück Bünteweg 5 auch die nördlich angrenzende aufgegebene Kolonie Sommerlust, für die der Flächennutzungsplan Kleingartenfläche darstellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ist erforderlich. Das Änderungsverfahren kann jedoch nicht parallel, sondern muss nach neuem Baurecht (in der ab 20.7.2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt werden. Die ehemalige Kolonie soll deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1632 herausgenommen werden. Hierfür soll ein gesondertes Verfahren durchgeführt werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.3.2002 die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie den Änderungsantrag Drucksache Nr. 0526 / 2002, beschlossen (Anlage 3). Dem Änderungsantrag wurde in allen Punkten gefolgt:

Antragspunkte 1 und 2 a) und b) - Reduzierung der Grundfläche; Vorgaben zur Verbreiterung des Grabenkorridors:

In Abstimmung mit dem Projektträger wurde die Planung entsprechend den Antragspunkten überarbeitet.

Antragspunkt 2c) - Vorgaben zur Abschnittsbildung beim Grabenausbau sowie zur Grundwasserhaltung:

Da das Verfahren zur Renaturierung des Büntegrabens von der Region Hannover durchzuführen ist, wird die Verwaltung den entsprechenden Antragspunkt in das wasserrechtliche Verfahren einbringen.

Antragspunkte 3 und 4 - Vorgaben für Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und zum Schutz der Gehölze während der Bauzeit:

Die Antragspunkte betreffen Maßnahmen bei der Durchführung des Projektes selbst. Hierzu hat der Projektträger eine Stellungnahme abgegeben, die von der Stiftung Tierärztliche Hochschule übernommen wird, s. Anlage 4).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde mit den entsprechend überarbeiteten Zielen und Zwecken in der Zeit vom 4.4. bis 3.5.2002 durchgeführt. Anregungen gingen in dieser Zeit nicht ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht. Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.9.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1632 beschlossen. Gleichzeitig hat er entschieden, die Anregungen des Staatlichen Forstamtes Deister sowie der Region Hannover nicht zu berücksichtigen. Die Anregungen sind Bestandteil der in der Begründung (s. Anlage 2) dargestellten Abwägung.

Der Verwaltungsausschuss des Rates hat in seiner Sitzung am 13.6.2002 dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

- über Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft,
- zum Erhalt des parkartigen Charakters sowie
- zur Sicherung von Wegeführungen und Gewässerflächen

zugestimmt. Bestandteil des Vertrages ist ein Freiflächengestaltungsplan (Anlage zur Begründung). Der Vertragsabschluss mit dem Investor erfolgte am 17.10.2002.

Für das Grundstück Bünteweg 5 wurde von einem privaten Investor eine detaillierte Planung für eine Büronutzung ausgearbeitet, für das eine Baugenehmigung gem. § 33 Abs. 2 BauGB i. d. F. vor dem 20.7.2004 erteilt wurde. Das Projekt wurde nicht realisiert und das Grundstück zwischenzeitlich von der Stiftung Tierärztliche Hochschule erworben. Die Stiftung Tierärztliche Hochschule beabsichtigt, das gleichzeitig mit dem Erwerb des Grundstücks übernommene Projekt für eine hochschulspezifische Nutzung zu verwenden. Konkrete Realisierungsvorstellungen bestehen noch nicht. Mit dem Erwerb des Grundstücks Bünteweg 5 sind auf die Stiftung Tierärztliche Hochschule Rechte und Pflichten aus dem von der Stadt mit dem Voreigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag übergegangen.

Die Hochschule bittet darum, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1632 mit den geplanten Festsetzungen unverändert fortzuführen, damit ihre Baurechte gesichert werden. Lediglich die bisherige Gebietsfestsetzung Kerngebiet (MK) soll in Sondergebiet (SO) Stiftung Tierärztliche Hochschule geändert werden.

Wegen der Lage der externen Ausgleichsmaßnahme in Anderten ist der betroffene Stadtbezirksrat Misburg-Anderten zu beteiligen.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 5 dieser Drucksache beigefügt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Bisheriges Verfahren, Geltungsbereich
Anlage 2	Begründung mit Anlage (Freiflächenplan)
Anlage 3	Änderungsantrag Drucksache Nr. 0526 / 2002
Anlage 4	Stellungnahme der Stiftung Tierärztlichen Hochschule
Anlage 5	Naturschutzfachliche Stellungnahme

61.12
Hannover / 23.11.2005

Anlage 1 zur Drucksache Nr. /2005

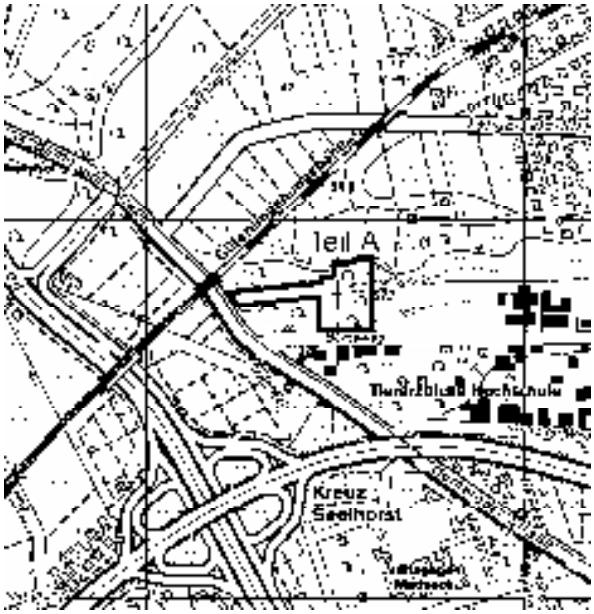
Bebauungsplan Nr. 1632
- Bünteweg -

Planungsabteilung: Süd

Stadtteile: Kirchrode und Anderten

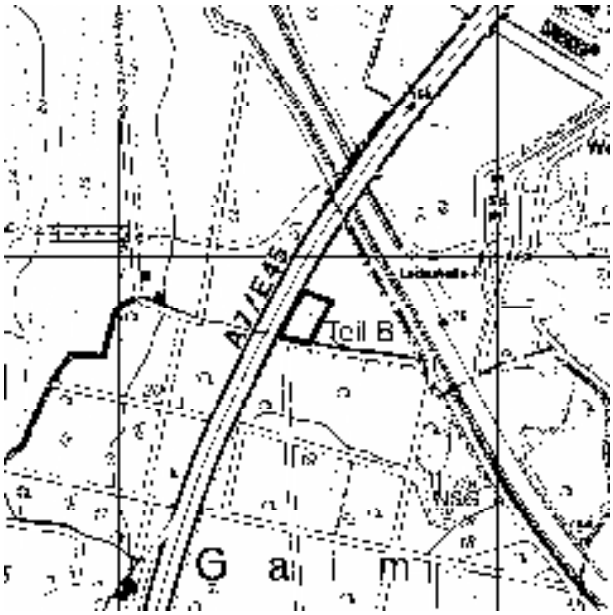
Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich

Geltungsbereich:



Stadtteil: Kirchrode

Teil A:
Das Plangebiet wird begrenzt durch den Bünteweg, Westgrenze des Grundstücks Bünteweg 5, Südgrenze des Büntegrabens, Bemeroder Straße, Parallele in einem Abstand von 10 m zur Südgrenze des Büntegrabens, Linie senkrecht hierzu in einem Abstand von ca. 250 m zur Bemeroder Straße, Parallele in einem Abstand von 20 m zur Südgrenze des Büntegrabens, Westgrenze des Grundstücks Bünteweg 5, Südgrenze des Heistergrabens, Ostgrenze des Grundstücks Bünteweg 5.



Stadtteil: Anderten

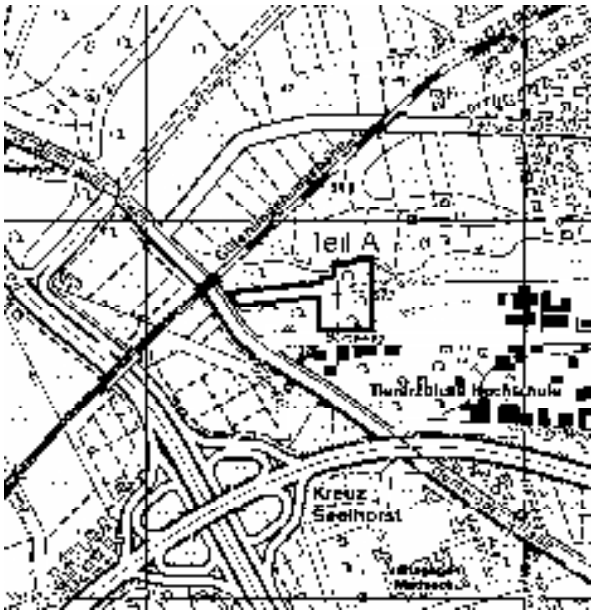
Teil B (Ausgleichsfläche):
Das Plangebiet umfasst die 16280 m² große südliche Teilfläche des Flurstückes 30/1, Flur 21, Gemarkung Anderten; Flurname: Höversches Feld). Das Flurstück liegt unmittelbar südöstlich der Brücke der Autobahn A7 über den Mittellandkanal.

Bisherige Drucksachenbeschlüsse:

2630/2001	Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung
0526/2002	Änderungsantrag zur Drucksache Nr.2630/2001
1535/2002 N1	Aufstellungsbeschluss, Beschluss über Anregungen
2328/2002	Änderungsantrag zur Drucksache Nr. 1535/2002 N1
2328/2002 S1	Stellungnahme der Verwaltung zum Änderungsantrag

B e g r ü n d u n g

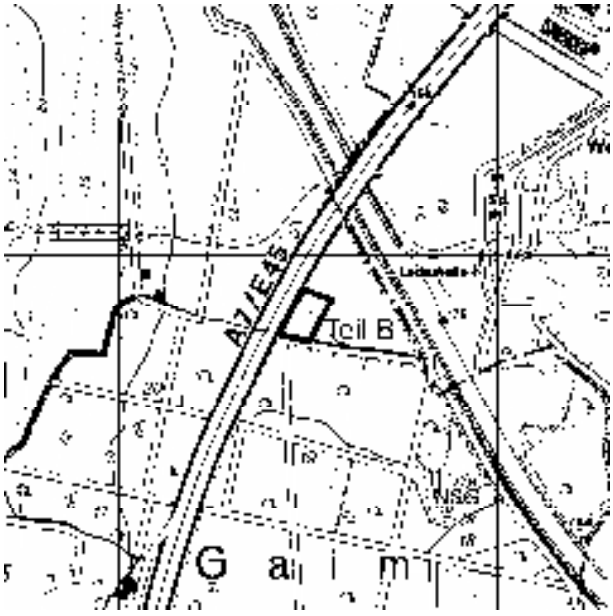
Bebauungsplan Nr. 1632
- **Bünteweg –**



Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Teil A:
Das Plangebiet wird begrenzt durch den Bünteweg, Westgrenze des Grundstücks Bünteweg 5, Südgrenze des Büntegrabens, Bemeroder Straße, Parallele in einem Abstand von 10 m zur Südgrenze des Büntegrabens, Linie senkrecht hierzu in einem Abstand von ca. 250 m zur Bemeroder Straße, Parallele in einem Abstand von 20 m zur Südgrenze des Büntegrabens, Westgrenze des Grundstücks Bünteweg 5, Südgrenze des Heistergrabens, Ostgrenze des Grundstücks Bünteweg 5.



Teil B (Ausgleichsfläche):
Das Plangebiet umfasst die 16280 m² große südliche Teilfläche des Flurstückes 30/1, Flur 21, Gemarkung Anderten; Flurname: Höversches Feld). Das Flurstück liegt unmittelbar südöstlich der Brücke der Autobahn A7 über den Mittellandkanal.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1632 sollen in verkehrsgünstiger Lage zur Stadtbahnlinie D und der Hauptverkehrsstraße Bemeroder Straße gelegene Grundstücke einer intensiveren Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1632 soll nach altem Baurecht (in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt werden. Der vom Rat zur Aufstellung beschlossene Geltungsbereich umfasst neben dem Grundstück Bünteweg 5 auch die nördlich angrenzende aufgegebene Kolonie Sommerlust, für die der Flächennutzungsplan Kleingartenfläche darstellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ist erforderlich. Das Änderungsverfahren kann jedoch nicht parallel, sondern muss nach neuem Baurecht (in der ab 20.7.2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt werden. Die ehemalige Kolonie soll deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1632 herausgenommen werden. Hierfür soll ein gesondertes Verfahren durchgeführt werden.

Das Grundstück Bünteweg 5 ist durch die Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover mit allen Rechten und Pflichten erworben worden. Die dem bisherigen Eigentümer gem. § 33 Abs. 2 BauGB i. d. F. vor dem 20.7.2004 erteilte Baugenehmigung für ein Bürogebäude wird die TIHO voraussichtlich nicht in Anspruch nehmen. Eine konkrete Aussage zur künftigen Nutzung kann von ihr zum derzeitigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, sie bittet jedoch darum, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1632 mit den geplanten Festsetzungen unverändert fortzuführen, damit ihre Baurechte gesichert werden. Lediglich die bisherige Gebietsfestsetzung Kerngebiet (MK) soll in Sondergebiet (SO) Stiftung Tierärztliche Hochschule geändert werden - beschränkt auf hochschulspezifische Nutzungen, die ansonsten auch im Kerngebiet zulässig wären. Eine solche Festsetzung ist aus der Darstellung „Gemischte Baufläche“ des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Mit der Übernahme des Grundstücks Bünteweg 5 durch die TIHO sind deren ursprüngliche Befürchtungen, dass es bei einer baulichen Nutzung zu Konflikten zwischen den nebeneinander geplanten privaten Büronutzungen und Hochschulnutzungen kommen könnte, gegenstandslos geworden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll außerdem der Büntegraben in seinem Verlauf bis zur Bemeroder Straße einbezogen werden. Damit wird dem Beschluss des Verwaltungsausschusses (Drucksache Nr. 0526 / 2002) gefolgt und sichergestellt, dass die angestrebte naturnahe Gestaltung des Grabens in räumlicher und zeitlicher Abstimmung mit den Grabenabschnitten im benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan 1574 - Tierärztliche Hochschule - erfolgen kann.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Bünteweg 5 sind auf die TIHO auch Rechte und Pflichten aus dem von der Stadt mit dem Voreigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag übergegangen, der die Sicherstellung der Eingriffsregelung, die Kostenregelung, die Sicherung von Wegeführungen und die naturnahe Gestaltung des Büntegrabens enthält.

2. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 33 Abs. 2 BauGB i. d. F. vor dem 20.7.2004 zu den Themen Waldeigenschaft, beabsichtigter Eingriff und Abwägung

2.1 Stellungnahmen

Das - damals zuständige - Staatliche Forstamt Deister hatte sich in einer Stellungnahme gegen eine Inanspruchnahme des als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufenden Grundstücks am Bünteweg für eine bauliche Nutzung ausgesprochen. Bei dem betroffenen Grundstück handele es sich um Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz.

Das Gelände sei im Osten mit einem lichten, ungleichaltrigen Eichenmischwald bewachsen, mit einzelnen Birken, Hainbuchen, Weiden und Ahorn. In der Strauchschicht seien Weißdorn und Brombeere vorhanden. Westlich ginge der Wald in eine Sukzessionsphase zu Wald mit Bergahorn und Birke über. Zum Büntegraben, gegen Norden, werde der Standort feuchter und

es dominieren Hainbuche, Erle, Birke und Weißdorn. Im Westen grenze unmittelbar an den Planbereich ein 1 bis ca. 100-jähriger Mischwald aus Eiche, Buche, Bergahorn, Esche und tlw. Pappel an. Der gesamte Waldbereich weise eine sehr hohe Naturnähe auf, gekennzeichnet durch eine vielfältige Struktur sowie durch Höhlenbäume, stehendem und tlw. liegendem Totholz. Als Biotop für die Avifauna und insbesondere für den dort vorkommenden Schwarzspecht habe der zusammenhängende Waldbereich hervorgehobene Bedeutung. Er erfülle Schutzfunktionen für das Klima, gegen Lärm, Immissionen und Sicht. Im RROP sei das Gebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Die Stellungnahme der UNB stelle weiterhin die besondere Bedeutung der Fläche für den Biotopschutz sowie den Artenschutz (Vorkommen von 4 geschützten Fledermausarten) dar.

Gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG sei die Umwandlung nur bei einem vorrangigen Belang der Allgemeinheit zulässig, soweit keine Versagungsgründe gemäß Abs. 5 vorliegen. Nach Abs. 5 Nr. 1 e) solle die Umwandlung versagt werden, wenn die Waldfläche von wesentlicher Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich Arten- und Biotopschutz ist. Diesen Versagungsgrund halte die Forstverwaltung im vorliegenden Fall für gegeben. Im Zusammenhang mit der Lage in einer Gemeinde mit einem Waldanteil, der mit 13 % wesentlich unter dem Landesdurchschnitt liege (Abs. 5 Nr. 2c), sei die Umwandlung der Waldfläche nach waldrechtlicher Beurteilung nicht zulässig.

Zusammenfassend werden erhebliche Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan erhoben. Die geplante Bebauung sei aus waldrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht unzulässig, zumindest was den Waldbereich südlich des Büntegrabens betrifft. Der Abwägungsvorgang der Kommune sei stark verkürzt und in wesentlichen Teilen unvollständig und somit im Ergebnis nicht rechtmäßig. Es wird angeregt, den Plan zu überarbeiten und auf die Festsetzung überbaubarer Flächen in der Waldfläche südlich des Büntegrabens zu verzichten.

Von der Region Hannover werden inhaltlich gleiche Anregungen vorgetragen. Die Planung sei grundsätzlich mit den Zielen der Raumplanung vereinbar. Als Untere Naturschutzbehörde weise sie jedoch auf die hohe Strukturvielfalt des Bereiches hin, der gemäß Landschaftsrahmenplan die Voraussetzung für eine Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil erfülle. Außerdem wird auf die Fledermausvorkommen hingewiesen und die Waldeigenschaft hervorgehoben. Die Naturschutzbelange seien bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

2.2 Abwägung

Dem Wald kommt mit seinen verschiedenen Funktionen im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ein hohes Gewicht zu. Es besteht allerdings eine Verpflichtung zu einer gerechten Abwägung unter Einbeziehung öffentlicher und privater Belange. Im Rahmen dieser rechtsstaatlichen Abwägung genießt grundsätzlich kein Belang von vornherein eine Vorrangstellung. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange des Waldes in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Des Weiteren ist zu prüfen, ob der nicht unerhebliche Eingriff (siehe hierzu den Abschnitt 5.1 der Begründung) in den Naturhaushalt planungsrechtlich ermöglicht werden kann.

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

Allerdings fehlt durch die umgebenden Trassen von Güterumgehungsbahn und Schnellstraße der Zusammenhang mit den übrigen städtischen Waldgebieten. Außerdem steht die private Fläche der Bevölkerung für Erholungszwecke nicht zur Verfügung

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

Die Tierärztliche Hochschule dient dem gesetzlichen Auftrag zur Pflege und Entwicklung der Wissenschaften durch Forschung, Lehre, Studium und Weiterbildung (§ 3 des Niedersächsischen Hochschulgesetzes (NHG)). Diese Aufgabe hat Verfassungsrang; die Hochschule ist auf die Förderung durch das Land und die Landeshauptstadt Hannover angewiesen und hat Anspruch darauf (Artikel 5 Abs. 1 und 2 Nieders. Verfassung).

Bereits 1953 erfolgte mit dem Kauf des Westfalenhofes am Bünteweg für die Hochschule wegen der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Bischofsholer Damm eine Neuorientierung auf den Standort Bünteweg, der seit 1957 kontinuierlich ausgebaut wird. Entsprechend einem „Planungsgutachten für die langfristige bauliche Entwicklung der Tierärztlichen Hochschule Hannover“ wurde am 2.7.1981 von der Niedersächsischen Landesregierung beschlossen, die Hochschule insgesamt an den Standort Bünteweg zu konzentrieren. Die Stadt Hannover unterstützt dieses Vorhaben mit ihren Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Bünteweg 5 soll die weitere Entwicklung der Tierärztlichen Hochschule am Standort Bünteweg gesichert werden. Es besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen den vorhandenen, bereits genutzten sowie der geplanten Einrichtungen der Tierärztlichen Hochschule am Bünteweg und dem Grundstück Bünteweg 5. Das Grundstück ist für Zwecke der Tierärztlichen Hochschule in besonderem Maße geeignet. Hinzu kommt, dass ein Außengelände mit altem Baumbestand und sonstigem Bewuchs zur Verfügung steht, das für die Belange der Tierärztlichen Hochschule vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung am Bünteweg von besonderer Bedeutung ist.

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

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der verkehrsgünstig gelegenen Flächen geschaffen werden. Der Standort ist aufgrund der Erschließung durch die Stadtbahn, der kurzen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie seiner Lage zu den attraktiven Grünbereichen am Bünteweg für hochschulspezifische Nutzungen geeignet. Er grenzt unmittelbar an das im Bebauungsplan Nr. 1574 festgesetzte Sondergebiet der Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover an. Allgemeine städtebauliche Ziele sind die Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Lärmemissionen der Güterumgehungsbahn, die Sicherung von Flächen für die Renaturierung des Büntegrabens und der Ausgleich der bei einer Realisierung der Nutzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

3.1 Bau- und Nutzungskonzept; Bauland

Für das Grundstück Bünteweg 5 wurde bereits eine detaillierte Planung für eine private Büronutzung ausgearbeitet, für das eine Baugenehmigung gem. § 33 Abs. 2 BauGB i. d. F. vor dem 20.7.2004 erteilt wurde. Sie entspricht den vorgesehenen Festsetzungen. Der Verwaltungsausschuss des Rates hat mit Beschlussantrag (Drucksache Nr. 0526 / 2002) der Bebauung im Rahmen der Zielsetzung des verdichteten Bauens im Nahbereich der Stadtbahn zugestimmt unter der Maßgabe von Forderungen zur Minderung naturschutzrechtlicher Eingriffe. Zur Regelung von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes in Bezug auf das Büroprojekt ergeben, wurden vertragliche Vereinbarungen mit dem Voreigentümer getroffen, über die der Rat parallel zum Aufstellungsbeschluss ebenfalls entschieden hat. Rechte und Pflichten aus dem Vertrag sind an die TIHO übergegangen.

Die Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover beabsichtigt, das gleichzeitig mit dem Erwerb des Grundstücks übernommene Projekt für eine hochschulspezifische Nutzung zu verwenden. Konkrete Nutzungs- oder Realisierungsvorstellungen liegen jedoch noch nicht vor.

Von der insgesamt ca. 2.2 ha großen Grundstücksfläche wird nur der südlich des Büntegrabens liegende Grundstücksteil in der Größe von ca. 1.5 ha als Bauland festgesetzt; der nördliche Grundstücksteil wird als private Grünfläche festgesetzt. An Stelle der ursprünglich beabsichtigten Baulandfestsetzung Kerngebiet (MK) soll ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der näheren Bezeichnung „Stiftung Tierärztliche Hochschule“ festgesetzt werden. Damit soll der Tatsache des Grunderwerbs durch die TIHO Rechnung getragen werden.

Die Art der Nutzung soll auf ein Nutzungsspektrum beschränkt werden, das die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche berücksichtigt und grundsätzlich auch als kerngebietsverträglich einzustufen ist. Deshalb werden von den auf den benachbarten Hochschulflächen im Sondergebiet des B-Planes 1574 bereits zulässigen Nutzungen folgende übernommen (§ 1 der textl. Festsetzungen):

1. Labor- und Forschungsgebäude
2. Labor- und Hörsäle, Bibliotheken, Museen
3. Anlagen für die Hochschulverwaltung sowie für soziale und sportliche Zwecke; Mensa
4. Ver- und Entsorgungsanlagen
5. Werkstätten, Versuchswerkstätten.

Nicht übernommen werden:

- Stallungen, Tierkliniken, Behandlungsräume und Schmiede,
- Anlagen zur Lagerung von Futtermitteln und Vorräte für Einstreu,
- Gewächshäuser sowie
- Wiesen- und Weideflächen.

Wegen der Lärmbeeinträchtigung durch die Güterumgehungsbahn sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Institutsleitung und Gäste ebenso ausgenommen.

Das Baukonzept besteht aus drei Längsbaukörpern sowie zwei verbindenden Querflügeln. Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass der Eingriff in die vorhandene Vegetation minimiert wird, die wertvolle Eichenallee erhalten werden kann und ein ausreichender Abstand zum Büntegraben gewährleistet wird und dass bei Einhaltung der notwendigen seitlichen Grenzabstände die für eine bauliche Nutzung geeigneten Bautiefen von jeweils ca. 20 m noch gewährleistet sind. Ein wichtiger städtebaulicher Gesichtspunkt war die Einfügung in das Landschaftsbild. Durch die Gliederung der überbaubaren Flächen öffnet sich die Fassade zum Bünteweg; es werden Einblicke in die begrünten Höfe ermöglicht. Damit sich die Gebäude der vorhandenen Baumkulisse unterordnen, dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 22 m über der Anschlusshöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche nicht überschreiten; eine Überschreitung der Obergrenze durch technische Anlagen ist ausnahmsweise um bis zu 3 m zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bei dieser Höhe kann das Projekt mit drei Vollgeschossen (einschließlich des zusätzlichen Dachgeschosses) über zwei Parkgeschossen realisiert werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.3 für das Sondergebiet entspricht dem Umfang des vorgelegten Projektes und ist im Hinblick auf die Nähe zur Stadtbahn städtebaulich sinnvoll. Um eine übermäßige Versiegelung des Grundstücks durch Anlage von notwendigen Stellplätzen zu vermeiden, sollen diese unterhalb der Geschosse in einer zweigeschossigen Halle angeordnet werden. Zur Unterstützung dieses Zieles sollen bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt bleiben (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Gleichzeitig soll verhindert werden, dass durch die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässige Anordnung eines Nichtvollgeschosses (Dachgeschoss) die

zulässige GFZ zusätzlich überschritten wird. Deshalb wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von anderen Geschossen oberhalb der obersten Vollgeschosse zu berücksichtigen sind (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0.34 ist entsprechend dem Ratsantrag (Drucksache Nr. 0526 / 2002) reduziert. Das Projekt wurde entsprechend überarbeitet. Die nach der BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um bis zu 50 % soll aus Gründen der Eingriffsminimierung ebenfalls eingeschränkt werden. Deshalb darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur um 20% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das Projekt sieht vor, dass durch die Anlage von Wasserflächen die Außenbereiche aufgewertet werden. Um dies zu unterstützen, sind bei der Ermittlung der Grundflächen naturnah gestaltete Wasserflächen nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die insgesamt vorgesehenen Festsetzungen gewährleisten einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und tragen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über den Bünteweg, der über die Bemeroder Straße an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden ist. Auf der Nordseite des Bünteweges wird in einem Abstand von ca. 2.50 m zur Straßengrenze ein befestigter privater Weg durch die Festsetzung eines Gehrechtes in einer Breite von 2.50 m der Allgemeinheit zugänglich gemacht, um die Fußwegführung im Zuge des Bünteweges zu sichern. Die Stadt verzichtet mit Rücksicht auf die entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Vegetation auf Wunsch der Grundstückseigentümerin auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu Lasten des Grundstücks Bünteweg 5. Die Übernahme der Kosten für Herstellung und Beleuchtung des Weges durch den Eigentümer sowie der Ausbau nach städtischem Standard als Voraussetzung für eine anschließende Übernahme durch die Stadt sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die interne Erschließung des Grundstückes erfolgt über private Wege. Um Fahrverkehr in der parkähnlichen Landschaft zwischen den Gebäuden zu vermeiden, werden die Stellplätze und ihre Fahrbahnen unter den Gebäuden angeordnet.

Im Einmündungsbereich der Bemeroder Straße / Bünteweg gewährleisten eine Stadtbahnhaltestelle und eine Bushaltestelle den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

3.3 Private Grünfläche

Als Ergebnis der Abwägung (s. hierzu den Abschnitt 2.2 der Begründung) wird der nördlich des Büntegrabens gelegene Teil des Grundstücks als private Grünfläche festgesetzt; durch Konzentration der Baulichkeiten auf den südlichen Grundstücksteil kann das städtebauliche Ziel der Verdichtung in Stadtbahnnähe gewahrt und gleichzeitig die vorhandene Grünlandqualität zu einem wesentlichen Teil erhalten und auf Dauer gesichert werden.

Die private Grünfläche liegt im Zuge einer geplanten Grünverbindung zwischen dem Stadtteil Kirchrode und der Bemeroder Straße. Um den vorhandenen einheitlichen, parkähnlichen Charakter der Grünfläche zu wahren, soll in diesem Bereich auf einen separaten Ausbau einer öffentlichen Grünverbindung verzichtet werden. Stattdessen wird ein privater Weg für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, sobald die geplante öffentliche Grünverbindung hergestellt ist. Anknüpfungspunkte sind sowohl im Westen als auch im Osten des Grundstücks vorgesehen. Durch die Festsetzung von Gehrechten wird die Nutzung des Weges für die Allgemeinheit gesichert. Die genaue Wegeführung ist im Freiflächengestaltungsplan (s. Anlage zur Begründung) enthalten, der Grundlage für die Eingriffsbewertung und Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist. Dieser regelt die Übernahme der Kosten durch den Projektträger und den Ausbaustandard als Voraussetzungen für eine Übernahme in die Unterhaltung durch die Stadt.

Im städtebaulichen Vertrag werden des Weiteren der Umgang mit den zu erhaltenden Bäumen, die Verpflichtung zur Anpflanzung von 44 neuen Bäumen sowie der Erhalt des parkähnlichen Charakters der privaten Grünfläche geregelt.

4. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungen und Kanäle sind im Bünteweg vorhanden. Für die Regenversickerung ist aufgrund vorliegender Erkenntnisse von einem Grundwasserflurabstand von ca. 70 cm auszugehen, eine ungezielte Versickerung mittels flacher Mulden erscheint deshalb möglich: Im Bereich der privaten Grünfläche nördlich des Büntegrabens ist die Versickerung gewährleistet; auf der Südseite des Büntegrabens ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone in geringem Umfang möglich und durch die festgesetzte Begrenzung der Bodenversiegelung gewährleistet; für eine Muldenversickerung stehen wegen der zu erhaltenden Bäume und der gemäß Freiflächenplan anzulegenden Wasserflächen nur in beschränktem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. In die Entwässerungsplanung sind daher der Büntegraben sowie die geplanten Wasserflächen, die auch Rückhaltefunktionen übernehmen, einzubeziehen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers gilt eine Abflussbeschränkung von 20 l/s ha. Darüber hinaus gehende Wassermengen sind auf den Grundstücken zu speichern und verzögert in das Kanalnetz einzuleiten. Bei Ableitung in den Büntegraben ist eine Abflussbegrenzung auf 3 l/s ha einzuhalten. Näheres wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren gem. §§ 3, 4 und 10 NWG geregelt.

Zur ökologischen Optimierung der baulichen Nutzung wird die Tierärztliche Hochschule die Möglichkeiten zur Anlage eines Blockheizkraftwerkes sowie die Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung prüfen

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Naturschutz

Naturschutz

Von der Baumaßnahme südlich des Büntegrabens sind waldartige Laubgehölzbestände sowie hochwüchsige, dichte Ruderalfluren betroffen. Im Randbereich zum Bünteweg befinden sich mit Bäumen überstandene Gebüsche.

Das Grundstück stellt eine Vielfalt aus hochwertigen, zusammenhängenden Biotoptypen in stark differenzierter Ausprägung mit hoher Vernetzungsfunktion dar. Besonders hervorzuheben sind die „Stieleichenallee“ sowie die Reste einer ehemaligen Obstwiese mit alten Baumhochstämmen. Darüber hinaus zeichnet sich der Bestand aus Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Spitzahorn, Weißdorn sowie Schlehe aus. Aufgrund der feuchten Ausprägung (feuchte Eichen - Hainbuchenwaldgesellschaft) ist von ungestörten Bodenprofilen auszugehen.

Die „Eselswiese“ ist Teillebensstätte (Nahrungs-, Balz-, Bruthabitat) mit elementarer Bedeutung für eine Vielzahl von Tieren des Offenlandes, im Innern vor allem von Arten der Waldränder und an Stellen mit waldähnlichem Klima auch Lebensraum diverser Waldarten. Dies sind im Wesentlichen, Vögel, Reptilien, Säuger und Heuschrecken. Verschiedene Fledermausarten, die besonders geschützt sind, wie z. B. „Zwergfledermaus“, „Breitflügel Fledermaus“, „Wasserfledermaus“ und der „Große Abendsegler“ haben hier ihr Nahrungshabitat und Sommerquartier. Nachgewiesen im Zuge der Bestandsaufnahme sind bei den Heuschrecken „Gemeiner Grashüpfer“, „De Geers Grashüpfer“ und „Großes Heupferd“. Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein kleineres, Wasser führendes Stillgewässer.

Bei Ausführung der Planung können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft sowie Stadt-, Orts- und Landschaftsbild eintreten. Obgleich der Eingriff auf den notwendigen Umfang beschränkt wird, entfallen 74 Bäume mit unterschiedlicher Qualität und unterschiedlichem Zustand bei Realisierung des Vorhabens. Die zulässige Eingriffsfläche beträgt rund 6.400 m². Insgesamt ist dieser Eingriff nicht zu vermeiden, da der Bebauung des Grundstücks und den

Belangen der Hochschule aus den unter Punkt 2.2 dargelegten Gründen, die für eine Bebauung sprechen, in der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen wird.

Folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen sind vorgesehen:

Planteil A - Vermeidung und Minimierung:

- Beschränkung der Bauflächen auf den südlich des Büntegrabens gelegenen Teil des Grundstücks
- Realisierung der erforderlichen Dichte bei geringer Eingriffsfläche / GRZ
- Zufahrten und ruhender Verkehr sind überwiegend innerhalb der geplanten Baukörper untergebracht
- Einfügung in das Landschaftsbild durch Höhenbeschränkung für die Gebäude
- Verpflichtung zum Erhalt des parkartigen Charakters des Grundstücks durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Die Festsetzungen tragen insgesamt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei sowie zu einer Minimierung der Bodenversiegelung; es werden Standorte für Pflanzen und Tiere mit den zugehörigen Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen gesichert. Weiterhin führt dies zu einer Verbesserung des Erlebnis- und Erholungswertes für die im Hochschulbereich Tätigen.

Planteil A - Ausgleichsmaßnahmen:

Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zum Erhalt des parkartigen Charakters des Grundstücks getroffen. Er enthält die Verpflichtungen, Bestand und Unterhaltung der in dem Freiflächengestaltungsplan (s. Anlage zur Begründung) dargestellten Bäume zu sichern sowie 44 neue Bäume unmittelbar nach Durchführung der Baumaßnahmen anzupflanzen und zu unterhalten sowie Sicherungsmaßnahmen für Kron- und Wurzelbereiche vorhandener Bäumen während der Bauphase mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ebenso ist die Verpflichtung zu Erhalt des parkähnlichen Zustandes der als private Grünfläche festgesetzten Fläche nördlich des Büntegrabens enthalten.

Als weitere Maßnahme wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und fläch endeckend zu begrünen sind.

Die naturnahe Umgestaltung des Büntegrabens erfolgt durch die Stadt. Im Bereich des Grundstücks Bünteweg 5 ist damit wegen des vorhandenen wertvollen Bewuchses in Grabennähe aus naturschutzfachlicher Sicht allerdings keine Aufwertung verbunden. Deshalb wird in diesem Bereich auf eine entsprechende Festsetzung und Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme verzichtet.

Im Bereich der ehemaligen Kleingartenkolonie Sommerlust kann die naturnahe Gestaltung des Büntegrabens gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für geplante Eingriffe herangezogen werden. Dies ist angesichts der Knappheit an städtischen Grundstücken, die für Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, anzustreben. Im Bereich der Kolonie soll deshalb eine 20 m breite Fläche für ein geplantes Gewässer, die sich auf eine Breite von 10 m reduziert, zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Maßnahme soll zunächst auf dem Ökokonto verbucht und später als Ausgleichsmaßnahme künftigen Baugrundstücken zugeordnet werden.

Planteil B - externe Ausgleichsmaßnahmen

Ein vollständiger Ausgleich für die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes ist trotzdem auf dem Baugrundstück nicht möglich. Zur Vollkompensation des Eingriffs werden deshalb im Rahmen der Eingriffsregelung zusätzliche Maßnahmen, d. h. die Schaffung von Biotoptypen, die den auf der Eingriffsfläche verloren gehenden möglichst nahe kommen, verbindlich geregelt. Festgesetzt und dem Baugrundstück als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet ist die Umwandlung von 16.280 m² Ackerflächen in Gehölzflächen mit waldartigem Charakter im Dreieck Gaim / A7 / Mittellandkanal.

Hier besteht die Möglichkeit einer sinnvollen Realisierung im Rahmen des Landschaftsplanes Kronsberg. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 Gaim – Bockmerholz. Die Umwandlung steht dem Schutzzweck nicht entgegen.

Es ist davon auszugehen, dass ähnliche Funktionen wieder hergestellt werden, wie sie auf der Eingriffsfläche verloren gehen. Eine Wiederherstellung aller verloren gegangenen Funktionen ist in diesem Fall, wie in der Regel bei nahezu allen Eingriffen, nicht möglich, da hierzu entsprechend umfangreiche Entsiegelungen erforderlich gewesen wären, wie sie in kaum einem Fall realisiert sind. Die Maßnahmen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Übernahme der Kosten für Herstellung, Entwicklung und Grunderwerb ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Sie sind von der Stiftung Tierärztliche Hochschule als Rechtsnachfolger des ursprünglichen Investors zu übernehmen. Der Ablösebetrag für diese Maßnahme wurde aufgrund der gem. § 33 Abs. 2 BauGB erteilten Baugenehmigung für das Projekt des Voreigentümers bereits fällig und erstattet. Die Übernahme der Maßnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit.

Die Tierärztliche Hochschule hat sich darüber hinaus durch eine schriftliche Erklärung verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, deren Realisierung der Voreigentümer zugesagt hatte, in Zusammenarbeit mit entsprechenden Fachleuten rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

5.2 Gewässer, Grundwasser

Der Büntegraben durchfließt das Plangebiet in Ost - West - Richtung und unterteilt das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Er dient als Gewässer III. Ordnung dem Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Stadtteil Kirchrode. Der das Plangebiet im Norden begrenzende Heistergraben liegt im Geltungsbereich des anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1112.

Der Büntegraben hat aufgrund der geringen Einschnitttiefe und des geringen Sohlgefälles eine mittlere Leistungsfähigkeit von 500 l / sec. Demgegenüber steht eine anfallende Wassermenge von 2240 l / sec für ein einjähriges Wasserereignis. Diese gravierende Differenz hat dazu geführt, dass im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1574 bereits Festsetzungen zur Rückhaltung getroffen wurden. Dies schafft die Voraussetzung für eine naturnahe Gestaltung des Grabens. Um diese im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Abschnitten entsprechend dem Beschluss des Verwaltungsausschusses (Drucksache 0526 / 2002) zu ermöglichen, erfasst der Planbereich auch den außerhalb des Grundstücks Bünteweg 5 liegenden Grabenabschnitt im Bereich der ehemaligen Kolonie Sommerlust bis zur Bemeroder Straße.

Analog zum Bebauungsplan Nr. 1574 erfolgt im Bereich des Grundstücks Bünteweg 5 die Festsetzung einer 20 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Fläche für ein geplantes Gewässer mit der näheren Bezeichnung „Graben“. Im westlich angrenzenden, im Bereich der ehemaligen Kolonie Sommerlust liegenden Abschnitt des Büntegrabens, wird entsprechend dem vorgenannten Beschluss des Verwaltungsausschusses wegen des schmalen Grundstückszuschnittes die Breite der von Bebauung freizuhaltenden Fläche für ein geplantes Gewässer von 20 m auf 10 m reduziert. Die Festsetzung der gleichzeitig beschlossenen Grünfläche als Ausgleich hierfür erfolgt im Zusammenhang mit der Fortführung des Bebauungsplanes für die Kolonie Sommerlust.

Die Eigentümerin des Grundstücks Bünteweg 5 stellt der Stadt nach dem städtebaulichen Vertrag die Fläche für ein geplantes Gewässer unentgeltlich für den Ausbau des Grabens zur Verfügung. Die Gewässerparzelle bis zur Böschungsoberkante geht unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über. Die Gewässerunterhaltung obliegt der Stadt. Entsprechende Regelungen hierzu, die der Stadt die Durchführung ermöglichen, enthält der Vertrag.

Für die naturnahe Umgestaltung des Büntegrabens ist ein Planverfahren nach dem Niedersächsischen Wasserrecht durchzuführen. Die für Gewässer geltenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind anzuwenden. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Stadt Hannover vom 4.1.1984. Die Anlage von Grabenbrücken ist ebenfalls in einem wasserrechtlichen Verfahren bzw. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Der vorhandene Teich auf dem Grundstück Bünteweg liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Er wird durch die Neuanlage von Wasserflächen gemäß dem Freiflächengestaltungsplan ersetzt. Nach dem derzeit bekannten Sachstand ist davon auszugehen, dass der Teich Anbindung an das Grundwasser hat und somit als Gewässer III. Ordnung einzustufen ist. Daher ist nach den wasserrechtlichen Vorschriften ein Verfahren gemäß § 119 NWG (Nieders. Wassergesetz) bei der Region zu beantragen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet selbst in das öffentliche Kanalnetz gilt eine Abflussbeschränkung von 20 l/s *ha; darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Bei einer Ableitung in den Büntegraben ist dessen beschränkte Aufnahmekapazität zu beachten und generell eine Begrenzung der Einleitmenge auf 3 l/s *ha erforderlich. Diese Abflussspende repräsentiert in etwa einen natürlichen Abfluss aus dem Gebiet vor der Bebauung. Für Einleitungen von Niederschlagswasser in den Büntegraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wegen des hohen Grundwasserstandes ist eine gezielte Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Der nach den Bemessungsrichtlinien ATV - A 138 erforderliche Mindestabstand von 1,0 m zwischen der Sohle von Versickerungsanlagen bis zur Oberkante des höchsten Grundwasserstandes ist bei den vorhandenen Geländehöhen nicht gewährleistet. Auf Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers wird daher verzichtet. (Hinweis auf Abschnitt 4 Ver- und Entsorgung).

5.3 Immissionsschutz

Unzumutbare Emissionen mit negativen Auswirkungen auf benachbarte vorhandene oder geplante Nutzungen - insbesondere auf das Sondergebiet für soziale Zwecke (Lebenshilfe) - sind aus dem geplanten Sondergebiet aufgrund der zulässigen Nutzungen, die als kerngebietsverträglich einzustufen sind, nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass von den benachbarten vorhandenen oder geplanten Nutzungen unzumutbare Immissionsbelastungen für das Sondergebiet ausgehen werden.

Der Schutzanspruch des geplanten sonstigen Sondergebietes Stiftung Tierärztliche Hochschule, in dem Wohnungen nicht zulässig sind, ist vergleichbar mit dem eines Gewerbegebietes (GE), allenfalls mit dem eines Mischgebietes (MI). Für diese gelten nach der DIN 18005 Orientierungswerte von 65 dB(A) bzw. 60 dB(A). Nach dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 und dem vorliegenden Gutachten zur Bahnstrecke liegt das Plangebiet - aufgrund des von der Güterumgehungsbahn sowie den benachbarten Straßen Bünteweg und B 65 ausgehenden Verkehrslärms - überwiegend im Lärmpegelbereich 50 - 55 dB (A), zum Teil bis 60 dB (A). Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher im Gebiet selbst nicht erforderlich. Da der anzustrebende Innenraumpegel von 40 bis 45 dB (A) bereits aufgrund der nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster erreicht wird, sind an diese keine erhöhten Anforderungen zu stellen.

Zu Geruchsemissionen, die von den Einrichtungen der Stiftung Tierärztliche Hochschule ausgehen können, sowie zum Aufkommen von Ungeziefer liegen keine konkreten Hinweise oder Angaben vor. Bei Entsorgungsanlagen ist im Einzelfall zu prüfen, ob unzumutbare Geruchsbelästigungen entstehen können und wie sie, etwa durch eine Umhausung, vermieden werden können. Die innerhalb von Einrichtungen der Hochschule entstehenden Gerüche können bei sorgfältiger Planung gemindert werden. Notwendige Maßnahmen sind im Zuge der Genehmigungsverfahren für die Hochschuleinrichtungen im Einzelnen nachzuweisen um sicherzustellen, dass die allgemeinen Voraussetzungen für ihre Zulässigkeit gemäß

§ 15 BauNVO gegeben sind und keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen von Ihnen ausgehen.

5.4 Altlasten

Im Anstrom des Plangebietes liegt das ehemalige Grundstück der Kali + Salz AG. Nach einer historischen Recherche sind auf den Flächen Chemikalien gelagert worden und in die Kanalisation gelangt. Ein Schadstoffeintrag in das Plangebiet ist daher nicht vollständig auszuschließen. Dies ist bei Grundwassernutzungen zu berücksichtigen, ansonsten ist der Verdacht in Bezug auf die geplante Nutzung unerheblich.

5.5 Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigen Luftaufnahmen Bombardierungen im Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Dies betrifft den im Plan enthaltenen Teilbereich der ehemaligen Kleingärten nördlich des Büntegrabens, der für die naturnahe Gestaltung des Büntegrabens vorgesehen ist, sowie zwei kleinere Teilbereiche innerhalb des Grundstücks Bünteweg 5. Für diese Bereiche wird aus Sicherheitsgründen eine Oberflächensondierung empfohlen.

5.6 Bodenfunde

Im Plangebiet ist gemäß einem Hinweis der Bezirksregierung mit dem Auftreten von Bodenfunden zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Maßnahmenträger zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten vorher schriftlich anzuzeigen.

6. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Erwerb des Grundstücks Bünteweg 5 sind auf die Stiftung Tierärztliche Hochschule Rechte und Pflichten aus dem von der Stadt mit dem Voreigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag übergegangen, der die Sicherstellung der Eingriffsregelung, die Kostenregelung, die Sicherung von Wegeführungen und die naturnahe Gestaltung des Büntegrabens enthält. Der Ablösebetrag für die Maßnahmen zur Eingriffsregelung wurde aufgrund der gem. § 33 Abs. 2 BauGB erteilten Baugenehmigung für das Projekt des Voreigentümers fällig und der Stadt bereits erstattet.

Da die Hochschule nicht von einer Inanspruchnahme der erteilten Baugenehmigung und der Realisierung eines eigenen Vorhabens innerhalb der Genehmigungsfrist ausgehen kann, bittet sie darum, zur Wahrung und Sicherung ihrer Baurechte das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. In einer Stellungnahme hat sie darüber hinaus erklärt, die Verpflichtungen, die sich aus der vom ursprünglichen Investor zum Beschluss des Verwaltungsausschuss (Drucksache Nr. 0526/ 2002) abgegebenen Stellungnahme ergeben, zu übernehmen.

7. Kosten für die Stadt

7.1 Büntegraben

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten für die naturnahe Gestaltung des Büntegrabens. Im Grabenabschnitt Bünteweg 5 sind mit Rücksicht auf den vorhandenen Bewuchs nur geringfügige gewässerstrukturelle Verbesserungen zu erwarten, die aus dem Gebührenhaushalt der Stadtentwässerung zu finanzieren sind. Kosten für den Grunderwerb entstehen nicht; der städtebauliche Vertrag regelt die unentgeltliche Übergabe der erforderlichen Flächen an die Stadt.

Im Bereich der ehemaligen Kolonie Sommerlust ist die Stadt selbst Eigentümerin. Die voraussichtlichen Kosten für die naturnahe Gestaltung des Grabens in Höhe von ca. 44.850 € sind ggfs. vorab ebenfalls aus dem Gebührenhaushalt der Stadtentwässerung zu finanzieren, um die angestrebte Realisierung im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den außerhalb des Bebauungsplanes angrenzenden Abschnitten entsprechend dem Beschluss des Verwaltungsausschusses (Drucksache Nr. 0526 / 2002) zu ermöglichen. Die mit der naturnahen Gestaltung des Büntegrabens in diesem Abschnitt verbundene naturschutzfachliche Aufwertung wird auf das Ökokonto verbucht. Die Refinanzierung erfolgt durch Zuordnung der Maßnahme zu einem mit Eingriffen verbundenen Bebauungsplan.

7.2 Wege

Die Kosten für die im Abschnitt 3.2 angesprochene Wegeverbindung entlang des Bünteweges einschließlich Beleuchtung und für den im Abschnitt 3.3 angesprochenen Weg entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Bünteweg 5, die beide der Öffentlichkeit zugänglich zu machen sind, werden nach dem städtebaulichen Vertrag vom Grundstückseigentümer übernommen. Das gleiche trifft für die Kosten der privaten inneren Erschließung des Grundstücks zu.

8. Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme

Die Stadt erhebt Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB in der Landeshauptstadt Hannover“. Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der Ablösebetrag für die externe Ausgleichsmaßnahme einen Monat nach Bekanntgabe der Baugenehmigung fällig wird. Der Betrag ist inzwischen eingegangen.

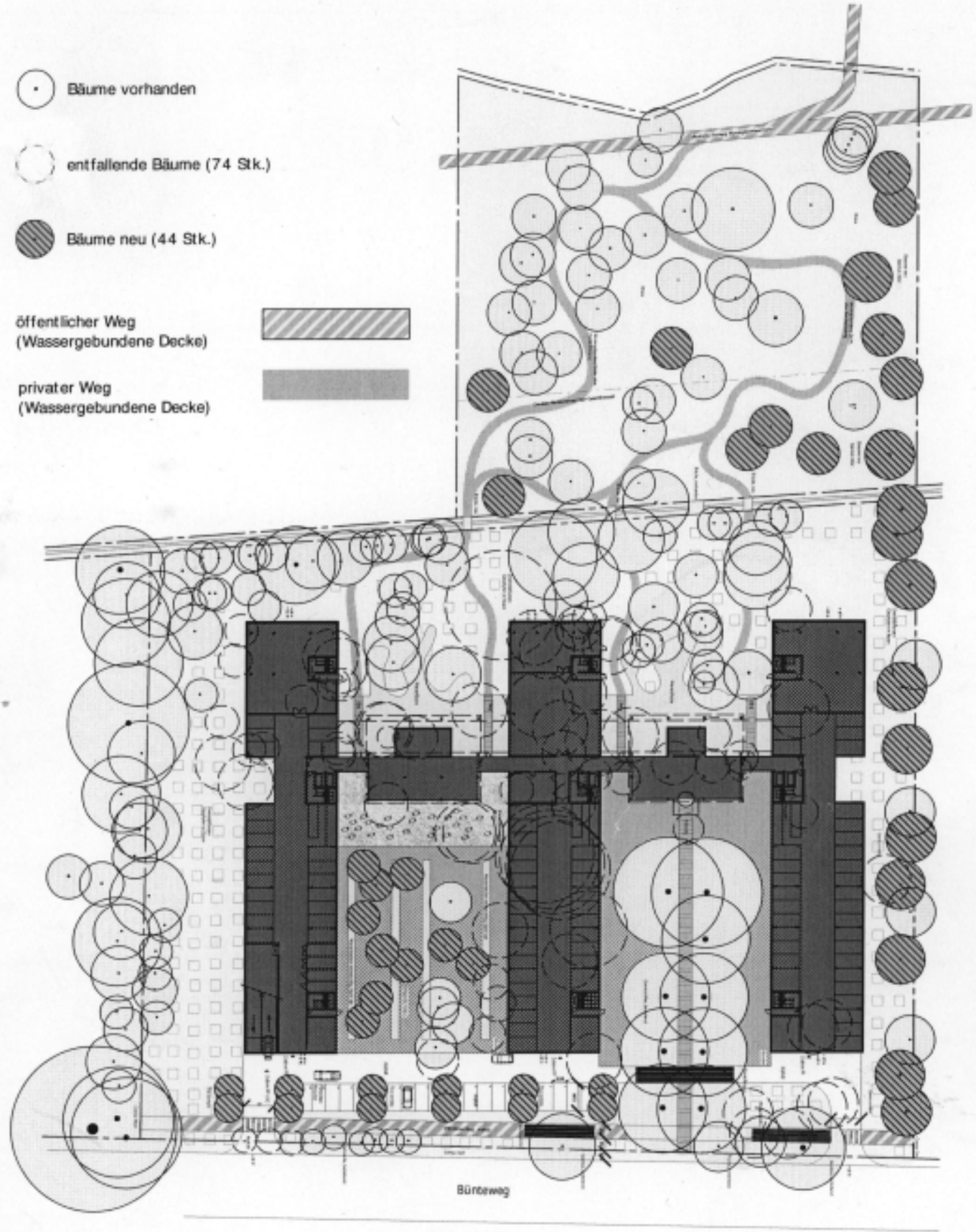
Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2005

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 1.11.2005

Anlage zur Begründung



Gewerbe Park Bünteweg, Hannover

Baumbestandesplan

M 1:1000

1 5 10 m

1490-baumbestand.mcd / 15

d-company
Worblentalstrasse 8, CH-3063 Ittigen/Bern
Telefon +41-31/ 922 10 30, Fax +41-31/ 922 10 60
E-Mail d-company@bluewin.ch

Vogt
Landschaftsarchitekten
Stampfenbachstrasse 57, CH-8006 Zürich
Telefon +41-1/ 360 54 54, Fax +41-1/ 360 54 55

Antrag Nr. 0526/2002

Änderungsantrag der SPD-Fraktion und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur DS 2630/2001 - Bebauungsplan Nr. 1632, Bemeroder Straße/Bünteweg

Antrag,

Im weiteren Verfahren ist der Bebauungsplan Nr. 1632 wie folgt zu konkretisieren bzw. zu ändern:

1. Die Grundfläche des geplanten Bürogebäudes südlich des Büntegrabens ist um 13,6 % (rund 744 qm) zu reduzieren.

2. a) In dem Abschnitt des Büntegrabens entlang des Grundstücks für das geplante Bürogebäude wird die für die Renaturierung des Büntegrabens von Bebauung freizuhaltende und im B-Plan als Wasserfläche festzusetzende Fläche von 10 m auf 20 m erweitert. Hierfür stellt der Investor der Stadt von seinen anliegenden Grundstücken die entsprechenden Flächen (rd. 2200 qm) kostenlos zur Verfügung.
b) In dem westlich des Grundstücks für das geplante Bürogebäude angrenzenden Abschnitt des Büntegrabens bleibt eine Verbreiterung der Fläche für die Renaturierung über die bereits vorgesehenen 10 m hinaus aus (Geltungsbereich des B-Plans ist hier begrenzt). Stattdessen wird eine entsprechend große Fläche (rd. 2300 qm) nördlich des Büntegrabens der privaten Grünfläche zur naturnahen Gestaltung zugeschlagen.
c) Die Renaturierung des Büntegrabens erfolgt im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den außerhalb des B-Planes Nr. 1632 angrenzenden Abschnitten. Dieses ist in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan und im Baugenehmigungsverfahren sind Bauweisen auszuschließen, die zu einer Entwässerung im Bereich des zu renaturierenden Büntegrabens führen (z. B. bau- oder anlagebedingte Grundwasserhaltungen).

3. Es wird davon ausgegangen, dass
• für vorkommende geschützte Arten (z. B. Fledermäuse) rechtzeitig vor Beginn des Bauens geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung erfolgen (z. B. künstliche Höhlen),
• die Gehölze während der Bauzeit (u. a. bei Grundwasserhaltung, vor mechanischen Beschädigungen) geschützt werden.

4. Der Investor für die Bürogebäude prüft die Möglichkeiten zur Anlage eines Blockheizkraftwerkes sowie die Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülungen.

Begründung

Im Rahmen der Zielsetzung des verdichteten Bauens im Nahbereich der Stadtbahn wird einer Bebauung trotz der ökologischen Sensibilität der Flächen zugestimmt, allerdings unter der Maßgabe der genannten Forderungen zur Minderung naturschutzrelevanter Eingriffe.

Zu 1.: Die Reduzierung der Grundfläche dient dem weiteren Erhalt des u. a. für geschützte Fledermäuse wertvollen Baumbestandes, und zwar insbesondere im naturschutzfachlich sinnvollen, räumlichen Zusammenhang mit dem naturnah zu entwickelnden Büntegrabens.

Es bleibt dem Investor vorbehalten, die durch die Reduzierung der Grundfläche entfallenden Büroflächen durch die Umnutzung eines geplanten Parkdecks auszugleichen. Unabhängig davon wird davon ausgegangen, dass der Investor die Nutzung von Jobtickets gerade wegen der gegebenen Stadtbahnnähe fördert.

Zu 2.: Das “Grünordnungskonzept Bemeroder Straße" (1994) formuliert als Ziele die Entwicklung des Büntegrabens zu einem naturnahen Fließgewässer sowie die Bereitstellung von Flächen für die verzögerte Ableitung von Oberflächenwasser. Der Stadtentwässerungsbetrieb ist gemäß Ds. 3137/2000 (zu Bebauungsplan Nr. 1574, Tierärztliche Hochschule Bünteweg) bereits beauftragt, ein Konzept für die naturnahe Entwicklung des Büntegrabens zu erarbeiten.

Zu 3.: Maßnahmen zur Minderung naturschutzrelevanter Eingriffe.

Zu 4.: Sinnvolle Maßnahmen zur ökologischen Optimierung der baulichen Nutzung.

Klaus Huneke
Fraktionsvorsitzender

Lothar Schlieckau
Fraktionsvorsitzender

Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover

Eingang
4 - Nov. 2005
Städt.Bauverwaltung

Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover
Postfach 71 11 80 D-30545 Hannover

Der Präsident
Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover

Landeshauptstadt Hannover
Stadtplanung
Rudolf Hillebrecht Platz 1

30159 Hannover

Bearbeitet von: Herr Kreimeyer
Bünteweg 2
30559 Hannover
Tel.: (05 11) 953-7868
Fax.: (05 11) 953-82-7868
E-Mail: juergen.kreimeyer@tiho-hannover.de

Hannover, 31.10.05

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Mein Nachricht vom	Mein Zeichen
27.10.05	H. Neunhäuserer		4

B-Plan Nr. 1632 Bemeroder Str. / Bünteweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover hat das im Geltungsbereich des o.a. B-Planes gelegene Grundstück Bünteweg 5 mit allen Rechten und Pflichten erworben. Zur Fortführung des Verfahrens gibt die Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover zu den Punkten Nr. 3 und 4 des vom Verwaltungsausschuss beschlossenen Änderungsantrages Nr. 0526/2002 folgende Stellungnahme ab:

Die Stellungnahme des ursprünglichen Investors vom 26.04.2002 wird übernommen. Sie lautete inhaltlich:

Zu Pkt.3 des Änderungsantrages:

Maßnahmen für geschützte Arten
Wir werden Maßnahmen zum Schutz von z. B. Fledermäusen in Zusammenarbeit mit entsprechenden Experten vorbereiten und rechtzeitig vor Baubeginn durchführen lassen.

Schutz der Gehölze während der Bauzeit
Bei Erd- und Hochbauarbeiten werden wir die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Bäumen und Gehölzen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Hannover vornehmen.

Zu Pkt.4 des Änderungsantrages:

Blockheizkraftwerk und Nutzung von Regenwasser
Wir lassen durch geeignete Fachleute die Möglichkeit der Erstellung eines Blockheizkraftwerkes und anderer Alternativen sowie wie die Nutzung von Regenwasser untersuchen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

J. Kreimeyer

Landeshauptstadt Hannover
Hausmitteilung

An: 67.20
Kopien:
z.K. an:

Von: 67.70 Pfei
Datum: 03.11.05
Hausruf: 40171 Fax: 42914

Bebauungsplan Nr. 1632 - Bünteweg
Stellungnahme des Bereiches Forsten Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Südlich des Büntegrabens ist die Schaffung eines Sondergebietes mit einer GRZ von 0,34 geplant. Nördlich des Büntegrabens ist eine private Grünfläche vorgesehen und es wird für den naturnahen Ausbau des Büntegrabes auf der Nordseite ein 10-20 m breiter Streifen vorgesehen.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus der Sicht des Naturschutzes

Von der unmittelbaren Baumaßnahme sind südlich des Büntegrabens waldartige Laubgehölzbestände sowie hochwüchsige dichte Ruderalfluren betroffen. Im Randbereich zum Bünteweg befinden sich mit Bäumen überstandene Gebüsche.

Das Grundstück stellt eine Vielfalt aus hochwertigen, zusammenhängenden Biotoptypen in stark differenzierter Ausprägung mit hoher Vernetzungsfunktion dar. Besonders hervorzuheben sind die „Stieleichenallee“ sowie die Reste einer ehemaligen Obstwiese mit alten Obstbaumhochstämmen. Darüber hinaus zeichnet sich der Bestand aus Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Spitzahorn, Weißdorn sowie Schlehe aus. Auf Grund der feuchten Ausprägung (feuchte Eichen-Hainbuchenwaldgesellschaft) ist von ungestörten Bodenprofilen auszugehen.

Die „Eselswiese“ ist Teillebensstätte (Nahrungs-, Balz-, und Bruthabitat) mit elementarer Bedeutung für eine Vielzahl von Tierarten des Offenlandes, im Innern vor allem von Arten der Waldränder und an Stellen mit waldähnlichem Klima auch Lebensraum diverser Waldarten. Dies sind im Wesentlichen Vögel, Reptilien, Säuger und Heuschrecken. Verschiedene Fledermausarten, die besonders geschützt sind, wie z.B. „Zwergfledermaus“, „Breitflügel Fledermaus“, „Wasserfledermaus“ und der „Große Abendsegler“ haben hier ihr Nahrungshabitat und Sommerquartier. Nachgewiesen im Zuge der Bestandsaufnahme sind bei den Heuschrecken „Gemeiner Grashüpfer, „De Geers Grashüpfer“ und „Grosses Heupferd“.

Der Büntegraben teilt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nördlich des Büntegrabens befinden sich ehemalige Kleingärten, die ebenfalls einen alten Baumbestand aufweisen.

Im nordwestlichen Bereich des südlichen Baugebietes befindet sich ein kleineres, wasserführendes Stillgewässer.

Auswirkungen der Planung

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

Flora und Fauna:

- Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Vernichtung von altem, geschütztem Baumbestand
- Vernichtung wertvoller naturnaher Kleinstrukturen
- Beeinträchtigung von wichtigen Pufferfunktionen für wertvolle angrenzende Bereiche
- Zerschneidung von Freiflächen und Isolierung von bislang zusammenhängenden Lebensräumen
- Störung der Tierwelt während der Bauphase

Boden:

- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust
- Freiflächenverlust
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase
- Zerstörung natürlich entwickelter, kaum gestörter Bodenprofile

Grund- und Oberflächenwasser:

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Grundwasserflurabstandes
- Erhöhter Schadstoffeintrag in das Grundwasser
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

Klima und Luft:

- Veränderung des Lokalklimas durch:
  - Beeinträchtigung der Luftzirkulation
  - Verlust klimaökologischer Ausgleichsfunktionen
  - Erwärmung und erhöhte Trockenheit durch Versiegelung und Baukörper
- Veränderung des Lokalklimas auch außerhalb des Plangebietes

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:

- Beeinträchtigung eines ortsbildprägenden Baumbestandes
- Beseitigung prägender Strukturen
- Vernichtung naturvermittelnder Landschaftsräume

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a BNatSchG vor, die ausgeglichen werden müssen. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird dieses Ziel erreicht.

(Pfeiffer)

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 Ricklingen
(zur Kenntnis)

Nr. 2422/2005

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung - Bornumer Straße -
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 418, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachte Stellungnahme des Rechtsanwaltes Dr. Fischer nicht zu berücksichtigen, den Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung gemäß §§ 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen sowie der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Zur Qualität eines Wohngebietes zählt neben der ruhigen Lage und dem Grün- und Freiflächenangebot auch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die in Geschäften Praxen und Büros angeboten werden. Einzelläden, Ladengruppen und Marktplätze dienen als Kommunikationspunkte, an denen nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und erhalten werden. Die Aufgaben der örtlichen Versorgung werden je nach Lage und Einzugsbereich von Nachbarschaftsläden und zentralen Einkaufsschwerpunkten (Marktbereichen) wahrgenommen. Diese Planung dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, da sie Einzelhandelsbetriebe (insbesondere Nahversorger) im Plangebiet ausschließt und so auf integrierte Standorte lenkt.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 09.06.2005 die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.06.-22.07.05 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung ging folgende Stellungnahme ein:

Stellungnahme des Rechtsanwaltes Dr. Fischer

Im Auftrag seiner Mandanten trug Rechtsanwalt Dr. Fischer folgende Stellungnahme vor:

1. Die Stadt Hannover habe am 09.09.1983 für ein Grundstück im Plangebiet die Baugenehmigung für den Neubau eines Betriebsgebäudes (Baumarkt) erteilt. Der Baumarkt sei eingerichtet und betrieben worden. Ende 2003 sei der Baumarkt geschlossen worden. Daran anschließend habe das Gebäude leer gestanden. Der Leerstand dauere noch immer an. Inzwischen habe sich ein Mietinteressent gefunden, welcher das Objekt nach einer Umbauphase ab Frühjahr 2006 vornehmlich als Großhandelsfläche für Tabakwaren und Getränke nutzen möchte. Zur Arrondierung des Geschäftsfeldes und für Synergien sei es allerdings notwendig, das Geschäftsfeld auf den Einzelhandel zu erweitern. Andernfalls stehe zu erwarten, dass der Mietvertrag kurzfristig wieder beendet werden würde. Ob und innerhalb welchen Zeitraums ein neuer Mieter gefunden werden könne, sei nicht ersichtlich. Bereits die Suche und Auswahl des zukünftigen Mieters sei langwierig und äußerst schwierig gewesen. Es kommt hinzu, dass die Miete gegenüber der Vornutzung bereits extrem abgesenkt werden musste.

Sollte sich der neue Mieter an dem Standort nicht halten, werde das ehemalige Baumarktgebäude nicht nur schnell leer stehen. Mangels Nachfolgenutzungen werde eine Brache entstehen. Denn mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans sollen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Lediglich ausnahmsweise solle der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich nach seinem Umfang eindeutig unterordnet. Demgegenüber komme auf dem ehemaligen Baumarktgelände seiner Mandanten aber keine Produktion von Gütern in Betracht, sondern lediglich eine Einzelhandelsnutzung. Würde sie – wie im vorliegenden Fall beabsichtigt – grundsätzlich ausgeschlossen, werde dadurch nicht nur die private Grundstücksnutzung erheblich eingeschränkt. Es würde sogar ein städtebaulicher Konflikt dadurch entstehen, dass das frühere Baumarktgebäude leer stehen und keine Nachnutzung finden würde. Für eine gewerbliche Nutzung, die dem produzierenden Bereich zuzuordnen sei und für die die Stadt Hannover das Plangebiet im wesentlichen von Einzelhandel befreien wolle, sei weder kurz-, mittel- noch langfristig eine Nachfrage vorhanden. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes sei praktisch der Verfall des Gebäudes vorprogrammiert. Daher werde angeregt, gutachterlich zu untersuchen, ob innerhalb des Plangebietes realistischer weise von der möglichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Großhandelsunternehmen etc. auf dem Grundstück seiner Mandanten auszugehen sei, oder an diesem Standort eine Einzelhandelsnutzung eröffnet werden müsse.

2. Nach dem Entwurf der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans stelle der regionale Raumordnungsplan 3 Standorte für großflächigen Einzelhandel dar. Seiner Bitte, ihm den regionalen Raumordnungsplan vorzulegen, sei die Region Hannover nicht nachgekommen. Er gehe aber davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des regionalen Raumordnungsplans entspricht. Im Gegenteil: wenn der regionale Raumordnungsplan 3 Standorte für großflächigen Einzelhandel darstelle, setze sich ein grundsätzlicher Einzelhandelsausschluss dazu in Widerspruch.

3. Für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sei es dringend notwendig, Einzelhandelsbetriebe einrichten zu können. Es werde daher angeregt, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 418 nicht als Satzung zu beschließen. Sollte die Stadt Hannover weiterhin ein Planungsbedürfnis sehen, dürfte allenfalls die Ansiedlung von

Einzelhandelsbetrieben in Bezug auf Sortimente gesteuert werden.

Der derzeit vorgesehene grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben lasse sich jedenfalls nicht auf das bisher vorliegende Nahersorgungskonzept (Anlage 1 zur Drucksache 3297/2002) stützen. Es werde angeregt, das Nahversorgungskonzept zu aktualisieren und zu überarbeiten. Es weise einzelne Defizite auf und bedürfe im Übrigen der Anpassung an die aktuelle Entwicklung.

Als erste und noch vorläufige Stellungnahme werde auf folgende Missverständnisse zu dem Nahversorgungskonzept auf der einen und zum Verhältnis des Nahversorgungskonzepts und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418 auf der anderen Seite hingewiesen:

a) Das Nahversorgungskonzept stamme aus dem Jahr 2002. Ihm liege – soweit ersichtlich – eine Bestandsaufnahme der CIMA zugrunde. Darauf aufbauend stelle das Nahversorgungskonzept die Problemlage unter lfd. Nr. 3. dar, die bisherigen konzeptionellen Ansätze im Einzelhandelsbereich (lfd. Nr. 4.), die Ziele des Nahversorgungskonzeptes (lfd. Nr. 5.), sowie die Ergebnisse des CIMA-Gutachtens zur Nahversorgung (lfd. Nr. 6.) würden mit dem Nahversorgungskonzept (lfd. Nr. 7.) einschließlich einem Maßnahmenkatalog (lfd. Nr. 8.) dargestellt.

Weil davon auszugehen sei, dass das Nahversorgungskonzept seit dem Jahr 2002 angewendet und umgesetzt werde, spreche einiges dafür, dass die damalige Bestandsanalyse nicht mehr aktuell sei und die Schlussfolgerungen jedenfalls teilweise überholt seien. Werde für das Jahr 2002 noch ein unterdurchschnittlicher Besatz mit großflächigen Betriebstypen attestiert (S. 6), dürfte sich die Betriebsgrößenstruktur inzwischen geändert haben.

b) Gehe man – entgegen der hier vertretenen Auffassung – davon aus, dass das Nahversorgungskonzept auch in einzelnen Teilen weiterhin zutreffend den Bestand und die weiteren Maßnahmen aufzeige, stehe die 3. Änderung des Bebauungsplans im Widerspruch zum Nahversorgungsplan.

Die Nahversorgung in Hannover sei nach dem eigenen Konzept der Stadtverwaltung unterdurchschnittlich. Dies gelte für den Besatz mit großflächigen Betriebstypen ebenso wie für die Qualität der Lebensmittelversorgung (S. 6). Da dem Rechtsanwalt das Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2002, CIMA GmbH, Lübeck, das in der Fußnote 4 (S. 7) ausdrücklich zitiert werde, nicht vorliege, muss er von den Annahmen in dem ihm übersandten Nahversorgungskonzept ausgehen. Das bedeute einen unterdurchschnittlichen Besatz mit großflächigen Betriebstypen. In dem Nahversorgungskonzept werde im Einzelnen herausgearbeitet, dass die vorhandenen Betriebe über zu geringe Flächen verfügen.

An dieser Bestandsaufnahme würden sich Erkenntnisse und Empfehlungen für ein Nahversorgungskonzept sowie der Hinweis auf Umgang mit Ansiedlungswünschen anschließen (S. 7). Neben der Stärkung vorhandener Nahversorgungsbetriebe sollten zusätzliche Verkaufsflächen durch Betriebserweiterungen bereitgestellt werden.

Als dritte Möglichkeit werde aber ausdrücklich die Neuansiedlung von Betrieben aufgezeigt, wenn auch mit einer vorgestellten Bedarfsprüfung.

Mit diesen Erkenntnissen und Empfehlungen des eigenen Gutachters setze sich die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 418 in Widerspruch. Es werde grundsätzlich jeder Einzelhandelsbetrieb in den Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen. Die vom Gutachter als notwendig angesehene Bedarfsprüfung werde auf der Ebene der

Bauleitplanung nicht nachgeholt. Die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulassung des Verkaufs an Endverbraucher löse das Problem nicht. Sie sei lediglich auf die mit der Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte beschränkt.

c) Das Nahversorgungskonzept unterscheide zwischen integrierten und nicht integrierten Standorten. Wie diese im Einzelnen definiert würden oder vom Gutachter definiert würden, zeige die ihm überlassene Textfassung nicht auf. Möglicherweise enthielte die Langfassung des Nahversorgungskonzepts der CIMA GmbH dazu eine Erläuterung.

Die Stadt Hannover gehe nachweislich des Entwurf zur Begründung der 3. Änderung von folgender Beurteilung aus:

> „Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gut an den Individualverkehr angeschlossen ist, vom ÖPNV jedoch nur durch 2 Buslinien bedient wird. Es handelt sich daher auch nicht um einen integrierten Standort. Ziel der Stadt ist es aber, den Autoverkehr sowie die damit verbundenen Emissionen gering zu halten und die Einkaufsstandorte auf integrierte Lagen zu leiten."

Diese Annahme erwecke den Eindruck, dass lediglich eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV dazu führe, dass ein Standort integriert sei. Damit würden Kriterien des ÖPNV darüber entscheiden, ob großflächiger Einzelhandel an bestimmten Standorten zulässig sei. Richtigerweise müssten andere Kriterien entscheidend sein. Damit sei derzeit offen, ob der Standort integriert sei oder nicht. Jedenfalls sollte die Möglichkeit offen gehalten werden, Einzelhandelsbetriebe ansiedeln zu können. Eine Neuansiedlung sollte – wie auch das Nahversorgungskonzept vorsehe – eine Verdichtung des Nahversorgungsnetzes zur Folge haben, aber nicht umgekehrt. Daher rege er an, die städtebauliche Verträglichkeit für eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu prüfen. Dabei müssten die vorhandenen Einzelhandelsstandorte einbezogen werden.

Entgegen der bisherigen Annahme sollte nicht nur Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden. Weil die vorhandenen Betriebe auf den Bestand gesetzt würden, werde das Plangebiet langfristig vom Einzelhandel „gesäubert". Städtebauliche Gründe seien dafür nicht ersichtlich. Der pauschale Hinweis auf das Nahversorgungskonzept reiche nicht aus. Die übervorsichtige Annahme, jeglicher Einzelhandel, der nicht im Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe stehe, sei schädlich, gehe viel zu weit. Der grundsätzliche Einzelhandelsausschluss sei daher nicht erforderlich. Im Gegenteil: es bestehe Bedarf an Flächen für großflächigen Einzelhandel.

d) Würde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 418 als Satzung beschlossen, würde nicht nur die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks seiner Mandanten deutlich eingeschränkt. Es stehe sogar zu erwarten, dass das Grundstück jedenfalls mittelfristig brachliegen werde. Darauf wiese der Rechtsanwalt nochmals hin und regte an, diese Problematik nach der jüngsten Erfahrung, einen neuen Mieter zu finden, gutachterlich untersuchen zu lassen.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Angelegenheit für seine Mandanten schlage er vor, die Nutzung des Grundstücks sowie die Möglichkeiten der Bauleitplanung in einem Besprechungstermin mit der Verwaltung in Hannover zu erörtern. Seine Mandanten seien noch darum bemüht, eine sowohl für die Stadt Hannover als auch für die Nutzung des Grundstücks zweckmäßige und verhältnismäßige Nutzung zu erreichen. Sollte die Stadt Hannover demgegenüber die 3. Änderung des Bebauungsplans kurzfristig beschließen, würden seine Mandanten veranlassen, alle Möglichkeiten zu prüfen, um die Grundstücksnutzung weiterhin offen zu halten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits im Rahmenkonzept für Fachmarktstandorte: Fachmärkte in Hannover vom Februar 1992 ist die Bornumer Straße lediglich als Bereich mit Bestandsschutz für Einzelhandel bezeichnet worden. Da diese Zielsetzung auch mit dem Konzept für großflächige flächenextensive Fachmarktstandorte nicht geändert wurde, setzt der Bebauungsplan diese städtebauliche Zielrichtung folgerichtig um. Die gleiche Zielsetzung verfolgt das Regionale Einzelhandelskonzept des RROP 1996 in der Fassung der 4. Änderung, das die Bornumer Straße nicht als Standortbereich für Fachmärkte vorsieht und lediglich die im Jahr 2002 bestehenden Baumärkte an der Bornumer Straße mit einem Standortsymbol als raumordnerisch abgesichert dargestellt hat. Die Standortdarstellung im RROP stellt jedoch keine Zielfestschreibung dar, die zu einer Bindung der Bauleitplanung in Richtung einer Einzelhandelsfestsetzung führt. Die Darstellung bestätigt den raumordnerisch abgestimmten Bestand und bedeutet für die Planung insofern die Option für den Fall einer planerischen Festsetzung von Einzelhandel, dass in diesem Fall nur eine Baumarktfestsetzung zielentsprechend wäre. Dieses Standortsymbol B für Baumarkt schützt den Standort vor Umplanung. Aus einem Baumarkt darf damit kein sonstiger Fachmarkt werden. Es müsste dann das Regionale Raumordnungsprogramm geändert werden. Ziel dieser Darstellung ist der Schutz der Innenstädte und der integrierten Lagen für den Einzelhandel und die Abwehr der Aushöhlung von Gewerbestandorten.

Daher ist der Einzelhandel mit dem Verkauf an Endverbraucher hier nicht gewünscht und eine Öffnung dieses Gebietes auch nicht erforderlich, da es genügend Flächen für den Einzelhandel gibt.

Das Nahversorgungskonzept spielt hier keine Rolle, da es sich bei der Bornumer Straße ausdrücklich nicht um einen integrierten, wohnortnahen und von dort fußläufig zu erreichenden Standort handelt. Das Nahversorgungskonzept verfolgt das Ziel der Stützung der bestehenden Standorte für die Nahversorgung und eine Verdichtung des Netzes nach den Kriterien: Nähe zum alten Standort bei Erweiterungen, Nähe zur Wohnbebauung bei Neuansiedlungen. Ausgeschlossen sind ausdrücklich Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. (Ratsbeschluss Drucksache 810/ 2003)

Es ist daher ausdrückliches städtebauliches Ziel zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes, Gewerbestandorte nicht in Einzelhandelsstandorte für die Nahversorgung gleich welcher Größenordnung umzuwandeln. Für großflächige Anbieter über 2000 m² Verkaufsfläche sind sieben Standortvorschläge innerhalb der Landeshauptstadt Hannover gemacht worden, die ebenfalls alle an integrierten Standorten liegen und nicht in Gewerbegebieten.

Fazit:
Die Eignung des Bornumer Gewerbegebietes für den Einzelhandel mit Verkauf an den Endverbraucher wird sowohl in der regionalplanerischen Beurteilung als auch in den Fachmarktkonzepten der LHH als nicht gegeben und eher schädlich für die Entwicklung von bestehenden tragfähigen Einzelhandelsstandorten angesehen. Daher ist das städtebauliche Ziel den Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen durch die beabsichtigten Festsetzungen begründet. Das Nahversorgungskonzept bezieht sich auf die Güter des periodischen Bedarfs, die verbrauchernah angeboten werden sollen und kann zur Beurteilung dieses Standortes nur im negativen Sinn, nämlich als Ausschlussfaktor herangezogen werden.

zu 1.
Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 418 erfährt das o. g. Grundstück durch die

Lage eine situationsbedingte Einschränkung. Doch schon mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Umstellung der Gewerbe- bzw. Mischgebiete auf die BauNVO von 1977“ wurde die Nutzung des Baumarktes auf Bestand gesetzt. Danach sind nur noch Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1500 m² zulässig. Mit der nun vorliegenden Nutzung erfolgt eine weitere Einschränkung in Hinsicht auf Einzelhandelsbetriebe. Doch die Nutzung des Grundstückes für einen Baumarkt steht weiterhin unter Bestandsschutz. Andere Nutzungen würden dem regionalen Raumordnungsprogramm entgegenstehen (siehe auch erste Absatz zur Stellungnahme). Es ist erforderlich das sich der Eigentümer bezüglich der Nutzung neu orientieren. Im Plangebiet selbst sind die verschiedensten gewerblichen Nutzungen ansässig.

zu 2.
Dem Rechtsanwalt Dr. Fischer wurden mehrfach Unterlagen [Begründung zum Bebauungsplan (0179/2005) samt textlichen Festsetzungen, Leitlinien für die Nahversorgung (810/2003), Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover (3297/2002), …] zum Bebauungsplanverfahren Nr. 418 (3) zugesandt. Lediglich bezüglich des regionalen Raumordnungsprogramm bat die Verwaltung Herrn Dr. Fischer sich mit der Region in Verbindung zu setzten. Dass die Region Hannover dem Rechtsanwalt das regionale Raumordnungsprogramm bis jetzt noch nicht hat zukommen lassen, ist bedauerlich. Bei der Ausweisung der verschiedenen Standorte für Fach- und Verbrauchermärkte richtet sich die Landeshauptstadt Hannover nach den Vorgaben des Raumordnungsprogramms.

Das regionale Raumordnungsprogramm stellt für den vorliegenden Bebauungsplanbereich explizit „Baumärkte im Bestand einschließlich raumordnerisch abgestimmter Planung“ dar. Wie zuvor erwähnt (erste Absatz zur Stellungnahme), schützt das Standortsymbol B für Baumarkt den Standort vor Umplanung, dass heißt aber nicht, dass aus einem Baumarkt ein sonstiger Fachmarkt werden darf. Ein Widerspruch ist in dieser Aussage nicht zu sehen.

zu 3.
Die Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms sind bezüglich der Einzelhandelsstandorte eindeutig. Gewerbegebiete sind **grundsätzlich** keine Einzelhandelsstandorte. Das Nahversorgungskonzept kommt hier nicht zum Tragen. Es handelt sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplanbereich bezüglich Einzelhandelsnutzungen um eine nicht integrierte Lage. Einzelhandelsstandorte sind innerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche zu integrieren. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nicht um einen zusammenhängenden, städtebaulich gewachsenen Siedlungsbereich. Es handelt sich hier um ein Gebiet mit überwiegend gewerblicher- bzw. industrieller Nutzung; teilweise verfügen die Gewerbegrundstücke über einen Bahnanschluss. Diese Flächen sollen der Gewerbeentwicklung vorbehalten bleiben. Eine unmittelbare Verbesserung der Nahversorgung umliegender Wohngebiete ist nicht gegeben. Auch eine Gliederung von Einzelhandelsbetrieben im Bezug auf Sortimente ändert hieran nichts.

Das regionale Raumordnungsprogramm besagt, dass lediglich in Umstrukturierung befindliche Gewerbegebiete sich unter bestimmten Bedingungen als Einzelhandelsstandorte eignen könnten; Voraussetzung wäre eine gute räumliche und funktionale Zuordnung zum Versorgungskern und eine ÖPNV-Anbindung. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben.

Der Rechtsanwalt weißt hier auf Widersprüche zu dem Nahversorgungskonzept hin; eine notwendig angesehene Bedarfsprüfung wird auf der Ebene der Bauleitplanung nicht nachgeholt. Wie zuvor erläutert, das Konzept kommt hier nicht zum Tragen, das regionale

Raumordnungsprogramm sieht im vorliegenden Planbereich keine Einzelhandelsnutzung vor.

Hierzu noch eine Anmerkung der Verwaltung: Im Zuge einer Bauvoranfrage wurde die Zulässigkeit eines Großhandels mit Tabakwaren von der Stadtverwaltung positiv beschieden, wenn sichergestellt ist, dass der Verkauf an Endverbraucher unterbleibt.

Schon in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird darauf eingegangen, dass das Ziel ist, das Plangebiet weitgehend von Einzelhandel freizuhalten. Diese Aussage geht konform mit dem regionalen Raumordnungsprogramm. Die städtebaulichen Gründe wurden in der Begründung sowie in dieser Stellungnahme eingehend erläutert. Neben der nicht integrierten Lage für Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bebauungsplanbereichs sei hier nochmals auf die knappen GE- / GI-Gebiete im hannoverschen Stadtgebiet hingewiesen. Diese sollen weiterhin den gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, zumal in dem vorliegenden Planbereich teilweise Bahnanschlüsse vorhanden sind. Weiteres vordringen von Einzelhandelsnutzungen würde für das Plangebiet steigende Grundstückspreise, Pachten und Mieten bedeuten, welche von den gewerblichen Nutzern nicht mehr aufzubringen wären und diese verdränge. Die Attraktivität für gewerbliche Nutzer ginge verloren. Es ist daher notwendig intakte und dauerhaft zu erhaltende Gewerbe- und Industriegebiete gegenüber dem Einzelhandel abzuschirmen. Das gilt auch für den Fall, dass für einzelne brachgefallene Gewerbegrundstücke neue Nutzer nicht sofort zu finden sind. Gerade logistische Unternehmen, verarbeitendes Gewerbe, großmarktähnliche Nutzungen, Handwerkerhof, Bürostandorte etc. sind auf Ge- / GI-Gebiete angewiesen.

Das in dem Plangebiet nur der Verkauf an Endverbraucher zugelassen wird, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen steht, macht Sinn. Bei diesen Produktionsbetrieben spielt die Einzelhandelsnutzung zumeist nur eine untergeordnete Rolle. Diese Produktionsbetriebe sind oftmals hinsichtlich ihrer Emissionen auf GE- / GI-Gebiete angewiesen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschafträume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 4 beigefügt.

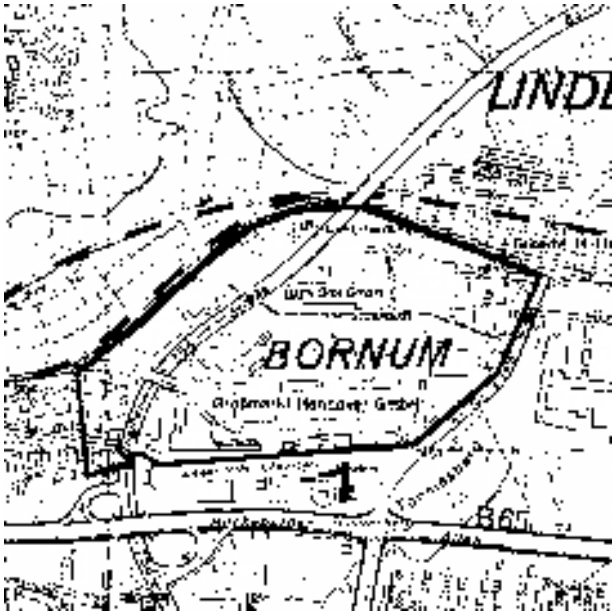
Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um die Rechtsverbindlichkeit der Satzung über dem Bebauungsplan herbeizuführen.

Hannover / 23.11.2005

Anlage 1 zur Drucksache Nr. /2005

Bebauungsplan Nr. 418, 3.Änderung
- Bornumer Straße –

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Sachgebiet: Süd

Stadtteil: Bornum

Der **Geltungsbereich** umfasst die Grundstücke und Verkehrsflächen, die umgrenzt werden durch: Güterumgehungsbahn, Straße "Am Tönniesberg", Nenndorfer Chaussee, Bornumer Straße, Südgrenze des Grundstückes Bornumer Straße 168, Straße "An der Feldmark".

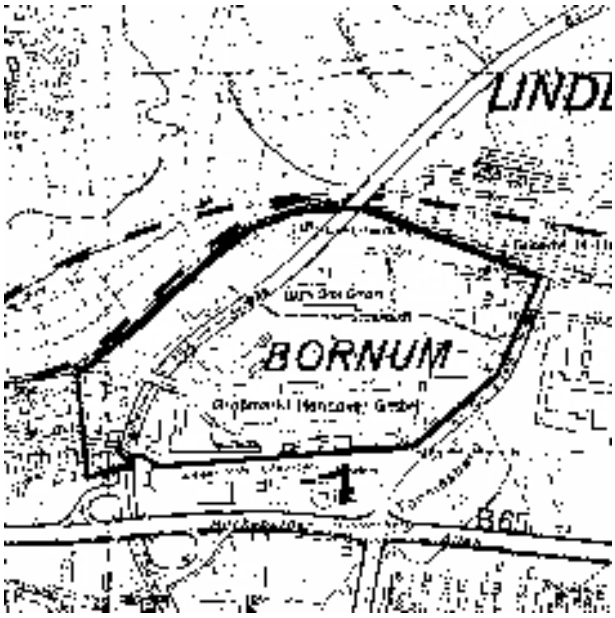
Bisherige Drucksachenbeschlüsse:

2106 / 00	Aufstellungsbeschluss
15-0521/04	Frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
0179/2004	Auslegungsbeschluss

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung

- Bornumer Straße -



Stadtteil: Bornum

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke die umgrenzt werden durch die Güterumgehungsbahn, Straße "Am Tönniesberg", Nenndorfer Chaussee, Bornumer Straße, Südgrenze des Grundstückes Bornumer Straße 168, Straße "An der Feldmark".

1 Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes, welches sich von der Güterumgehungsbahn bis hin zur Bückeburger Allee erstreckt. Der Planungsbereich selber ist geprägt durch Großhandelsbetriebe, Speditionen und weitere gewerbliche Gebäude. In diesem Bereich sind teilweise Gewerbeflächen aufgegeben worden. Verschiedene Grundeigentümer planen als Nachnutzung auf diesen Flächen Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln.

Im Raum Hannover sind derzeit noch weitgehend ausgeglichene Versorgungs- und intakte Zentrenstrukturen vorhanden. Seit einigen Jahren ist ein verstärkter Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck großflächiger Einzelhandelsbetriebe festzustellen. Neben dem Netz der Zentralen Orte bildet sich mittlerweile ein sekundäres Standortnetz für großflächigen Einzelhandel heraus. Angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel hinsichtlich der Betriebstypen und der Standortpräferenzen und den damit ausgelösten vielfältigen Auswirkungen auf die traditionell gewachsenen Zentren- und Versorgungsstrukturen ist jedoch eine planerische Koordination zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zunehmend erforderlich geworden. Um Fehlentwicklungen im Plangebiet zu verhindern, wird hier die Zulässigkeit von Einzelhandel neu geregelt. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes geändert.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Eisenbahn dargestellt. Die Bornumer Straße ist als Hauptverkehrsstraße eingetragen. Die Planungsziele sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Städtebauliche Ziele

2.0 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet ist eine Vielzahl an Betrieben vorhanden, darunter sind produzierende Betriebe, Großhandelsbetriebe sowie ein Baumarkt, Speditionen, Bürogebäude, eine Tankstelle und eine Autowaschanlage. Teilweise verfügen die Gewerbegebiete über einen Bahnanschluss.

Zurzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 418 von 1968 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1977 (B-Plan 418,1. Änderung). Auf dieser Grundlage wären Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 1500 m² Bruttogeschossfläche planungsrechtlich zulässig.
Die 2. Änderung regelt den Zuschnitt des Mischgebietes an der Straße "An der Feldmark" im Süden des Plangebietes neu. Für eine Fläche von ca. 100 m² gilt hier bereits die Baunutzungsverordnung von 1990.

Im Plangebiet sind Gewerbegebiete mit den Ausnutzungsziffern: III- geschossig, GRZ: 0,6, GFZ: 1,6, sowie Mischgebiete mit den Ausnutzungsziffern: II- geschossig, GRZ: 0,4, GFZ: 0,7 ausgewiesen. Im nördlichen Teil ist auch ein IV- geschossig bebaubares Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie eine Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen (siehe auch Anlage zur Begründung).

Im Plangebiet ist ein Verbrauchermarkt vorhanden. Für diesen, wie auch für den erwähnten Baumarkt, gelten bei dem derzeitigen Planungsrecht die Grundzüge des Bestandschutzes.

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet 3 Baumarktstandorte dar. Diese Fachmarktstandorte sind bereits überwiegend raumordnerisch positiv beurteilt und bedürfen keiner weiteren raumordnerischen Abstimmung.

2.1 Bauland

Bis vor ca. 2 Jahren waren im Plangebiet großflächige Baumärkte an 3 Standorten vorhanden. Durch die Verlagerung bzw. Aufgabe von 2 Märkten sind hier Gewerbeflächen frei geworden, auf die nun Einzelhandelsnutzungen drängen, mit Sortimenten, die an diesem Standort nicht mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept und den städtischen Planungszielen vereinbar sind. Die gut durch den Individualverkehr erschlossene Lage sowie die bisherige Nutzung durch großflächigen Einzelhandel haben verschiedene Unternehmen veranlasst, ihr Interesse an diesen Flächen zu bekunden, um hier großflächigen Einzelhandel mit den verschiedensten Sortimenten zu planen.
Die städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich stehen jedoch im Widerspruch zur angestrebten Raum- und Siedlungsstruktur. Zu den Auswirkungen gehören:

- die extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten, vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten,
- Bildung von zentrengefährdenden Fachmarktagglomerationen,
- Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der gewachsenen Zentrums- und Marktbereiche,
- Schwächung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadt- und Ortsteilen (z.B. Oberricklingen und Mühlenberg).

Die Stadt Hannover hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit den Fragen des Einzelhandels befasst. Die erarbeiteten Ziele haben heute noch ihre Gültigkeit. Grundlage ist das Rahmenkonzept für Einzelhandel in der Stadt Hannover aus dem Jahr 1985, welches durch das Rahmenkonzept für Fachmarktstandorte 1992, das Konzept für großflächige, flächenextensive Fachmärkte 1996 und zuletzt durch das „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ der Firma Cima in 2003 aktualisiert wurde. Die Zielaussagen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die wohnungsnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in den Stadtteilen durch Stützung der Nachbarschaftsläden und der lokalen Einkaufsbereiche erhalten werden.
- Die Attraktivität und zentrale Funktion der Innenstadt für Hannover und für das Umland soll erhalten und verbessert werden.
- Kraftfahrzeugverkehr soll durch ortsnahe Angebote vermieden werden. Standorte für den Einzelhandel sollen am öffentlichen Personennahverkehr orientiert sein.

Das Konzept für großflächige, flächenextensive Fachmärkte fordert u.a. den

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten, da Hannover nicht allein auf den Dienstleistungssektor setzen kann. Es werden auch Arbeitsplätze im produzierenden Sektor benötigt. Er ist zugleich die Basis auf der sich der Dienstleistungssektor erst entfalten kann. An Standorten an denen der Einzelhandel Fuß gefasst hat, verschlechtern sich die Chancen für Produktionsbetriebe durch höhere Preise bei Grundstücken, Pachten und Mieten.

Diese Ziele sind auch Bestandteil der Leitlinien für die Nahversorgung, die 2003 vom Rat der Stadt beschlossen wurden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gut an den Individualverkehr angeschlossen ist, vom ÖPNV jedoch nur durch zwei Buslinien bedient wird. Es handelt sich daher auch nicht um einen integrierten Standort. Ziel der Stadt ist es aber, den Autoverkehr sowie die damit verbundenen Emissionen gering zu halten und die Einkaufsstandorte auf integrierte Lagen zu leiten.

Leerstehende Gewerbehallen und freie Grundstücke in Gewerbegebieten sind aufgrund ihrer Größe und der damit einhergehenden Flexibilität, von großem Interesse für den Einzelhandel, der sich hier zu größeren Einheiten entwickeln kann. Von daher kann es auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit leicht zur ungewollten Agglomeration von Einzelhandelsangeboten kommen. Diese können in ihrer Koppelung durch Kaufkraftabzug insbesondere den Bestand von Nebenzentren gefährden. Vor allem durch die Kombination von Lebensmitteln mit anderen zentrenrelevanten Gütern und den Randsortimenten der flächenextensiven Betriebe kann es zu Existenz gefährdenden Entwicklungen für die Nebenzentren führen. Weiter führt die vom Einzelhandel häufig ausgehende Eigendynamik dazu, dass das betroffene Gewerbegebiet durch die Sogwirkung des Einzelhandels in Verbindung mit einem steigenden Grundstückspreisniveau an Attraktivität für gewerbliche Nutzungen verliert. Angesichts der knappen GE/GI-Reserven im hannoverschen Stadtgebiet, die auch nicht erweiterbar sind, sollen funktionsfähige Gewerbegebiete, die darüber hinaus über einen Bahnanschluss verfügen, erhalten und weitgehend von Einzelhandel freigehalten werden.

In diesem Zusammenhang sollen konzeptionelle Grundlagen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm zum Schutz der gewachsenen Zentrenstruktur hier umgesetzt werden. Das regionale Raumordnungsprogramm stellt im Plangebiet weder einen Standortbereich noch einen Ergänzungsbereich dar, jedoch 3 Einzelstandorte für großflächige Einzelhandelsnutzungen (Baumärkte), die keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nebenzentren haben und die sich aufgrund ihrer Großflächigkeit nicht anderweitig integrieren lassen. Bei diesen Einzelhandelsstandorten wurde den seinerzeit vorhandenen Fachmärkten im Sinne einer Bestandssicherung Rechnung getragen. Zwei dieser Marktstandorte wurden zwischenzeitlich jedoch aufgegeben, so dass ihre Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm entbehrlich geworden ist.

Im Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover vom August 2002 (CIMA) wird kein Bedarf für weitere Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich gesehen, weiter wird empfohlen hier den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zuzulassen. Wie bereits ausgeführt, würde jedes weitere Einzelhandelsvorhaben, insbesondere Nahversorgungsmärkte, die Versorgung in den angrenzenden Verdichtungsbereichen (z.B. Mühlenberg Zentrum und Linden Deisterstraße sowie Schwarzer Bär) gefährden.

Auch die Zulässigkeit von großflächigen flächenextensiven Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbe und Mischgebieten ist raumordnerisch problematisch, insbesondere bei den hier vorhandenen Flächengrößen. Bei einer generellen Frei-

gabe fehlt jeglicher raumordnerischer Einfluss auf die Anzahl, die Art der Betriebe sowie auf den Umfang der Sortimente und hier insbesondere auf die innenstadtrelevanten Randsortimente. Die Erfahrung zeigt, dass auch ein nicht innenstadtrelevantes Kernsortiment aufgrund der zentrenrelevanten Randsortimente erhebliche Auswirkungen auf die Innenstädte und Stadtteilzentren haben kann. Die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses ursprünglich geplante Ausnahmeregelung für flächenextensive Sortimente soll daher nicht mehr Bestandteil der neuen Regelung werden.

Um die künftige Nutzung der frei gewordenen Flächen in einem kontrollierbaren Verfahren zu steuern, sollen die zukünftigen Festsetzungen Einzelhandel grundsätzlich ausschließen.

Der Verkauf an Endverbraucher, der in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen in Verbindung steht, soll als Ausnahme zulässig sein. Mit dieser Regelung kann flexibel reagiert werden bei entsprechenden gewerbegebietstypischen Betrieben, die - insbesondere im Hinblick auf das Vertrauen auf das zurzeit vorhandene Planungsrecht- auch an Endverbraucher verkaufen können.

Die bisherige Möglichkeit Einzelhandel zu betreiben wurde im Plangebiet nur punktuell in Anspruch genommen; die Betriebe werden im Folgenden konkret behandelt. Im Übrigen ist das Planungsrecht hier älter als 7 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist können Entschädigungen aufgrund der Änderung des Planungsrechtes nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden.

Für den Lebensmittelmarkt an der Bornumer Straße gelten bereits seit 1984 die Grundsätze des Bestandsschutzes, da er aufgrund seiner Größe deutlich über den in der BauNVO von 1977 im §11 Abs. 3 genannten Größe von 1500 m² Bruttogeschossfläche liegt. Er ist seit Jahrzehnten in Betrieb und der einzige nicht integrierte Lebensmittelmarkt im Stadtbezirk Ricklingen. Der im Rahmen des Cima-Gutachten ermittelte überproportionale Kaufkraftzufluss für den Stadtteil Bornum ist allein auf diesen Markt zurückzuführen, was aber zu Lasten der angrenzenden Verdichtungsgebiete (Mühlenberg, Oberricklingen, Linden-Süd und Badenstedt) geht, für die ein Kaufkraftabfluss zu verzeichnen ist. Mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt über 6000 m², die neben dem genannten Lebensmittelmarkt auch 3 angegliederte Einzelhandelsbetriebe mit ergänzenden Sortimenten (Getränke, Schuhe, Bekleidung) umfasst, hat dieser Markt für einen Vollversorger eine mehr als ausreichende Größe. In dem Rahmen der o.g. genehmigten Größenordnung kann dieser Markt zukünftig modernisiert oder auch umgebaut werden. Von daher besteht nach wie vor ausreichend Spielraum, um sich auch ohne Erweiterungen von Verkaufsflächen den wandelnden Anforderungen im Einzelhandel anpassen zu können. Die Ausübung der vorhandenen Nutzung wird durch die Änderung des Baurechts nicht wesentlich beeinträchtigt.
Hier eine Ausnahme bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandel zu machen würde den oben genannten städtischen Konzepten widersprechen. Auch aufgrund der bereits erwähnten Ziele der Raumordnung kann für diese Einzelhandelsnutzung in dieser Größe und Konstellation kein Baurecht geschaffen werden.

Die drei o. gen. Baumarktstandorte hatten bereits bei dem derzeit geltenden Planungsrecht lediglich Bestandsschutz. Auch für aufgegebene Einzelhandelsnutzungen gelten die Grundsätze des Bestandschutzes noch für eine gewisse Zeit weiter. Zwei dieser Baumarktstandorte wurden vor ca. 3 Jahren aufgegeben. Einer dieser Standorte hat bereits eine neue einem Gewerbegebiet entsprechende Nachnutzung erhalten, für den anderen noch freien Standort hat sich nach diesem Zeitraum der Bestandsschutz erledigt; offenkundig besteht kein Interesse an einer weiteren Baumarktnutzung.
Am 3. Baumarkt-Standort ist das Grundstück weitestgehend ausgenutzt; Erweiterungsmöglichkeiten sind mangels Flächen nicht zu erkennen. Für den Baumarkt gelten, wie oben bereits ausgeführt, die Grundsätze des Bestandschutzes wie bisher. In die ausgeübte Nutzung wird dadurch nicht eingegriffen.

An den bisherigen Standorten können sich Baumärkte in den heute üblichen Größenverhältnissen (über 10.000 m²) nicht adäquat weiterentwickeln.

Der zeichnerische Teil dieses B-Planes wird bei diesem Änderungsverfahren nicht verändert. Er soll in Zusammenhang mit der aktuellen Baunutzungsverordnung gelten.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist für die vorgenannten gewerblichen Nutzungen ausreichend erschlossen. Die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Bornumer Straße und Bückeburger Allee) sind über die Nenndorfer Chaussee, "Am Großmarkt" und "Am Tönniesberg", die ebenfalls ausreichend dimensioniert sind, auf kurzem Wege zu erreichen. Im Einmündungsbereich der Nenndorfer Chaussee auf die Bornumer Straße befindet sich eine Bushaltestelle.

Leitungen und Kanäle sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

2 Umweltverträglichkeit

2.1 Naturschutz

Die Änderung des Planungsrechtes hat auf Natur und Landschaft keine Auswirkungen. Es werden nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da schon der rechtskräftige Bebauungsplan die Ausweisung von Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 vorsah. Diese Ausnutzungsziffer sowie die überbaubare Grundstücksfläche soll nicht verändert werden.

2.2 Altlasten und Verdachtsflächen

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich eine große Zahl von Verdachtsflächen sowie Schadensfälle und eine Altablagerung. Eine solche Situation ist für langjährige Industrie- und Gewerbegebiete typisch. Für das Ziel dieses Bebauungsplanes „Einschränkung von Einzelhandel“ kann von der Erkundung von Verdachtsflächen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens abgesehen werden. Im Baugenehmigungsverfahren muss im Einzelnen dem Verdacht auf schon bekannten Bodenbelastungen bzw. Kontaminationen nachgegangen werden. Das gilt ebenso, wenn Versickerung von Regenwasser auf diesen Flächen geplant werden soll.

3 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

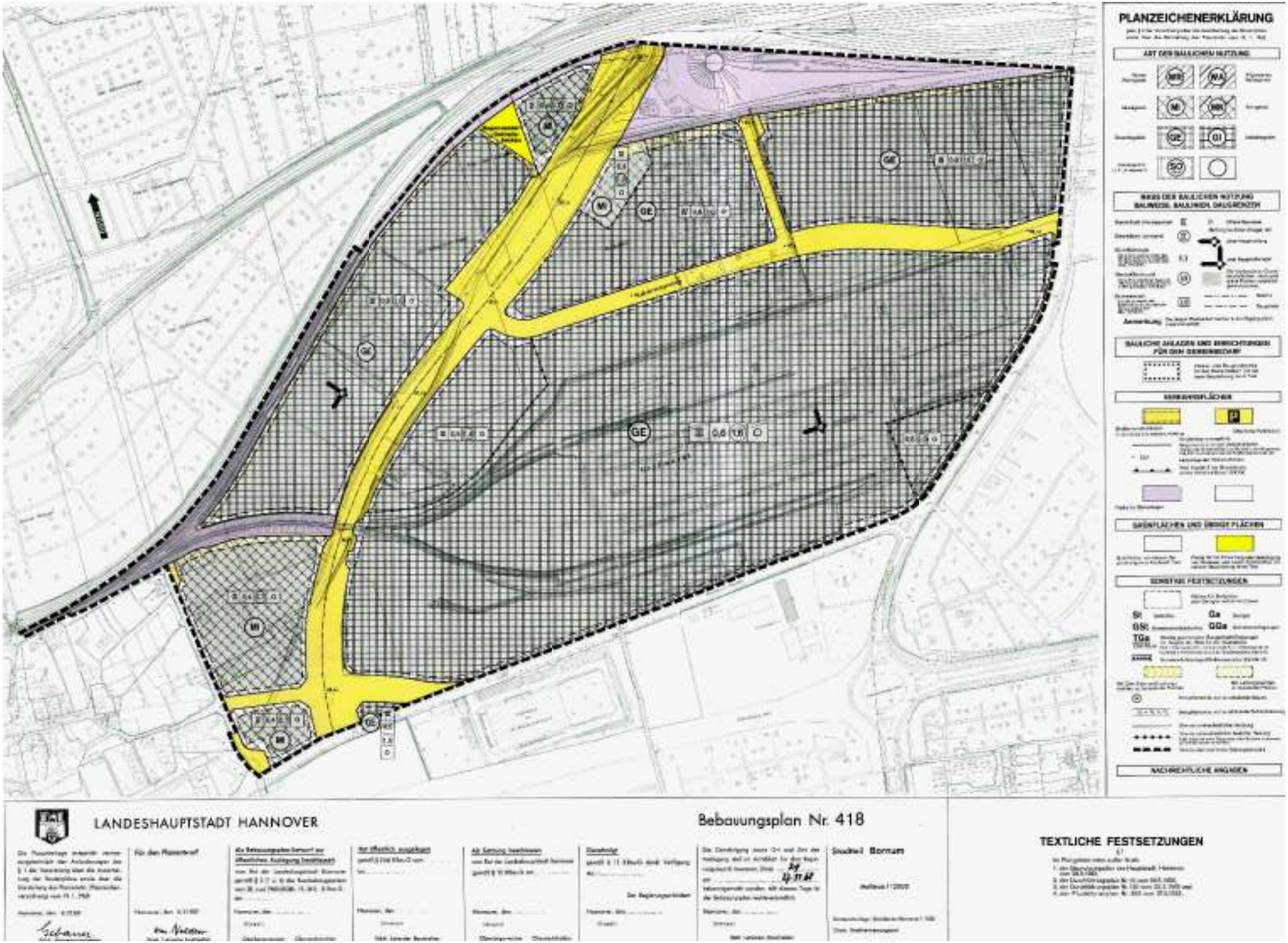
Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss unverändert übernommen.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung 61.12

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12, 16.11.05



Anlage zur Begründung Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung

Landeshauptstadt Hannover

Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414) und § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Hannover,

(Siegel)

Oberbürgermeister

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 418 werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

§ 1

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 418.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2

Das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme des Geltungsbereiches der 2. Änderung vom 29.09.1999, wird auf die Baunutzungsverordnung vom 23.Januar 1990, zuletzt geändert am 22.April 1993, umgestellt.
(§1 Abs. 3 BauNVO)

§ 3

(1) In den Misch- und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
(2) Ausnahmsweise kann der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich nach seinem Umfang eindeutig unterordnet.
(§1 Abs. 5 BauNVO)

Hinweis:

Für diesen Bebauungsplan gilt:
- die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.479),
- die **Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile** (Baumschutzsatzung) vom 08. Juni 1995. (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover 1995 / Nr. 16 vom 05. Juli 1995)

Landeshauptstadt Hannover
Bebauungsplan Nr. 418, 3. Änderung

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

Planung Süd

Hannover, 21. 01. 2005 — Hannover, . . 2005

Im Auftrag — Im Auftrag

Schlesier
Dr. Ing

Heesch
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 21.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Auslegungsbeschluss Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 09.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.05 in den hannoverschen Tageszeitungen bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 23.06.2005 bis 22.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

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

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist in den hannoverschen Tageszeitungen am
bekannt gemacht worden.
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten
(§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

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

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Landeshauptstadt Hannover
Hausmitteilung

An: 67.20;
Kopien: 67.7 Nu

Von: 67.7 Sw
Datum: 16.12.2003
Hausruf: 43839 Fax: 42914

Bebauungsplan Nr. 418, 3 Änd. -Bornumer Straße-

Stellungnahme des Bereiches Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Der bestehende rechtskräftigen Bebauungsplan 418 weist hier Gewerbegebiete mit den Ausnutzungsziffern: III-geschossig, GRZ: 0,6, GFZ: 1,6, sowie Mischgebiete mit den Ausnutzungsziffern_ II-geschossig, GRZ: 0,4, GFZ: 0,7, aus. Im nördlichen Teil ist auch ein IV-geschossig bebaubares Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie eine Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.

Eingriffsregelung

Das Änderungsverfahren beinhaltet keine Erweitung des Bebauungplanes sondern es handelt sich um den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahmen, wobei die Ausnutzungsziffer sowie die überbaubare Grundstücksfläche nicht verändert werden soll.
Somit entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen wären. Ein Ausgleich der durch das bisherige Baurecht ausgelösten Eingriffe ist nicht erforderlich.

(Schmersow)

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Döhren-Wülfel
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2486/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1666 - Hoher Weg
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,
1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1666 zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1666 mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Im Plangebiet sollen im Zuge des zur Zeit laufenden Einfamilienhausprogramms weitere Baugrundstücke bereitgestellt werden, um junge Menschen und Familien dauerhaft an den Wohnort Hannover zu binden. Das Plangebiet ist hierfür geeignet wegen der Lage am Grünraum des Stadtfriedhofes Seelhorst, der guten Erreichbarkeit durch öffentliche Buslinien und durch die Nähe zum Waldgebiet der Seelhorst, einem attraktiven Naherholungsgebiet. Nachteilig sind fehlende öffentliche wie private Folgeeinrichtungen im Stadtteil Seelhorst. Hier muss vor allem auf die bestehenden Einrichtungen im Stadtteil Döhren zurückgegriffen werden. 2006 wird im Stadtteil eine Kindertagesstätte am Wülfeler Bruch errichtet. Um das Nahversorgungsdefizit für den Stadtteil Seelhorst zu beseitigen, wird die Verwaltung sich bemühen, auf den Flächen nördlich der Eupener Straße bei deren städtebaulicher Neuordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu schaffen.

Das neue Wohngebiet erhält ein übersichtliches Straßensystem ohne Durchgangsverkehr. Dessen Ausbau und Beleuchtung erfolgen nach hannoverschem Standard mit entsprechender Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Ein im Plangebiet vorgesehener Spielplatz unterliegt über die benachbarten beleuchteten Verkehrsflächen einer angemessenen sozialen Kontrolle. An der Straße Hoher Weg wird

ein vorhandener Gehölzsaum als Teil der Straßenverkehrsfläche erhalten. Das hat den Vorteil, dass ein geplanter Weg zwischen Gehölzsaum und Neubebauuung beleuchtet wird und so dunkle Angsträume vermieden werden.

Kostentabelle
Zu den entstehenden Kosten siehe den Abschnitt 5 auf Seite 8 der Begründung (Anlage 2 zur Drucksache).

Begründung des Antrages

Im Plangebiet befand sich der Kompostplatz des Stadtfriedhofes Seelhorst. Der Platz, der nicht mehr dem neuesten Stand der Technik entsprach, wurde mittlerweile aufgegeben. Als Ersatz wurde auf der Ostseite des Stadtfriedhofes ein dem Stand der Technik entsprechender neuer Kompostplatz angelegt. Durch die Lage des Plangebietes an zentraler Stelle des Stadtteils Seelhorst ist die Fläche des ehemaligen Kompostplatzes in der Nachnutzung für Wohnzwecke besonders geeignet. Aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur - zum überwiegenden Teil Einfamilienhäuser - soll die Fläche für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung fand in der Zeit vom 11. März bis zum 13. April 2004 statt. Während dieser Zeit hat ein Ehepaar aus der Straße Weiße Hube die folgenden Anregungen vorgetragen:

1. Die geplante Zufahrt vom Hohen Weg in das Baugebiet stoße auf Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit. Auf dem Hohen Weg gelte eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Dementsprechend werde hier zügig gefahren, obwohl die vorfahrtsberechtigte Abbiegebeziehung von der Peiner Straße in den Hohen Weg immer wieder zu kritischen Verkehrsituationen führe. Es sei zu befürchten, dass die vom Hohen Weg in das neue Wohngebiet abbiegenden Fahrzeuge zu einer weiteren Verkehrsgefährdung führen. Dies gelte insbesondere für die linksabbiegenden Fahrzeuge. Der Hohe Weg sei ohnehin nicht sehr breit, die an den Haltestellen wartenden Busse würden zusätzlich die Sicht auf den Verkehr versperren. Die zu der jetzigen Verkehrssituation hinzukommenden Abbiegevorgänge abbremsender Fahrzeuge würden die Verkehrssituation zusätzlich verschlechtern, so dass aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf die Zufahrt vom Hohen Weg verzichtet werden sollte. Von der Peiner Straße aus sei die Zufahrtssituation wesentlich entspannter, da dort keine Kreuzung mit komplizierter Vorfahrtsregelung existiert und dieser Teil der Peiner Straße als Tempo 30- Zone ausgewiesen sei.

   Sollte die Stadt dieser Anregung auf Verzicht der Zufahrt nicht folgen können, so sollte der Hohe Weg als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden. Nur dann seien die zu erwartenden Abbiegevorgänge ohne Gefährdung der Verkehrssicherheit darstellbar. Dies würde auch gewährleisten, dass die in das Neubaugebiet ziehenden Familien mit Kindern weniger gefährdet seien. Dem Ehepaar sei bewusst, dass dies einer besonderen verkehrsbehördlichen Anordnung bedürfe. Gleichwohl sollte diese Anregung bereits von der Stadt in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden, um den späteren Vollzug durch die Straßenverkehrsbehörde vorzubereiten.

   <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>
   Die Verwaltung geht davon aus, dass die vorhandenen Straßenprofile der Straße Hoher Weg und der Peiner Straße ausreichend sind, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Anbindung des neuen Baugebietes sowohl an die Straße Hoher Weg wie an die Peiner Straße wird den Zu- und Abfahrtsverkehr gleichmäßig verteilen. Deshalb ist nicht zu erwarten, dass es zu den von den Einwanderhebern befürchteten Verkehrsgefährdungen kommen wird. Abgesehen davon, dass verkehrslenkende Maßnahmen nicht Gegenstand eines Bebauungsplan-Verfahrens sein können, wird die Verwaltung die Auswirkungen durch das neue Baugebiet auf den Verkehr überwachen und ggf. verkehrslenkende Maßnahmen ergreifen.

2. Der Grundwasserspiegel läge im Bereich der Weißen Hube derart tief, dass die Keller der Mitte der 50iger Jahre gebauten Häuser sehr trocken seien. Immer wieder werde von Grundstückseigentümern in der Nachbarschaft anderer Baugebiete berichtet, dass kurze Zeit nach Errichtung der neuen Häuser die Keller des alten Hausbestandes Feuchtigkeit aufweisen würden. Gelegentlich sei auch in der Presse von diesem Phänomen zu lesen. Die Stadt werde deshalb aufgefordert, durch einen Sachverständigen den Einfluss der zukünftigen Bebauung auf die Höhe des Grundwasserspiegels prüfen zu lassen. Sollte der Sachverständige eine Erhöhung dieses Spiegels nicht ausschließen können, so habe der Gutachter den Einfluss der Grundwasserspiegelveränderung auf unser Grundstück gesondert sachverständlich zu untersuchen. Sollte eine Beeinträchtigung unseres Grundstückes nicht auszuschließen sein, so sei auf Kosten der Stadt ein Sachverständigengutachten anzufertigen, das den jetzigen Kellerzustand unseres Hauses vor dem Beginn der Bebauung festhalte. Auf andere Weise sei der ursächliche Zusammenhang zwischen eventueller späteren Feuchtigkeitsschäden und der neuen Bebauung später nicht mehr zu führen.

   Stellungnahme der Verwaltung:
   Dem bei der Verwaltung zuständigen Sachgebiet ist das Phänomen in diesem Bereich nicht bekannt. Bei einem Grundwasserflurabstand von 2 bis 3 Meter ist das auch eher unwahrscheinlich. In den letzten Jahren ist bundesweit allgemein festzustellen, dass der Grundwasserspiegel in den Städten wieder steigt (z. B. aufgrund der Beendigung großer Bauvorhaben, bei denen eine Grundwasserhaltung erforderlich war). Durch das neue Baugebiet wird der Grundwasserspiegel örtlich nicht beeinflusst, da eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht vorgesehen ist. Eine Begutachtung wie eine Beweissicherung hält die Stadt daher nicht für erforderlich.

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

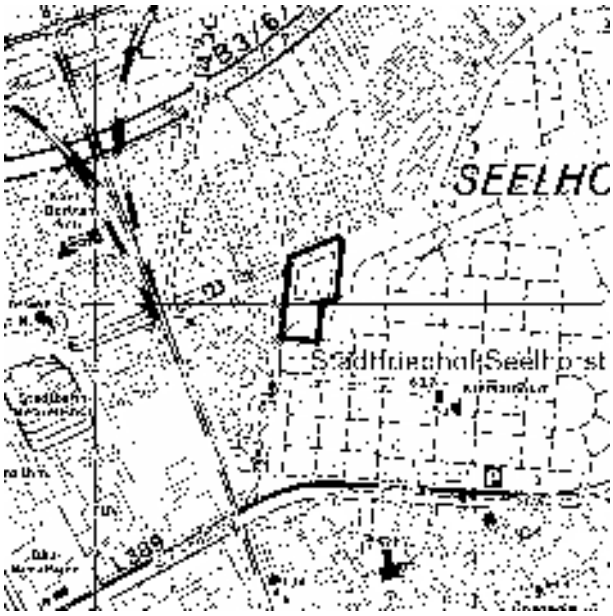
In der Anlage 3 zur Drucksache sind die umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün wiedergegeben. Diese Stellungnahmen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung öffentlich ausgelegt.

61.12
Hannover / 30.11.2005

Anlage 1 zur Drucksache - Nr. /

Bebauungsplan Nr. 1666
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Hoher Weg -

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Süd

Stadtteil: Seelhorst

Geltungsbereich:
Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Peiner Straße, die westliche Grenze des Stadtfriedhofes Seelhorst, die durch eine Mauer neu gebildete westliche und nördliche Grenze des Werkhofes des Stadtfriedhofes und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Hoher Weg.

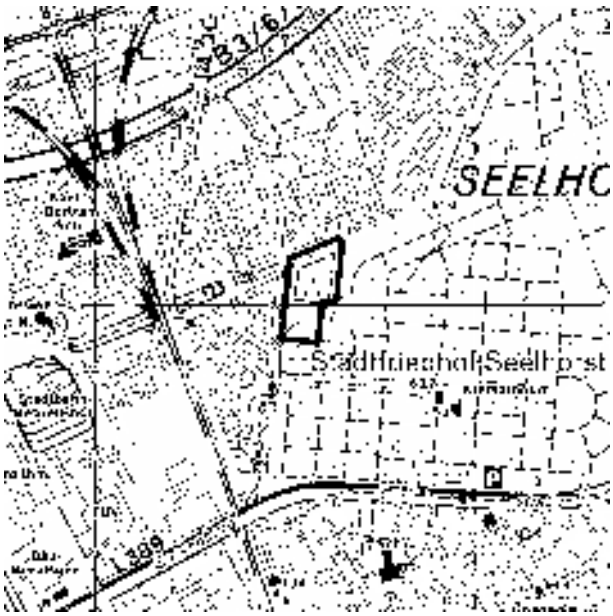
Bisherige Drucksachenbeschlüsse:

15-0245/2004 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Anlage 2 zur Drucksache - Nr.

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1666
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Hoher Weg -



Stadtteil: Seelhorst

Geltungsbereich:
Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Peiner Straße, die westliche Grenze des Stadtfriedhofes Seelhorst, die durch eine Mauer neu gebildete westliche und nördliche Grenze des Werkhofes des Stadtfriedhofes und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Hoher Weg.

Inhaltsverzeichnis:

Teil I - Begründung 3

1. Zweck des Bebauungsplanes 3

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes 3
2.1 Städtebauliches Konzept 3
2.2 Bauland 4
2.3 Verkehr 5
2.4 Öffentliche Grünflächen 6

3. Versorgung 6

4. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit 7
4.1 Schallschutz 7
4.2 Naturschutz 8

5. Kosten für die Stadt 9

Teil II - Umweltbericht 10

1 Einleitung 10
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 10
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes 10
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 11

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 12
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 14
2.3 Schutzgut Boden 15
2.4 Schutzgut Wasser 16
2.5 Schutzgut Luft und Klima 16
2.6 Schutzgut Landschaftsbild 17
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 17
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 18

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands 18
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung 18
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 18

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen 19
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung 19
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 19
4.3 Hinweise und Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen 19

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 20

6 Zusätzliche Angaben 20
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung 20
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung 21
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 21

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Im Plangebiet befand sich der Kompostplatz des Stadtfriedhofes Seelhorst. Der Platz entsprach nicht mehr dem neuesten Stand der Technik, deshalb kam es beim Umsetzen der Kompostmieten aufgrund fehlender Wasserabläufe zu Fäulnisprozessen und in der Folge zu Geruchsbelästigungen in den umliegenden Wohngebieten. Ein neuer Kompostplatz wurde mittlerweile auf die Ostseite des Stadtfriedhofes nach dem aktuellen Stand der Technik errichtet. Durch die Lage des Plangebietes an zentraler Stelle des Stadtteils Seelhorst mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und zugleich am Grünraum des Stadtfriedhofes ist die Fläche des ehemaligen Kompostplatzes in der Nachnutzung für Wohnzwecke besonders geeignet. Aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur - zum überwiegenden Teil Einfamilienhäuser - soll die Fläche für den Bau von Einfamilienhäusern in verdichteter Form vorgesehen werden. Dadurch können im Zuge des zur Zeit laufenden Einfamilienhausprogramms weitere Baugrundstücke bereitgestellt werden, um junge Menschen und Familien dauerhaft an den Wohnort Hannover zu binden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbauland dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes
2.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der umgebenden städtebaulichen Struktur, die durch Reihenhäuser, niedrigen Geschosswohnungsbau und freistehende Einfamilienhäusern geprägt ist, soll im Rahmen des Einfamilienhausprogramms der Landeshauptstadt Hannover auf den künftigen Bauflächen verdichteter, gestalterisch hochwertiger Einfamilienhausbau stattfinden. Dazu wurde mit drei hannoverschen Architekturbüros ein kooperatives Entwurfsverfahren durchgeführt. In der Aufgabenstellung wurden als Ziele genannt:

- Vorschläge für Einfamilienhäuser mit hoher funktionaler und gestalterischer Qualität,
- klare Ausprägung des Siedlungsrandes sowohl zur Straße Hoher Weg wie zum Stadtfriedhof,
- Aussagen zur Qualität und Nutzbarkeit der unbebauten Grundstücksteile,
- Erschließungssystem mit sparsamen Flächenverbrauch und Zuordnung der Stellplätze am Haus,
- Erhalt der vorhandenen straßenbegleitenden Gehölzsäume am Hohen Weg und Peiner Straße,
- Berücksichtigung der Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Stadtfriedhof Seelhorst und
- Integration eines Spielplatzes in das Bebauungskonzept mit einer Größe, die den bestehenden Fehlbedarf im westlichen Bereich des Stadtteils Seelhorst reduziert.

Im kooperativen Entwurfsverfahren wurde unter Einhaltung der Zielvorgaben ein städtebauliches Grundgerüst mit einem großen Spielplatz im Norden entwickelt. Für die sich aus dem Grundgerüst ergebenden Bauflächen wurden geeignete Haustypen entwickelt, deren wesentlichen Merkmale im folgenden beschrieben werden. Die Haustypen für die Baugebiete WA_1 bis WA_4 stellen ein Angebot für Bauträger oder Baugemeinschaften dar, die übrigen eignen sich für eine Einzelvermarktung.

Baugebiete WA_1 und WA_4:
Der Haustyp für diese Bauflächen kombiniert das Winkelhaus mit dem typischen Merkmal eines Gartenhofhauses, dem fremder Sicht entzogenen Innenhof. Der Hauptbaukörper ist dabei zwingend zweigeschossig an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Diese Art der Grenzbebauung ermöglicht die optimierte Ausnutzung der relativ kleinen und damit kostengünstigen

Baugrundstücke. Ein dazwischen liegender eingeschossiger Baukörper mit Flachdach oder Dachterrasse schafft den vermittelnden Übergang zum Hauptbaukörper des Nachbargrundstückes. Die Traufhöhe kann 6,0 Meter über Straßenniveau erreichen. Die Anlagen 1 und 3 zur Begründung zeigen beispielhaft den entwickelten Haustyp.

Baugebiete WA_2:
Der für diese Bauflächen entwickelte Haustyp entspricht dem „klassischen“ Gartenhofhaus mit der Möglichkeit, ein Obergeschoss analog zum eingeschossigen Nebenbaukörper einseitig an der östlichen Grundstücksgrenze zu bauen. Die eingeschossigen Bauteile sind als Flachdach auszubilden bzw. im nördlichen Bereich auch als Dachterrasse. Die Traufhöhe überschreitet bei den zweigeschossigen Bauteilen 6,0 Meter und bei den eingeschossigen südlichen Bauteilen 3,3 Meter nicht. Die Anlage 2 zur Begründung zeigt beispielhaft den entwickelten Haustyp.

Baugebiet WA_3:
Dieses Baugebiet ist für Doppelhäuser mit einer Traufhöhe von maximal 6,0 Meter vorgesehen.

Baugebiete WA_5 und WA_6:
Dieses Bauflächen werden für individuelle Einfamilienhäuser mit dem Charakter zwischen einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Reihenhaus (Einfamilienhäuser in der Reihe) vorgehalten. Im Erdgeschoss sind die einzelnen Häuser zwingend aneinander zu bauen, im Obergeschoss kann davon im Baugebiet WA_5 zur südlichen und im Baugebiet WA_6 zur östlichen Grundstücksgrenze abgewichen werden. Die Gebäude werden in zwei Zonen gegliedert, ein Bauteil ist dabei zwingend 3,0 Meter breit, der andere mindestens 6,0 Meter breit herzustellen. Die Gliederung erfolgt durch einen Rücksprung nach hinten von mindestens 1,0 Meter. Der Rücksprung bewirkt eine Gliederung der Gartenzone und schafft einen „intimeren“ Freisitzbereich. Das Dach des 3,0 Meter breiten Bauteils ist als Flachdach auszubilden. Die Traufhöhe kann 6,0 Meter über Straßenniveau erreichen. Die Anlage 4 zur Begründung zeigt beispielhaft den entwickelten Haustyp.

2.2 Bauland

Als Art der baulichen Nutzung wird wie auf der Westseite der Straße Hoher Weg allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Unterstreichung des städtebaulichen Zieles, im Plangebiet eine Einfamilienhausbebauung entstehen zu lassen, sollen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind zahlreiche Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Bauweise erforderlich, dabei sind die Festsetzungen für die Baugebiete entlang der Straße Hoher Weg und zur östlichen Grenze des Stadtfriedhofes zum Zwecke der klaren Ausprägung des Siedlungsrandes stringenter gefasst als für die inneren Baugebiete. In den letztgenannten Gebieten besteht insbesondere in den Bereichen für die individuellen Einfamilienhäuser ein größerer Spielraum für die Gestaltung der Gebäude.

Für die Baugebiete soll bis auf das Baugebiet WA_3 eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die vorgesehenen Regelungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Für das Baugebiet WA_3 sollen die Regeln der offenen Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass nur Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen größtenteils durch Baugrenzen bestimmt werden, in den Baugebieten am westlichen wie am östlichen Siedlungsrand zum Teil auch durch Baulinien. Für einige Baugebiete soll für die zweigeschossigen Hauptbaukörper durch eine Hauptrichtung die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben werden. Nach den Bestimmungen der Nds. Bauordnung dürfen Gebäude, die auf der Grundstücksgrenze stehen, keine Fenster zum Nachbargrundstück erhalten. Diese Bestimmung findet aber keine Anwendung auf Fenster in Dachflächen. Deshalb soll in den Baugebieten WA_1 und WA_4 festgesetzt werden, dass in den Gebäuden, für die Festsetzung zwingend zwei Vollgeschosse maßgeblich ist, keine Fensteröffnungen in den nach Norden gerichteten Dachflächen zulässig sind. Dadurch soll sicher gestellt werden, dass fremder Sicht entzogene Innenhöfe auf den Baugrundstücken entstehen.

Die Zahl der Vollgeschosse soll in den Baugebieten differenziert festgesetzt werden. Zur Ausbildung einer klaren Kante am westlichen und östlichen Siedlungsrand sollen für die Hauptbaukörper zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Für die in den Baugebieten WA_1, WA_2 und WA_4 geplanten Nebenbaukörper soll ein Vollgeschoss vorgesehen werden. Ansonsten sollen zwei Vollgeschosse zulässig sein. Die Höhenentwicklung insbesondere der Hauptbaukörper soll durch die Festsetzung einer Traufhöhe begrenzt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung soll für die Bauflächen mit Ausnahme des Baugebietes WA_3 eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen werden. Für das Baugebiet mit der Bauweise „nur Doppelhäuser“ reicht eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 aus. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen überschreiten die in der BauNVO genannte Obergrenze von 1,2 nicht. Dagegen ist das bei der Grundflächenzahl von 0,6 der Fall. Die Überschreitung der Werte ist gemäß den Bestimmungen des § 17 Absatz 2 BauNVO aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

1. Es soll auf diesen Bauflächen ein verdichteter Einfamilienhausbau mit hochwertiger Gestaltung auf relativ kleinen und somit kostengünstigen Baugrundstücken stattfinden.
2. Durch die in der Straße Hoher Weg verkehrenden Buslinien ist ein günstiger Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.
3. Westlich des Plangebietes sind umfangreiche öffentliche Grünflächen, u. a. das Waldgebiet Seelhorst, vorhanden.
4. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Flächen bereits aufgrund bestehender Baurechte zumindest in gleicher Größenordnung versiegelt werden könnten. Die erhöhte Ausnutzung trägt im übrigen dazu bei, die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen im Außenbereich durch Bebauung zu verringern.
5. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze nicht entgegen.

In den Baugebieten WA_1, WA_2 und WA_4 sollen Nebenanlagen usw. mit Ausnahme von Einfriedungen und Terrassen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein, um so ausreichend große Freiflächen auf den relativ kleinen Baugrundstücken schaffen zu können.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Für das Baugebiet WA_4 und für ein Baugrundstück im Baugebiet WA_2 soll aus erschließungstechnischen Gründen die Lage der Stellplätze vorgegeben werden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist es erforderlich, Regeln für die Gestaltung vorzugeben. Für einige Bauteile soll vorgeschrieben werden, dass das Dach als Flachdach oder in einigen Bereichen auch als Dachterrasse auszubilden ist. Das betrifft insbesondere die Bauteile, die zwischen den Hauptbaukörpern vermitteln. Durch den Wechsel von Flachdach/Dachterrasse und flach geneigtem Dach soll das neue Wohngebiet eine besondere Prägung erhalten. Außerdem soll die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin hinsichtlich Art und Höhe im Plangebiet geregelt werden. Durch die Regelung über die Art der Grundstückseinfriedungen soll das gesamte Baugebiet ein kräftiges Grundgerüst erhalten, mit dem das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes maßgeblich bestimmt wird. Der im § 4 der textlichen Festsetzungen verwendete Begriff „waagerechte Stülpschalung“ ist in der Anlage 5 zur Begründung zeichnerisch dargestellt.

2.3 Verkehr

Das zur Erschließung gewählte kleinteilige Straßensystem stellt das Ergebnis des kooperativen Entwurfsverfahren dar. Die Haupterschließung des neuen Wohngebietes soll über eine Schleife erfolgen, die jeweils an die Straße Hoher Weg und an die Peiner Straße angebunden werden soll. In dieser Straße sollen auch Parkplätze für den ruhenden Verkehr untergebracht werden Ergänzt werden soll die Erschließung durch zwei weitere Straßen, die als Wohnstraßen ausgebildet werden sollen. In Höhe der Kreuzung Hoher Weg/Peiner Straße soll eine Anbindung an das vorhandene Straßennetz für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer/innen geschaffen

werden. Die öffentliche Erschließung soll für einige Bauflächen, soweit erforderlich, durch private Wege ergänzt werden.

Auf der Ostseite des Hohen Weges soll der hier vorhandene Gehölzsaum als prägender Bestandteil des öffentlichen Straßenraumes erhalten werden. Auf diese Weise wird gleichzeitig der entstehende Eingriff minimiert. Östlich dieses Gehölzsaumes soll ein Fußweg das neue Erschließungssystem ergänzen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch in der Straße Hoher Weg verkehrende Buslinien gegeben, die Anschluss an die Stadtbahn haben. Eine Bushaltestelle befindet sich im Plangebiet.

2.4 Öffentliche Grünflächen

Im Norden des Plangebietes soll ein Spielplatz ausgewiesen werden. Die Größe des Spielplatzes (ca. 2.010 m² brutto = ca. 1.340 m² netto) ist so bemessen, dass der hier vorhandene Gehölzsaum längs der Peiner Straße als landschaftsprägendes Element erhalten werden kann. Der Gehölzsaum schirmt gleichzeitig die eigentliche Spielfläche zur Peiner Straße hin ab. Für das Plangebiet selbst sind nach den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes ca. 260 m² Nettospielfläche bereitzustellen, so dass mit der geplanten Spielplatzgröße ein bestehender Fehlbedarf im westlichen Bereich des Stadtteiles Seelhorst reduziert werden kann.

3. Versorgung

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Kanäle sind bereits vorhanden, die weiteren erforderlichen Leitungen können in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist eine Trafostation erforderlich. Durch ein entsprechendes Symbol ist eine dafür geeigneter Standort im Plangebiet gekennzeichnet.

Ebenfalls mit einem Symbol ist an der Peiner Straße in Höhe der Einmündung Mergenthalerweg ein vorhandener Altglascontainerstandplatz gekennzeichnet. Dieser Standort soll erhalten werden, da er der einzige in der Umgebung ist.

Da eine Versickerung im Plangebiet nicht vorgeschrieben werden soll (siehe hierzu den Abschnitt 4.2 der Begründung), ist bei der Ableitung des Oberflächenwassers zu beachten, dass für Grundstücke über 2.000 m² eine Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha gilt. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

Durch die Neubebauung entsteht kein nennenswerter Mehrbedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Öffentliche Versorgungseinrichtungen wie z. B. Schulen, Kindertagesstätten befinden sich im angrenzenden Stadtteil Döhren. Für 2006 ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im Baugebiet Wülfeler Bruch vorgesehen.

Läden zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs sind zur Zeit im Stadtteil nicht vorhanden. Die Prüfung, ob eine Naversorgungseinrichtung im Plangebiet untergebracht werden kann, kam zu dem Ergebnis, dass sich durch die Erhaltung der straßenbegleitenden Gehölzsäume und durch die erforderliche Bereitstellung eines Spielplatzes, der auch den Fehlbedarf im Stadtteil Seelhorst reduzieren soll, Sachzwänge ergeben, die die Fläche als nicht ideal für einen Nahversorger erscheinen lassen. Problematisch wäre aus denkmalfachlicher Sicht auch die Nachbarschaft von Nahversorgungsmarkt und dem denkmalgeschützten Stadtfriedhof. Außerdem würden dem Einfamilienhausbau weitere dringend benötigte Flächen entzogen, die in der Folge aber auch benötigt werden, um für einen Nahversorger ein entsprechendes Einzugsgebiet zu schaffen. Um das Nahversorgungsdefizit für den Stadtteil Seelhorst zu beseitigen, wird die Verwaltung sich bemühen, auf den Flächen nördlich der Eupener Straße bei deren städtebaulicher Neuordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu schaffen. Zur Zeit befinden sich Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Hildesheimer Straße/Peiner Straße sowie am Fiedlerplatz.

4. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

In der folgenden Tabelle sind die im Teil II – Umweltbericht beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zusammengefasst:

Schutzgut	**Art der Umweltauswirkung**	**Erheblichkeit**
Mensch	Verkehrsbelastung durch Bahnverkehr nachts und Straßenverkehr Beeinträchtigungen durch übrigen Verkehr bzw. Gewerbe Beeinträchtigung durch Feinstaub und Stickstoffdioxyd	◆◆◆ ◆◆ ◆◆
Pflanzen und Tiere	Verlust an Bäumen Einschränkung des Lebensraums von Pflanzen u. Tieren	◆◆ ◆◆
Boden	Versiegelung des Bodens	◆◆◆
Wasser	Verlust von Infiltrationsflächen und Verringerung der Grundwasserneubildung	◆◆◆
Luft und Klima	Kleinräumiger Luftmassenaustausch durch Bebauung nur unwesentlich eingeschränkt.	◆◆
Landschaft	keine	◆
Kultur- und Sachgüter	keine	◆
Wechsel-wirkungen	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	◆◆
◆◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆◆ erheblich / ◆◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich		

4.1 Schallschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet, die nachts auf den in der Nähe liegenden Bahnstrecken (Nord-Süd-Strecke und Schienenkreuz Hannover Süd) trotz dort vorhandener Lärmschutzwände sowie auf der Straße Hoher Weg und Peiner Straße verursacht werden (siehe hierzu den Abschnitt 2.1 des Umweltberichtes). Nach der schalltechnischen Untersuchung sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um trotz der einwirkenden Immissionen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Aus kostentechnischer und stadtgestalterischer Sicht (Erhalt des Gehölzsaumes) ist kein aktiver Lärmschutz, z. B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können deshalb nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes wie z. B. Schallschutzfenster realisiert werden. Ausgangspunkt für die Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich danach aus der energetischen Überlagerung der aus den verschiedenen Geräuschquellen einwirkenden Immissionen. In der vorliegenden Situation ist dabei die Überlagerung der Geräusche des Straßenverkehrs und des

Schienenverkehrs zu berücksichtigen. Obwohl die Schienenverkehrsgeräusche während der Nachtzeit dominieren, sind die höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz insbesondere auf Grund der Straßenverkehrsgeräusche entlang der Straße Hoher Weg aus dem maßgeblichen Tageslärm abzuleiten. Der Bereich, für den passiver Schallschutz vorgesehen werden soll, liegt im Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB(A)). Durch die Festsetzung, dass die in den mit WA_1 bezeichneten Baugebieten zur Straße Hoher Weg hin orientierten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und im Obergeschoss mit Schallschutzfenstern und die in dem mit WA_6 bezeichneten Baugebiet in einem Teilbereich der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße Hoher Weg und zur Peiner Straße hin orientierten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen im ersten Obergeschoss mit Schallschutzfenstern auszustatten sind, sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes reichen die nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster aus, um ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Eine exakte Berechnung, welches erforderliche Schalldämmmaß die einzubauenden Fenster haben müssen, ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, als wichtige Berechnungsparameter, wie z. B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Schlaf- und Kommunikationsstörungen vermieden werden.

4.2 Naturschutz

In die Abwägung sind in aller Regel die Belange einzustellen, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben. Im vorliegenden Bebauungsplan wären das Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser infolge der Bodenversiegelung. Die Bodenversiegelung ist nicht zu vermeiden, da hier dem nach wie vor in der Landeshauptstadt Hannover bestehenden Bedarf an geeigneten Baugrundstücken für Einfamilienhäuser Rechnung getragen werden soll. Hierfür soll in Anwendung der Bestimmungen des § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich vorgenommen werden, da ein Eingriff bereits planungsrechtlich zulässig war. Näheres hierzu ist dem Abschnitt 4.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Des weiteren ist geprüft worden, ob durch eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden können. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gegeben, auch wenn der im Norden anstehende Schluff nicht optimal dafür ist. Aber aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, das verdichteten, gestalterischen hochwertigen Einfamilienhausbau in Form von Winkel-, Gartenhof- und Doppelhäusern vorsieht, ist eine dezentrale oder zentrale Versickerung nicht möglich. Auf den künftigen Baugrundstücken verbleibt nur ein relativ kleiner Anteil an nutzbarer Fläche, die nicht durch Versickerungseinrichtungen verkleinert werden soll. Eine generelle Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll deshalb nicht festgesetzt werden. Die Bestim-

mungen der hannoverschen Abwassersatzung lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers zu, so dass die Baufamilien, die das möchten, die Möglichkeit dazu haben.

5. Kosten für die Stadt

Die Flächen des Plangebietes stehen im Eigentum der Stadt, Grunderwerbskosten für den Bau der Verkehrsflächen und des Spielplatzes entstehen somit nicht. Die künftigen Baugrundstücke sollen als „voll erschlossen“ verkauft werden, d. h. in den Verkaufspreis fließt auch der Aufwand von ca. 580.000 € für den Ausbau der Verkehrsflächen ein.

Die erforderlichen Kanäle sind bereits verlegt worden.

Für die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes werden ca. 185.000 € benötigt.

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

Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle des Stadtteiles Seelhorst am Schnittpunkt zweier Straßen, der Peiner Straße und dem Hohen Weg. Östlich und südlich grenzt der Stadtfriedhof Seelhorst unter anderem mit seinem Werkhof an. Westlich der Straße Hoher Weg und nördlich der Peiner Straße befinden sich Wohngebiete.

Im Plangebiet befand sich der Kompostplatz des Stadtfriedhofes Seelhorst. Dieser Platz musste aufgegeben werden, da er nicht mehr dem neuesten Stand der Technik entsprach und es immer wieder zu Geruchsbelastungen der umliegenden Wohngebiete kam. Der Kompostplatz wurde mittlerweile auf eine Fläche östlich des Stadtfriedhofes verlegt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil mit guter ÖPNV-Anbindung am Rande des ruhigen Grünraumes des Stadtfriedhofes bietet sich als Nachfolgenutzung auf dem ehemaligen Kompostplatz Wohnen an. Entsprechend der umgebenden städtebaulichen Struktur, die durch Reihenhäuser, niedrigem Geschosswohnungsbau und freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, soll im Plangebiet verdichteter, gestalterisch hochwertiger Einfamilienhausbau in Form von Winkel-, Gartenhof-, Doppel- und individuelle Einfamilienhäuser in Reihe entstehen. Es sollen ca. 60 Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise entstehen. Das Bauprogramm erfordert größtenteils eine Grundflächenzahl von 0,6, für den Bau der Doppelhäuser eine von 0,4. Die Höhe der baulichen wird 10 Meter nicht überschreiten.

Zur Erschließung sollen sparsam dimensionierte Wohnstraßen mit jeweils einer Anbindung an die Peiner Straße und den Hohen Weg angelegt werden. Im Plangebiet wird ausschließlich ziel- und Quellverkehr entstehen. Im Norden des Plangebietes soll ein öffentlicher Spielplatz entstehen, der über den im Planbereich entstehenden Bedarf hinaus ein Spielplatzangebot für den bisher unterversorgten westlichen Teil Seelhorsts unterbreiten soll.

Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 3,20 ha. Sie teilen sich wie folgt auf:

Bauflächen	1,68 ha
davon überbaubare Grundstücksfläche	0,93 ha
öffentlicher Spielplatz	0,20 ha
Verkehrsflächen neu	0,74 ha
davon Verkehrsgrün am Hohen Weg	0,15 ha
Verkehrsflächen alt	0,58 ha

Danach können im Neubaugebiet 1,52 ha (einschließlich der neuen Verkehrsflächen) versiegelt werden, das sind ca. 58% von 2,62 ha Gesamtfläche (ohne vorhandene Verkehrsflächen).

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren findet der § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB durch die Revitalisierung einer bislang als Kompostplatz intensiv genutzten Fläche besondere Beachtung: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Für das Verfahren sind weiterhin die von der Bahnstrecke und von der Straße Hoher Weg auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen von Bedeutung. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen sind die im Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung -) festgelegten Immissionsgrenzwerte zu beachten. Darüber hinaus können die im Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 - Schalschutz im Städtebau genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung als Anhaltswerte für eine Bewertung der Situation berücksichtigt werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 können als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an die Schallschutzvorsorge in der städtebaulichen Planung aufgefasst werden. Werden sie überschritten, ist das Verkehrsgeräusch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Die Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkung durch Verkehrsgeräusche wird jedoch durch die Verkehrslärmschutzverordnung konkretisiert.

Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover (Entwurf 1990) ist in der Karte „Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen“ und in der Karte „Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften“ als Entwicklungsziel für den Bereich des Bebauungsplanes die Nutzungsform „Erwerbsgartenbau“ vorgesehen. Diesem Entwicklungsziel soll mit dem Bebauungsplan nicht gefolgt werden.

Der Landschaftsplan Döhren-Wülfel (Entwurf 1998) formuliert für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel „Sicherung und Verbesserung von Landschaft und Freiraum“. Als konkrete Maßnahme wird die Erhaltung naturnaher Kleingehölze, Gebüsche und Hecken im nördlichen und westlichen Planbereich aufgezeigt. Außerdem wird allgemein für den Stadtteil Seelhorst die Erhöhung des Spielraumangebotes in nahezu allen Wohngebieten angeregt.

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel von 2002 sieht als Schwerpunkt für städtebauliches Handeln für das Plangebiet die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Rahmen des Einfamilienhausprogramms vor. Das städtebauliche Rahmenkonzept dient der Abstimmung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Ziele. Im beschreibenden Teil des Rahmenkonzeptes wird ausgeführt, dass mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen kein direkter Konflikt mit dem Landschaftsplan entstehe, da es sich bei der Fläche derzeit um einen Lager- und Kompostplatz handele und die Fläche selbst nicht zum historischen Kern des Stadtfriedhofs Seelhorst gehöre.

Der Empfehlung des Landschaftsplanes soll nicht entsprochen werden, da der Bereitstellung städtischen Baulands in einer durch die vorhandene gute Infrastruktur begünstigten Lage hier der Vorrang eingeräumt werden soll. Dabei soll der vorhandene Gehölzbestand soweit wie möglich erhalten werden. Der geplante Spielplatz ist von der Größe her so bemessen, dass er auch der Versorgung angrenzender Wohngebiete dient.

Das Plangebiet selbst sowie der nähere Umkreis gehört nicht zu einem Natura 2000 - Gebiet.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Engerer Betrachtungsraum ist das Plangebiet. Darüber hinaus wurde die angrenzende Bebauung, die Friedhofsfläche und großräumige funktionale Beziehungen im Stadtteil in die Betrachtung einbezogen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zeigte sich, dass für die Prüfung der Umweltauswirkungen die bei der Landeshauptstadt Hannover und bei den Trägern öffentlicher Belange vorliegenden Informationen mit zwei Ausnahmen ausreichend sind, um die Umweltbelange sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können. Mit einer schalltechnischen Untersuchung wurde untersucht, inwieweit von der Nord-Süd-Strecke der Bahn, von dem Schienkreuz Hannover Süd und den an das Plangebiet angrenzenden Straßen Schallemissionen ausgehen, die die anzustrebenden gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen könnten. Anlass hierfür war die Aussage im Schall-Immissions-Plan Hannover 2000, dass im Plangebiet ein von der Schiene nachts ausgehender Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB(A) vorhanden ist. Im

Plangebiet ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen. Aufgrund dieser sensiblen Nutzung wurde nach den Vorgaben des Mindestuntersuchungsprogramms für Kinderspielflächen in der Landeshauptstadt Hannover vorsorglich eine Überprüfung der dafür vorgesehenen Fläche vorgenommen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Der Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 enthält für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Lärmpegel - Werte:

Straße/Tag:	50 – 55 dB(A)	ÜSTRA/Tag:	bis 35 dB(A)
Straße/Nacht:	35 – 40 dB(A)	ÜSTRA/Nacht:	bis 35 dB(A)
Schiene/Tag:	50 – 55 dB(A)	Gewerbe/Tag:	35 – 40 dB(A)
Schiene/Nacht:	55 – 60 dB(A)	Gewerbe/Nacht:	bis 35 dB(A)
Sport/Freizeit:	bis 35 dB(A)		

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet werden danach im Plangebiet mit Ausnahme des Wertes Schiene/-Nacht nicht überschritten.

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte Schiene/Nacht wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein externes Büro durchgeführt. Zum technischen Verfahren siehe den Abschnitt 6.1 des Umweltberichtes. Auf der Grundlage der von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellten Daten wurden folgende Emissionsdaten für die betrachteten Strecken ermittelt:

Bahnstrecke	Emissionspegel Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)		Emissionspegel Nacht (22:00 bis: 0600 Uhr)	
	Ist Zustand 2005	Prognose 2015	Ist Zustand 2005	Prognose 2015
Nr.1732 (Nord ←→ Süd)	73,6 dB(A)	64,2 dB(A)	74,4 dB(A)	60,0 dB(A)
Nr.1733 (Nord ←→ Süd)	67,4 dB(A)	68,4 dB(A)	71,5 dB(A)	64,1 dB(A)
Nr. 1750 (West ←→ Ost)	72,9 dB(A)	76,1 dB(A)	72,7 dB(A)	76,1 dB(A)
Nr. 1753 (West ←→ Süd)	69,9 dB(A)	72,0 dB(A)	71,3 dB(A)	72,2 dB(A)
Nr. 1754 (Ost ←→ Süd)	66,7 dB(A)	67,3 dB(A)	69,0 dB(A)	72,2 dB(A)

Darüber hinaus wurde geprüft, ob durch die Überlagerung aus Schienen- und Straßenverkehr Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Dabei zeigte sich, dass entgegen der sich aus dem Schall-Immission-Plan ergebenden Einschätzung auch auf der Straße verursachte Verkehrsgeräusche zu beachten sind. Die Geräuschemission der zu betrachtenden Straßen wurde auf der Grundlage einer überschlägigen Verkehrszählung an der Kreuzung Peiner Straße / Hoher Weg ermittelt, die am 23.11.2005 in der Zeit von 12:00 bis 13:00 Uhr und 16:00 bis 17:00 Uhr durchgeführt wurde. Nach der Auswertung der Zähldaten sind folgende DTV-Werte (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) und Lkw-Anteile p_T für die Tageszeit und p_N für die Nachtzeit zu berücksichtigen:

Hoher Weg: DTV = 1.980 Kfz / 24 h, p_T = 17 %, p_N = 26 %
Peiner Straße (West) DTV = 3.960 Kfz / 24 h, p_T = 14 %, p_N = 19 %
Peiner Straße (Ost) DTV = 1.920 Kfz / 24 h, p_T = 5 %, p_N = 5 %

Die relativ hohen Lkw-Anteile auf der Straße Hoher Weg und der Peiner Straße (West) sind tags zu einem großen Teil und nachts wesentlich auf den Verkehrsbetrieb der hier verkehrenden Buslinien zurückzuführen.

In der nachfolgenden Tabelle enthält, getrennt für Tag und Nacht, die maßgebende Verkehrsstärke M (Kfz/h), den Lkw-Anteil p und die ermittelten Emissionspegel L_{ME} für die zu betrachtenden Straßen:

Straße	Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)			Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)		
	M	p	L_{ME}	M	p	L_{ME}
Hoher Weg	119	17,0	58,2	22	26,0	52,4
Peiner Straße (West)	238	14,0	60,6	44	19,0	54,2
Peiner Straße (Ost)	115	5,0	52,1	21	5,0	44,7

Innerhalb Hannovers weist der Planungsraum eine unterdurchschnittliche NO_2-Belastung auf.

Im geplanten Spielplatzbereich wurde durch das Mindestuntersuchungsprogramm für Kinderspielflächen eine leichte Überschreitung des Vorsorgewertes Polycyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe ermittelt.

Weitere Belange, die die Gesundheit des Menschen beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Bewertung

Nach § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte in allgemeinen Wohngebieten nicht überschreitet:

tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 59 dB(A) nachts (22:00 Uhr): 49 dB(A).

Nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 ist die Einhaltung oder Unterschreitung folgender Orientierungswerte in einem allgemeinen Wohngebiet wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen durch Verkehr zu erfüllen:

tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A).

Die als Ergebnis ermittelten Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr sind wie folgt zu bewerten:

Tageszeit
Während der Tageszeit wird der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) für den Ist-Zustand 2005 und für das Prognosejahr 2015 deutlich unterschritten. Der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) (A) wird immer noch eingehalten bzw. unterschritten. Innerhalb der geplanten Bebauung kommt es im Außenbereich (Terrassen, Erdgeschoss) noch zu besonders ruhigen Zonen. Wegen des bereits relativ großen Abstandes zu den Schienenwegen ändern sich auf der Ebene des Obergeschosses die Geräuschpegel über das Plangebiet kaum. Es wird erwartet, dass die Geräuscheinwirkungen für das Prognosejahr 2015 eher abnehmen.

Nachtzeit
Da die Geräuschentwicklung der Schienenverkehrswege während der Nachtzeit noch zunimmt, gleichzeitig aber die Immissionsgrenz- und Orientierungswerte um 10 dB(A) gegenüber der Tageszeit kleiner sind, ist in dieser Beurteilungszeit mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen. Ein Vergleich des Ist-Zustandes 2005 mit der Prognose zeigt, dass auch nachts abnehmende Geräuschimmissionen erwartet werden. In der Ebene des Erdgeschosses sind Ge-

räuscheinwirkungen vorhanden, die zwischen 55 dB(A) im südwestlichen Bereich des Plangebietes und 52 dB(A) im nordöstlichen Bereich liegen. Innerhalb des Plangebietes sinkt der Geräuschpegel durch Abschirmung auf Werte zwischen 45 und 50 dB(A) . Damit ist der Immissionsgrenzwert der Verkehrlärmschutzverordnung von 49 dB(A) für die Nachtzeit um bis zu 6 dB(A) und der Orientierungswert des Beiblattes zu DIN 18005-1 von 45 dB(A) um bis zu 10 dB(A) überschritten. In Höhe des Obergeschosses kommt es zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes um 4 dB(A) bis nahezu 8 dB(A) und des Orientierungswertes um bis zu 12 dB(A).

Die als Ergebnis ermittelten Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind wie folgt zu bewerten:
Tagsüber wird der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) nur am westlichen Rand der geplanten Bebauung um bis zu 2 dB(A) überschritten und sonst eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 55 dB(A) wird tagsüber im Bereich der westlichen Bebauungszeile an allen Fassaden - ausgenommen die Ostfassade - und am nördlichen Rand des mit WA_6 bezeichneten Baugebietes überschritten. Auf Grund der relativ niedrig liegenden Geräuschquelle Straßenverkehr wirkt die Randbebauung in günstiger Weise als Schallschirm für das übrige Baugebiet.

Während der Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dB(A) am westlichen Rand der geplanten Bebauung um bis zu 6 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005-1 Beiblatt 1 von 45 dB(A) wird nachts entsprechend um bis zu 10 dB(A) im Bereich der westlichen Bebauungszeile und am nördlichen Rand des Baugebietes überschritten.

Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz ist in den Bereichen mit Grenzwertüberschreitung durch den Straßenverkehr erforderlich. Zur Festsetzung selbst siehe den Abschnitt 4.1 der Begründung. Im Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes ist eine Empfehlung zum Schallschutz enthalten. Der größte Teil der Freibereiche ist durch die westliche Randbebauung ausreichend geschützt. Die übrigen Freibereiche an der westlichen wie an der südlichen Plangrenze erfahren eine Minderung der Geräuscheinwirkung durch die längs der Straße Hoher Weg zu bauende Einfriedung (siehe § 4 der textlichen Festsetzung) bzw. durch die vorhandene Mauer zum Werkhof des Stadtfriedhofes.

Wie oben der ersten Tabelle zu entnehmen ist, sind andere, die Gesundheit des Menschen beeinträchtigende Lärmbelastungen nicht ersichtlich. Das neue Baugebiet ist vom Werkhof des Stadtfriedhofes durch eine neu errichtete 2,1 Meter hohe Mauer und nach Süden hin zusätzlich durch eine Remise abgeschirmt, so dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Arbeiten und Fahrbewegungen auf dem Werkhof zu erwarten sind.

Die Verkehrsbelastung auf der Peiner Straße wie auf dem Hohen Weg wird durch das neue Wohngebiet (ca. 60 Wohneinheiten) hinsichtlich der Lärmbelastung angrenzender Wohngebiete nur in einer nicht wahrnehmbaren Größenordnung zunehmen.

Durch die beabsichtigte Entsorgung von 40 cm Oberboden und eine entsprechende Auffüllung mit unbelastetem Material sind keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen der künftig auf dem Spielplatz spielenden Kinder zu befürchten (siehe hierzu auch den Abschnitt 2.3 des Umweltberichtes).

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

In den Randbereichen zur Straße Hoher Weg und Peiner Straße findet sich teils alter Baumbestand (Linde, Eiche, Kiefer, Ahorn; bis 15m Höhe) mit vereinzeltem Strauchunterwuchs (im folgenden als Gehölzsaum bezeichnet). Im westlichen Randbereich zum Friedhof hin ist ein lichter Baumbestand aus Kiefer, Birke, Eibe, Ahorn, Pappel vorhanden. Im südlichen Bereich stehen ältere Einzelbäume (Eiche, Kastanie, Kiefer, Hainbuche). Die Flächen außerhalb der versiegelten Zufahrtsflächen und der Kompostmieten des ehemaligen Kompostplatzes sind als Brache mit Ruderalvegetation anzusprechen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum aus ornithologischer Sicht vielfältigem Stadtfriedhof und des am Hohen Weg bzw. Peiner Straße vorhandenen Gehölzbestandes ist davon auszugehen, dass die 1997/98 auf dem Stadtfriedhof im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes Döhren - Wülfel nachgewiesenen Brutvogel- und Fledermausarten auch das Plangebiet als Quartier- und Nahrungshabitat sowie als Brutbiotop aufsuchen. Folgende Arten wurden auf dem Stadtfriedhof nachgewiesen:
Zwergfledermaus (Rote Liste Niedersachsen: Gefährdungsgrad 3, streng geschützte Art); Nachtigall, Kohl- und Blaumeise, Kleiber, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kernbeißer, Eichelhäher, Rabenkrähe, Sommergoldhähnchen, Haubenmeise, Kuckuck, Grauschnäpper, Trauerschnäpper, Grünspecht (Rote Liste „gefährdet“) und Sperber.

Insgesamt ist die biologische Vielfalt des Planbereichs verbesserungswürdig.

Bewertung

Die Empfindlichkeit divergiert auf der Fläche stark. Der Bereich des Gehölzsaumes ist als sehr empfindlich einzustufen. Die ehemalige Kompostfläche mit Ruderalvegetation weist keine Empfindlichkeit auf.

Bei Verwirklichung der Planung können folgende Beeinträchtigungen eintreten:
- Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Teillebensräume von Tier und Pflanze,
- Verlust der Brache mit Ruderalvegetation und von altem, z. T. geschütztem Baumbestand,
- Beeinträchtigung der Austausch- und Wechselwirkungen zum benachbarten Teillebensraum Friedhof,
- Beeinträchtigung der Lebensräume gefährdeter, in der Roten-Liste verzeichneter Tierarten und
- Störung der Tierwelt während der Bauphase.

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist insgesamt als gering einzustufen, da der Gehölzsaum längs der Peiner Straße und des Hohen Weges zum allergrößten Teil erhalten bleibt und es in Teilbereichen eine Aufwertung durch neu entstehende Gärten geben wird. Für die Einstufung spricht auch, dass für entfallende Bäume Ersatzpflanzungen nach der hannoverschen Baumschutzsatzung vorzunehmen sind und hinsichtlich einer möglichen Auswirkung auf Fledermaus-Jagdreviere mit den geplanten Baumpflanzungen in der 10 Meter breiten Erschließungsstraße eine Flugroute in Ost-West-Richtung für die Zwergfledermaus geschaffen wird. Auch die Erhaltung der Gehölzsäume ist hinsichtlich möglicher Flugrouten positiv zu werten.

2.3 Schutzgut Boden

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt Schluff (weich bis plastisch) bis ca. zwei Meter Mächtigkeit, im südlichen Bereich Grobsand. Die darunter liegenden Schichten sind sandig bis kiesig. Der Boden im Plangebiet ist in weiten Teilen anthropogen überformt. Das Gelände des ehemaligen Kompostplatzes ist zu 17,5 % versiegelt (asphaltierte Fahrwege), die eigentlichen Kompostflächen sind sehr stark verdichtet.

Altlasten

Für das Plangebiet selbst liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Auf dem Kompostplatz wurden ausschließlich Grünabfälle gelagert und kompostiert. Wilde Ablagerungen haben nicht stattgefunden. Nördlich des Plangebietes liegt die ehemalige Munitionsanstalt Seelhorst. Im Rahmen von orientierenden Untersuchungen konnte im Bereich um den Wülfeler Bruch die Verbreitung von Schadstoffen über den Grundwasserpfad ausgeschlossen werden.

Die vorgesehene Fläche für den Kinderspielplatz wurde nach den Vorgaben des Mindestuntersuchungsprogramms untersucht. Dabei wurde in einigen Bereichen festgestellt, dass der Vorsorgewert von 5 mg/kg für Polycyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe mit bis zu 1,4 mg/kg knapp überschritten wird. In allen Probenfeldern wurden auffällige Anteile an Bauschutt, Ziegelbruch, Schlackereste und Kohlestücke gefunden.

Kampfmittel

Nach Aussage der zentralen Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung von Teilbereichen des Plangebietes auf. Siehe hierzu die Empfehlung im Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes.

Bewertung

Das Plangebiet weist lediglich eine mittlere Bedeutung für die Bodenfunktion auf, da der anstehende Boden durch die langjährige Nutzung als Kompostplatz in weiten Bereichen anthropogen überformt und sehr stark verdichtet ist.

Bei Verwirklichung der Planung können folgende Beeinträchtigungen eintreten:
- weitgehender Verlust bzw. Funktionsverlust des Bodens durch erhöhte Versiegelung (Behinderung des lateralen Temperatur-, Gas- und Stoffausgleichs)
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts sowie der Filtereigenschaften des Bodens

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als erheblich zu bezeichnen.

Durch eine Abschiebung des Oberbodens auf der Fläche des Kinderspielplatzes in einer Stärke von ca. 0,4 m und eine Wiederauffüllung mit unbelastetem Boden können Beeinträchtigungen für die künftig dort spielenden Kinder vermieden werden. Siehe hierzu die Empfehlung im Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes.

2.4 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt bei hoch anstehendem Grundwasser ca. zwei Meter, bei niedrig anstehendem Grundwasser drei Meter. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordwest.

Der Boden ist überwiegend versickerungsfreundlich (Versickerungsrate 40 - 45% des mittleren Jahresniederschlages) und zu 17,5 % versiegelt. Der Schluff im Norden kann die Versickerung beeinträchtigen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung für die Retentionsfunktion auf.

Bei Verwirklichung der Planung können folgende Auswirkungen eintreten:
- Verlust von Infiltrationsflächen durch Überbauung und Versiegelung auf bis zu 58% der Plangebietsfläche und dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung
- Verringerung der Deckschichten bei Anschnitten der oberen Bodenhorizonte im Zuge der Bebauung
- Keine Verunreinigung des Grundwassers mehr durch das Nährstoffe enthaltende Sickerwasser der ehemaligen Kompostmieten.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als erheblich zu bezeichnen. Zu den Gründen, warum trotz vorliegender Voraussetzungen keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers generell vorgeschrieben werden soll, siehe den Abschnitt 4.2 der Begründung.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Der östliche Teil des Betrachtungsraumes ist dem Freilandklima (kühler Ausweichraum während sommerlicher Wärmebelastungen, hohe Abkühlungsraten in den Nachtstunden) und der westliche Teil dem Klima der Einzelhausbebauung (mäßige nächtliche Abkühlung, tagsüber nur geringe Überwärmung) zuzuordnen. Das eigentliche Plangebiet ist dabei aufgrund der Vornutzung (hohe Kompostmieten, Lagerplatz) eher dem Klima der Einzelhausbebauung zuzuordnen.

Es erfolgt ein kleinräumiger Austausch von Luftmassen zwischen kühlen Freiflächen und überwärmten, bebauten Strukturen der angrenzenden Flächen. Das autochthone Strömungsfeld

zeigt, dass eine Frischluftzufuhr für die geplante Bebauung während austauscharmer Wetterlagen ausschließlich aus östlicher Richtung erfolgt.

Das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (2004) kommt für den Bereich des Bebauungsplanes und dessen näherer Umgebung zu folgenden Ergebnissen:

- Die Grenzwerte für Benzol werden zu keinem Zeitpunkt überschritten.
- Innerhalb Hannovers weist der Betrachtungsraum eine unterdurchschnittliche NO_2 – Belastung auf.

Der beplante Bereich ist somit ein „potenzieller immissionsökologischen Gunstraum“ hinsichtlich der Luftreinhaltung.

Bewertung

Die Bedeutung des östlichen Teils des Betrachtungsraumes für das Mikroklima ist aufgrund der Austauschfunktion zur angrenzenden Bebauung als mittel bis hoch einzustufen. Das Plangebiet selbst hat bioklimatisch im Vergleich zu den Flächen des Seelhorster Friedhofes eine geringere Bedeutung.

Durch die Gliederung des geplanten östlichen Baugebietes in drei Felder sowie der Lücke zur nördlichen Gebäudekante des Werkhofes bleibt in Verbindung mit den in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen ein kleinräumiger Luftmassenaustausch mit der östlich angrenzenden Friedhofsfläche gewährleistet.

Die Luftqualitätsrahmenrichtlinie der EU verlangt die „bestmögliche Luftqualität“ und beinhaltet ein Verschlechterungsverbot für Gebiete mit guter Luftqualität. Inwieweit das Befahren des Plangebiet mit Pkw durch die zukünftigen Bewohner (Annahme 60 Wohneinheiten gleich 120 zusätzliche Pkw) zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen kann, lässt sich nicht abschätzen. Modellrechnungen setzen eine Zunahme um mindestens 500 Pkw voraus, um Auswirkungen nachweisen zu können. Völlig unbelastet war das Plangebiet zudem während der vormaligen Nutzung als Kompostplatz nicht, da hier Anlieferungen und Abfuhren mittels Lkw erfolgten.

Unter Beachtung des nach wie vor möglichen Luftmassenaustausches sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als weniger erheblich einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche ist derzeit öffentlich nicht zugänglich, zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin durch eine Betonmauer abgeschirmt und bis auf den hinter einer Mauer stehenden zum Teil alten Baum- und Strauchbestand nicht erlebbar.

Bewertung

Der Planbereich besitzt keine Bedeutung für die Erholung, die Fläche besitzt nur einen geringen Erlebniswert. Der alte Gehölzsaum ist als Landschaftskulisse jedoch sehr bereichernd.

Der vorhandene Gehölzsaum längs des Hohen Weges und der Peiner Straße bleibt als Verkehrsgrün bzw. als Teil des Spielplatzes weiterhin erlebbar. Die Erhaltung des Gehölzsaumes mindert zudem eine mögliche optische Beeinträchtigung des Friedhofsbereiches, da der Gehölzsaum weiterhin eine „optische Geschlossenheit“ des Friedhofgeländes vermitteln wird.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Der südliche Planbereich grenzt an den historischen Kern der denkmalgeschützten Friedhofsanlage. An Sachgütern geht das asphaltierte Wegesystem des Kompostplatzes verloren.

Bewertung

Hinsichtlich der Beeinträchtigung von Sach- und Kulturgütern im Plangebiet besteht keine Erheblichkeit. Das Bebauungskonzept ist insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung und Ausrichtung der Baukörper so gewählt, dass durch die dadurch erreichte Homogenität Beeinträchtigungen des Denkmales Stadtfriedhof Seelhorst nicht zu erwarten sind.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar:

Erhaltung der Gehölzsäume (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Schönheit des Lebensumfeldes für den Menschen
- Erosionsschutz für den Boden
- Vegetation als Wasserspeicher und -filter
- Einfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung
- Beibehaltung eines charakteristischen Landschaftsmerkmales.

Inanspruchnahme des Bodens (Schutzgut Boden)
- Tieren und Pflanzen wird Lebensraum genommen
- Minderung der Funktion als Grundwasserfilter
- Einfluss auf das Mikroklima

Verzicht auf Versickerung (Schutzgut Wasser)
- Einfluss auf die Bodenzusammensetzung
- Einfluss auf das Klima durch Einschränkung der Verdunstungsrate

Sicherstellung des Luftmassenaustausches (Schutzgut Klima/Luft)
- Verbesserung der Luftqualität sowie des Mikroklimas als Einflussfaktor auf den Lebensraum von Mensch und Tier

Bewertung

Die Wechselwirkungen sind insgesamt als weniger erheblich einzustufen, da nicht erkennbar ist, dass sich aus den in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte ergeben.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die im Abschnitt 2 des Umweltberichtes ermittelten Auswirkungen verbunden, die größtenteils als weniger erheblich bewertet wurden. Als erheblich wurde von der Nord-Süd-Strecke der Bahn nachts, von dem Schienenkreuz Hannover Süd nachts und von der Straße Hoher Weg und von der Peiner Straße ausgehender Lärm sowie die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsrate angesehen. Dem steht die Nutzbarmachung einer bislang als Kompostplatz intensiv genutzten Fläche als Wohnbauland gegenüber. In der Gesamtbetrachtung ist daher zu prognostizieren, dass die Planung im wesentlichen eine neutrale Wirkung hinsichtlich der Umwelt entfaltet.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als Kompost- und Lagerplatz für den Stadtfriedhof dienen. Es müsste nach den neuen Umweltstandards jedoch eine Grundwasserabdichtung für die Flächen der Kompostmieten erfolgen. Dazu wären umfangreiche Baumaßnahmen nötig, die eine Versiegelung von ca. 80 % zur Folge hätte.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Durch die geplante stark verdichtete Bauweise (maximale Grundflächenzahl 0,6) wird die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen im Außenbereich durch Bebauung verringert.

Die fast vollständige Erhaltung des Gehölzsaumes entlang Peiner Straße und Hoher Weg, der zum Teil alten und hohen Baumbestand aufweist, hat eine erhebliche Bedeutung für die Umwelt: Dies trägt zur Erhaltung wertvoller Lebensräume von Tier und Pflanze, zum Erosionsschutz, zur Verringerung von Schadstoffemissionen und zur Verminderung lokalklimatisch und lufthygienisch nachteiliger Auswirkungen bei. Die artenreiche alte Gehölzstruktur trägt auch zur Verringerung der optischen Beeinträchtigung durch das geplante Baugebiet in Richtung der angrenzenden Straßen und des Friedhofs bei.

Die Gliederung der geplanten Bebauung an der Westgrenze des Friedhofes in drei Felder fördern in Verbindung mit den in Ost-West-Richtung verlaufenden Verkehrsflächen den kleinräumigen Luftmassenaustausch. Zusammen mit dem Erhalt des Gehölzsaumes trägt das zur Erhaltung der Luftqualität in Gebieten bei, in denen festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Auf die Belange „Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ wird in folgender Weise berücksichtigt (siehe hierzu den Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes):

- die geplante kompakte Bauweise bietet eine gute Voraussetzung für Passivhäuser,
- eine überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und Westen fördern die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen und
- zum Teil sind u. a. durch die festgesetzten Hauptgebäuderichtungen auch große Süd-Fensterflächen zur Nutzung der passiven Solarenergie möglich.

Auch der gute Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle im Plangebiet) kann zur Vermeidung von Emissionen beitragen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung findet in diesem Fall Anwendung, da der Kompostplatz als Zubehörnutzung des Stadtfriedhofes Seelhorst planungsrechtlich zulässig war und für eine derartige Nutzung entsprechend dem ehemals vorhandenen Bestand eine Grundflächenzahl von 0,8 bei der Beurteilung, ob ein Eingriff insbesondere in das Schutzgut Boden vorliegt, in Anrechnung zu bringen ist. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in Teilbereichen des Plangebietes Aufenthaltsräume zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind (siehe hierzu den Abschnitt 4.1 der Begründung).

4.3 Hinweise und Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung der CO_2 - Emissionen zum Ziel gesetzt. Besondere städtebauliche Gründe sind in Hannover nicht gegeben, die planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Nichtverwendung oder Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe rechtfertigen würden. Deshalb werden sich die Erwerberinnen und Erwerber der Baugrundstücke, die heute noch im städtischen Besitz sind, vor der Vertragsbeurkundung vom Sachgebiet Energie und Klimaschutz des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün über die besonderen Anforderungen an Niedrigenergie-Gebäude beraten lassen. Im Kaufvertrag verpflichten sich die Erwerberinnen und Erwerber daraufhin, die auf den Grundstücken geplanten Gebäude ausschließlich in Niedrigenergiebauweise zu errichten. Es dürfen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Heizungen.

Der Boden des Kinderspielplatzes ist als Ergebnis des Mindestuntersuchungsprogramms um ca. 0,4 m abzuschieben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten tiefere Bodeneingriffe erfolgen, so ist das Material separat zu untersuchen und ggf. einer gesonderten Entsorgung zuzuführen. Die Arbeiten sollten baubegleitend überwacht werden. Sofern bei den Arbeiten besondere sensorische Auffälligkeiten wie Geruch, Ölschlieren, Verfärbungen, Ablagerungen, Abfälle usw. festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün abzustimmen. Die Auffüllung der Fläche hat mit nachweislich unbelastetem Boden, der der Richtlinie für den „Umgang mit Bodenaushub im Bereich der Landeshauptstadt Hannover“ entspricht zu erfolgen.

Die während der Nachtzeit auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche können zwar durch die nach der textlichen Festsetzung bzw. nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Schallschutzfenster an einer Übertragung in den Innenraum gehindert werden, müssen dafür aber geschlossen sein. Daher sind für bestimmte Räume wie Schlafräume und Kinderzimmer für eine ständige Lüftung während der Nachtzeit schallgedämmte Lüfter zu empfehlen.

Aufgrund der auf den Luftbildern erkennbaren Bombardierung/Kriegseinwirkungen in Teilbereichen des Plangebietes wird aus Sicherheitsgründen eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung empfohlen.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Bebauungsplan ist dabei insbesondere zu prüfen, ob mit einer geringeren Ausnutzung, z. B. eine Grundflächenzahl von nur 0,4, Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden könnten. Dieses würde grundsätzlich eintreten, aber andererseits wäre so das beabsichtigte besondere städtebauliche Konzept - verdichteter, gestalterisch hochwertiger Einfamilienhausbau in Form von Winkel-, Gartenhof- und Doppelhäusern - nicht zu verwirklichen. Das beabsichtigte Konzept berücksichtigt den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch einen weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden reduziert. Bei einer geringeren Ausnutzung wäre das nicht ohne weiteres möglich.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Bei der Bestandserhebung für das Schutzgut Tiere musste auf vorhandene Erhebungen für den Stadtfriedhof Seelhorst zurückgegriffen werden, da eine Erhebung für das Plangebiet selbst nicht vorliegt. Für die Beurteilung ist das aber ausreichend, da aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes von einem vergleichbaren Vorkommen ausgegangen werden kann.

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden für die Berechnungen die aktuellen Daten zur Streckenbelastung, die von der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2005 und als Prognosedaten für das Jahr 2015 zur Verfügung gestellt wurden, herangezogen. Neben der Anzahl der Vorbeifahrten der unterschiedlichen Zugarten sind die Geschwindigkeit, die jeweilige Zuglänge und der Anteil scheibengebremster Fahrzeuge von Bedeutung. Der Schienenweg wird durch die Art des Oberbaues, das Befahren von Brücken oder Bahnübergängen und den Kurvenradius beschrieben. Der in den betrachteten Gleisabschnitten vorhandene Gleisoberbau (Schoterbett-Betonschwellen) ist bei der Ermittlung der Emissionspegel beachtet worden. Der Kurvenradius ist im Bereich des Gleisbogens kleiner als 500 Meter und führt damit zu einem von 3 dB zum Emissionspegel. Dieser Zuschlag ist zwar nur beim tatsächlichen Auftreten von Kurvenquietschen anzusetzen. Er ist aber vorsorglich in diesem Fall berücksichtigt worden. Ein Bahnübergang war nicht zu berücksichtigen. Die vorhandenen Brücken wurden mit einem Zuschlag von 3 db versehen. Die Schallausbreitungsberechnung erfolgte auf der Basis eines digitalen Schallquellen- und Geländemodells.

Grundlage für die Berechnung der Geräuschemission einer Straße sind Verkehrsdaten und straßenspezifische Parameter. Verkehrsdaten sind die maßgebende stündliche Verkehrsstärke

und der maßgebende Lkw-Anteil in %. Als straßenspezifische Parameter gelten u. a. die zulässige Höchstgeschwindigkeit, die Art der Fahrbahnoberfläche. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt für die Peiner Straße (Ost) 30 km/h, sonst 50 km/h. Ein Zuschlag für die Gradiente oder eine Korrektur zur Berücksichtigung der Straßenoberfläche ist hier nicht vorzusehen. Die Geräuschemission wird durch den Emissionspegel gekennzeichnet, der den Mittelungspegel in 25 Meter Abstand von der Straßenachse und in vier Meter Höhe bei freier Schallausbreitung beschreibt und getrennt für den Tag und für die Nacht berechnet wird. Die Schallausbreitungsberechnung erfolgte auf der Grundlage eines digitalen Gelände- und Hindernismodells.

Zur Bewertung der Analyseergebnisse des im Abschnitt 2.3 des Umweltberichtes beschriebenen Mindestuntersuchungsprogramms wurden die vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün vorgegebenen Bewertungsmaßstäbe für Kinderspielflächen herangezogen. Diese Werte unterschreiten die in der Bodenschutzverordnung angegebenen Höchstwerte für bestehende Spielflächen.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Im Rahmen der bei der Landeshauptstadt Hannover vorgenommenen allgemeinen Umweltüberwachung durch den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün werden die durch diesen Bebauungsplan verursachten erheblichen Umweltauswirkungen überwacht, um unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen rechtzeitig erkennen zu können.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle des Stadtteiles Seelhorst am Schnittpunkt zweier Straßen, der Peiner Straße und dem Hohen Weg. Im Plangebiet befand sich der Kompostplatz des Stadtfriedhofes Seelhorst. Dieser Platz musste aufgegeben werden, da er nicht mehr dem neuesten Stand der Technik entsprach.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verdichteten, gestalterischen hochwertigen Einfamilienhausbau in Form von Winkel-, Gartenhof-, Doppel- und individuelle Einfamilienhäuser in Reihe geschaffen werden. Es sollen ca. 60 Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise entstehen. Das Bauprogramm erfordert größtenteils eine Grundflächenzahl von 0,6. Die Höhe der baulichen Anlagen wird 10 Meter nicht überschreiten. Zur Erschließung sollen sparsam dimensionierte Wohnstraßen angelegt werden.

Im Neubaugebiet können 1,52 ha (einschließlich der neuen Verkehrsflächen) versiegelt werden, das sind ca. 58% von 2,62 ha Gesamtfläche (ohne vorhandene Verkehrsflächen).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt. Danach führen Schienenverkehrsgeräusche während der Nachtzeit insbesondere im Obergeschoss zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung wie auch des Orientierungswertes der DIN 18005-1 Beiblatt 1. Durch die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche sind Überschreitungen der zuvor genannten Grenzwerte nur im Bereich entlang der Straße Hoher Weg zu verzeichnen.

Weitere die Gesundheit des Menschen im Plangebiet und in der Umgebung beeinträchtigende Belastungen sind nicht erkennbar.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Versiegelung des Bodens festzustellen. Hinsichtlich der übrigen zu prüfenden Schutzgüter sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als weniger oder nicht erheblich zu bezeichnen.

Folgende Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren:

- Die fast vollständige Erhaltung des Gehölzsaumes entlang Peiner Straße und Hoher Weg hat für die Schutzgüter Tier und Pflanze, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild eine Bedeutung.

- Die Gliederung der geplanten Bebauung an der Westgrenze des Friedhofes in drei Baufelder fördert den kleinräumigen Luftmassenaustausch.
- Die geplante kompakte Bauweise und die überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und Westen fördert im Sinne einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie den Bau von Passivhäusern sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

Auf die minimierende Festsetzung einer generellen Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers wird verzichtet, da das geplante städtebauliche Konzept aufgrund der beabsichtigten hohen Ausnutzung eine dezentrale oder zentrale Versickerung nicht zulässt.

Durch die Festsetzung, dass in Teilbereichen des Plangebietes Schallschutzfenster einzubauen sind, können die an gesunde Wohnverhältnisse zu stellenden Ansprüche erfüllt werden. Für die übrigen Bereiche gewährleisten die nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster diese Ansprüche.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung findet in diesem Fall Anwendung, da der Kompostplatz als Zubehörnutzung des Stadtfriedhofes Seelhorst planungsrechtlich zulässig war und für eine derartige Nutzung entsprechend dem ehemals vorhandenen Bestand eine Grundflächenzahl von 0,8 bei der Beurteilung, ob ein Eingriff insbesondere in das Schutzgut Boden vorliegt, in Anrechnung zu bringen ist.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich durch eine Durchführung der Planung Auswirkungen auf die Bildung der Grundwasserneubildungsrate ergeben. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind die Auswirkungen aufgrund der getroffenen Minimierungsmaßnahmen bzw. des bestehenden Planungsrechtes als weniger oder als nicht erheblich zu bezeichnen.

Begründung mit Umweltbericht
des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2005

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 28.11.2005

Anlage 1 zur Begründung

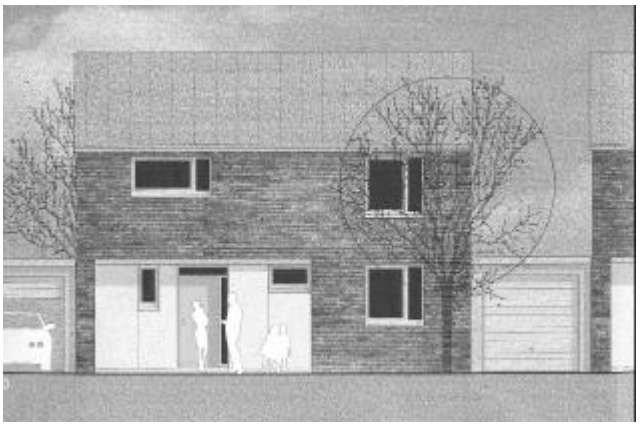
Beispielhafte Darstellung der sich aus den textlichen Festetzungen ergebenden Bauformen Baugebiete WA 1

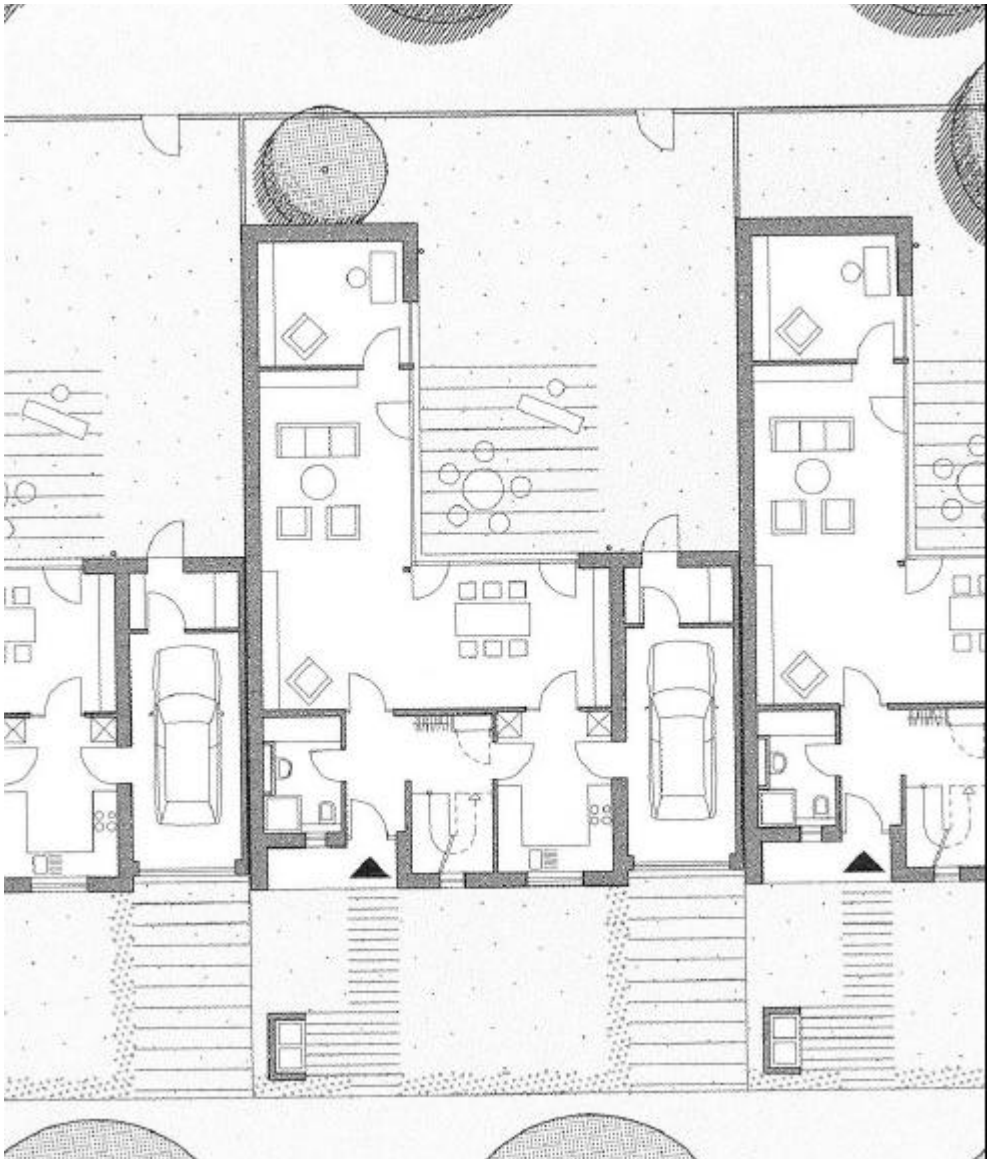




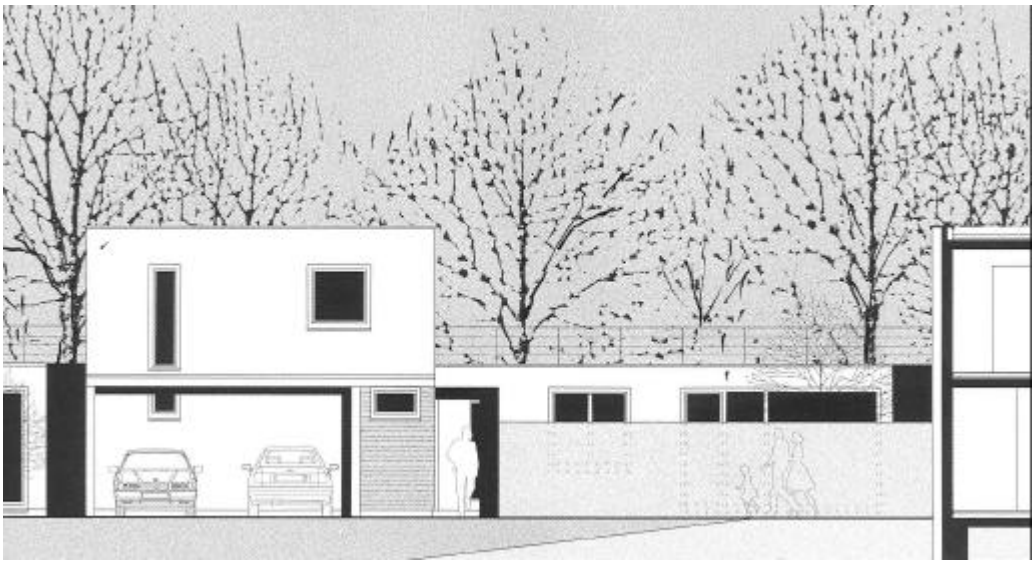
Anlage 2 zur Begründung

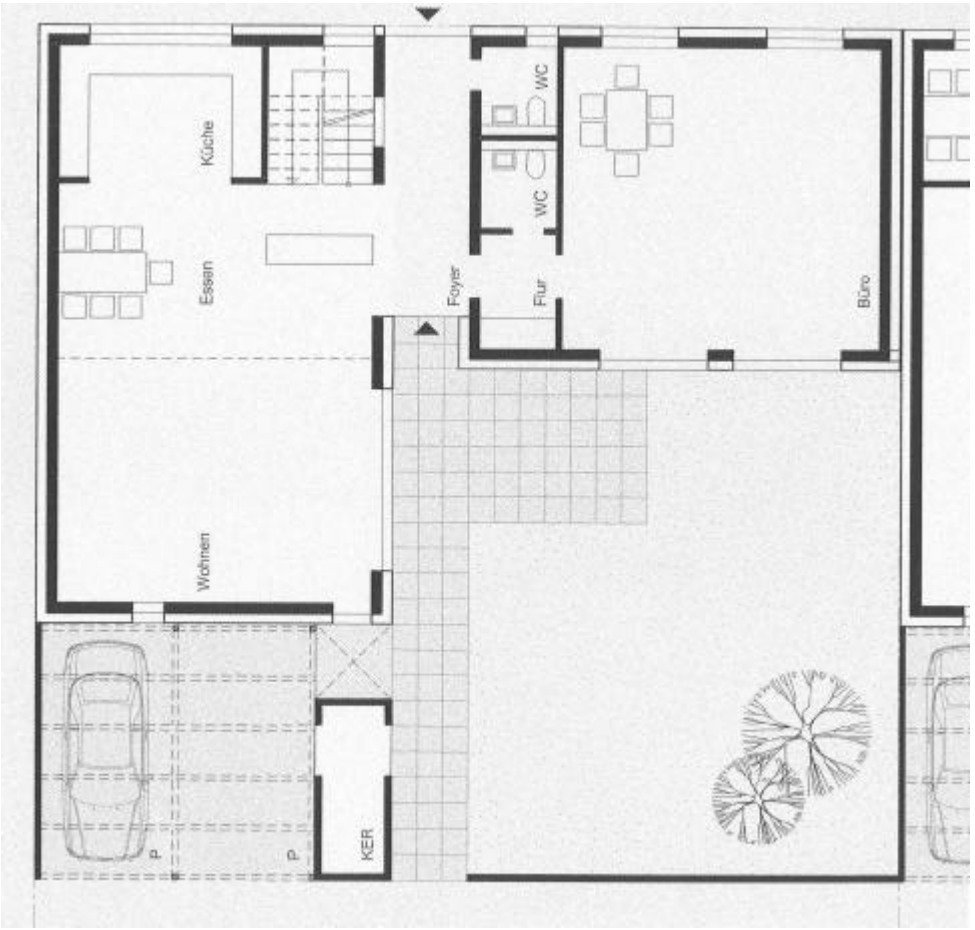
Beispielhafte Darstellung der sich aus den textlichen Festetzungen ergebenden Bauformen
Baugebiet WA 2





Beispielhafte Darstellung der sich aus den textlichen Festetzungen ergebenden Bauformen
Baugebiet WA 4

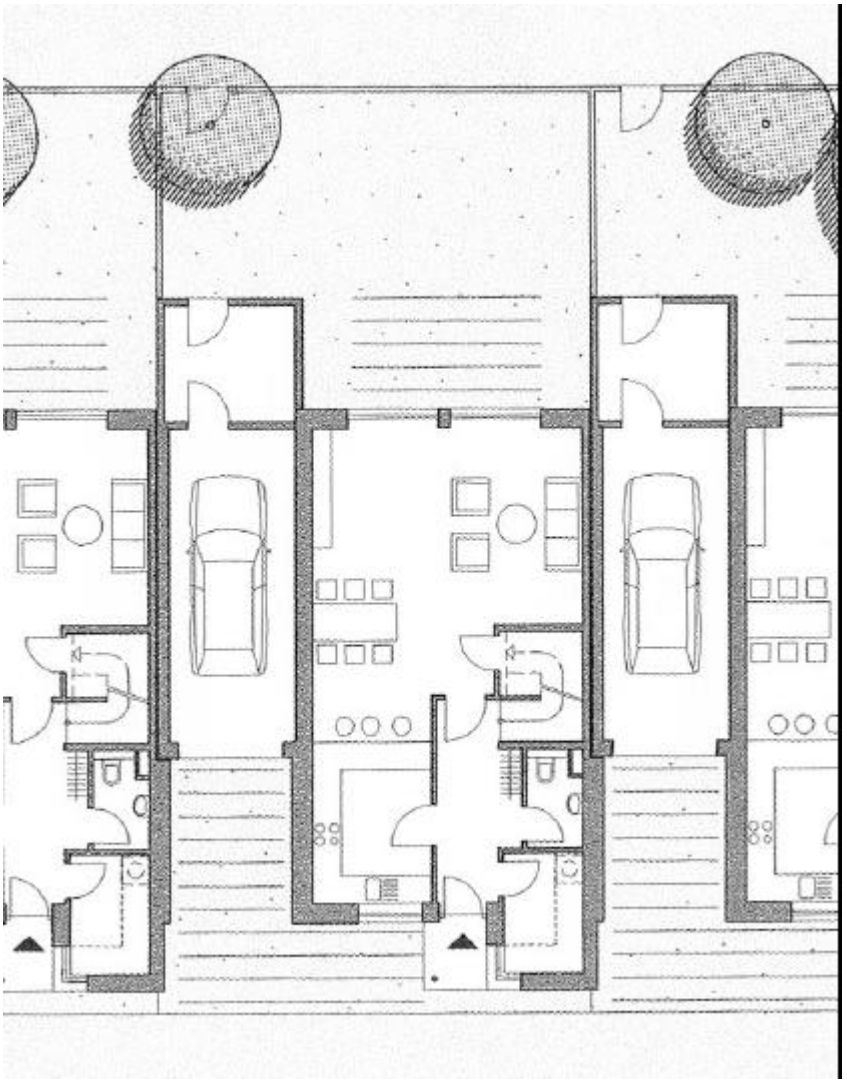




Anlage 4 zur Begründung

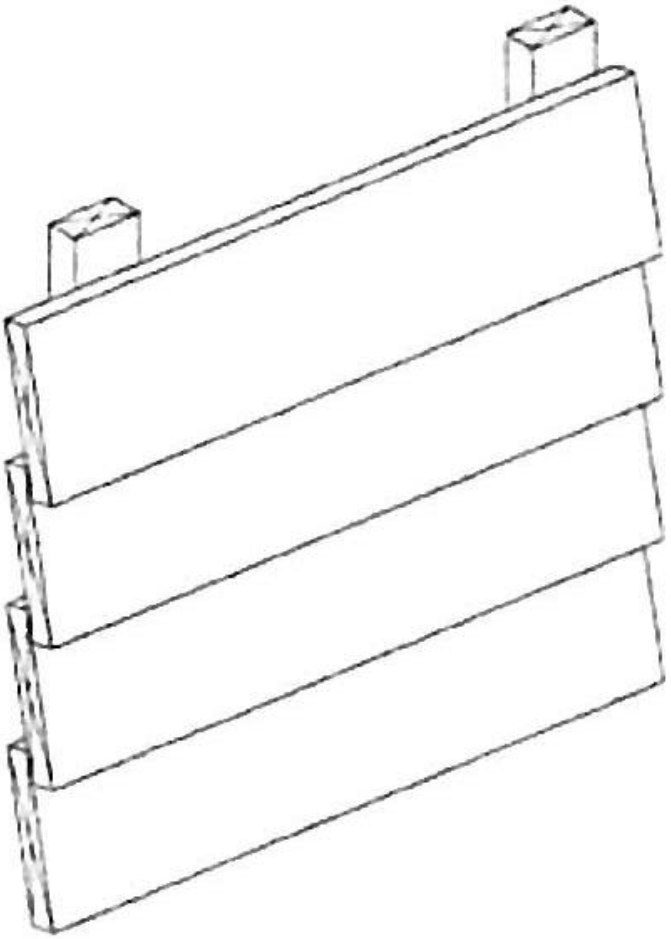
Beispielhafte Darstellung der sich aus den textlichen Festetzungen ergebenden Bauformen Baugebiet WA 5 und WA 6





Anlage 5 zur Begründung

Beispielhafte Darstellung der sich aus den textlichen Festetzungen ergebenden Bauformen
Baugebiete WA 1 - Stülpschalung



Umweltbezogene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 1666 - Hoher Weg*

Region Hannover vom 23.01.2004 und 25.04.2005

Die Stellungnahmen der Region enthalten die folgende, gleich lautende Umweltinformation:
Zu dem Bebauungsplan Nr. 1666 „Hoher Weg der Stadt Hannover, Stadtteil Seelhorst, wird aus bodenschutzbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass das Plangebiet südlich der ehemaligen Munitionsanstalt (Muna) Seelhorst liegt. Im Rahmen von orientierenden Untersuchungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich um den Wülfeler Bruch konnte die Verbreitung von Schadstoffen über den Grundwasserpfad ausgeschlossen werden. Nach den hydrogeologischen Verhältnissen ergibt sich auch keine Relevanz für das Plangebiet. Bei Bodenuntersuchungen auf einer kleinen Teilfläche der Muna sind keine rüstungsspezifischen Belastungen angetroffen worden. Eine umfassende Untersuchung der Muna hat bisher nicht stattgefunden.

Umweltrelevante Informationen weiterer Träger öffentlicher Belange liegen nicht vor.

Gutachtliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün
(entsprechend dem Ratsbeschluss vom 22.10.1987 (Drucksache Nr. 723/1987)

Planung
Westlich des Seelhorster Friedhofes ist die Ausweisung einer Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Zeilenbebauung vorgesehen. Die Abgrenzung zum Hohen Weg bildet eine Fläche mit Pflanzbindung. Im Norden zur Peiner Straße ist eine öffentliche Grünfläche mit Gehölzbestand und einem öffentlichen Spielplatz vorgesehen.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes
Der Bereich wurde bisher als Kompostplatz genutzt und ist in versiegelte Fahrwege und Lagerflächen untergliedert. Allseits umgeben ist die Fläche von z. T. altem Gehölzbestand, der sowohl für den Naturhaushalt als auch für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung besitzt. Auf dem in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Seelhorster Friedhof wurden 1997/1998 diverse Brutvogelarten – darunter auch gefährdete Arten - sowie die Zwergfledermaus nachgewiesen (Landschaftsplan Döhren-Wülfel). Mit hoher Wahrscheinlichkeit nutzen diese Tiere auch den Gehölzbestand an der Peiner Straße und am Hohen Weg als Nahrungs- und Jagdhabitat, wodurch der faunistische Wert dieser Bäume noch verstärkt wird. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades trägt die Fläche durch freie Versickerung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung bei.

Auswirkungen der Planung

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

Flora und Fauna:

- Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Teillebensräume von Tier und Pflanze
- Verlust von altem, z.T. geschütztem Baumbestand
- Beeinträchtigung von Pufferfunktionen für wertvolle angrenzende Bereiche
- Beeinträchtigung der Standorte gefährdeter, in der Roten-Liste verzeichneter Tierarten
- Störung der Tierwelt während der Bauphase

Boden:

- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust
- Beeinträchtigung von Bodengefüge und Bodenwasserhaushalt durch Verdichtung.

Grund- und Oberflächenwasser:

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhter Schadstoffeintrag in das Grundwasser

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:

- Beeinträchtigung eines ortsbildprägenden Baumbestandes

Eingriffsregelung

Die genannten Auswirkungen stellen z. T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und somit einen Eingriff dar. Aufgrund vorhandener Baurechte kommt die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Zur Minimierung ist es unabdingbar, den Verlust des Gehölzbestandes auf das Notwendigste zu reduzieren.

Verloren gehende Bäume sind im Rahmen der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

61.12 / 07.11.2005

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Buchholz-Kleefeld
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2103/2005

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Straßenausbaubeitrag Strelitzer Weg von Wismarer Straße bis zum Wohnweg Strelitzer Weg 10/12
- Abschnittsbildung -

Antrag,

für den in der Anlage gekennzeichneten Abschnitt des Strelitzer Wegs von Wismarer Straße bis zum Wohnweg Strelitzer Weg 10/12 den beitragsfähigen Aufwand für den Ausbau sämtlicher Verkehrsflächen, der Beleuchtungseinrichtungen und der Entwässerungseinrichtungen (nur Gossen) gesondert zu ermitteln und abzurechnen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Aussagen zur Geschlechterdifferenzierung gemäß Beschluss des Rates vom 03.07.2003 (Drucksache Nr. 1278/2003) sind im Falle dieser Drucksache nicht relevant und werden daher auch nicht näher ausgeführt.

Kostentabelle
Es werden Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen in Höhe von ca. 50.000,- € erwartet.

Begründung des Antrages

Der Strelitzer Weg wurde in den 50er Jahren ausgebaut. Die Befestigung der Straße entsprach hinsichtlich ihres Aufbaus nicht den heutigen technischen Anforderungen. Die Straße wies aufgrund ihres Alters Schäden auf.

Bei den im Jahr 2005 durchgeführten Straßenausbauarbeiten wurden sämtliche Verkehrsflächen entsprechend dem heutigen Ausbaustandard auf verstärktem Unterbau neu hergestellt.

Die vorgenannten Ausbaumaßnahmen erfüllen den Beitragstatbestand der Verbesserung im Sinne von § 1 der Straßenausbaubeitragssatzung.

Für den Straßenausbau ist ein beitragsfähiger Aufwand in Höhe von ca. 100.000,- € entstanden.

Nach obergerichtlicher Rechtsprechung ist öffentliche Einrichtung im Sinne von § 6 Abs. 1 NKAG nur die Gemeindestraße insgesamt. Erstrecken sich die beitragsfähigen Maßnahmen nur auf einen Abschnitt oder einzelne Straßenteileinrichtungen, können Ausbaubeiträge nur nach einer Abschnittsbildung und Aufwandsspaltung erhoben werden, für die der Rat zuständig ist (Beschluss des OVG Lüneburg 9 B 122/86 vom 11.02.1987).

Ein Abschnitt ist nach örtlich erkennbaren Merkmalen zu bilden. Da der Strelitzer Weg und die Dömitzer Straße in einer Kurve miteinander verbunden sind und damit bei natürlicher Betrachtungsweise eine einheitliche öffentliche Einrichtung bilden, kommt als östliche Begrenzung nur der letzte Wohnweg vor dem Ausbauende in Betracht (Wohnweg Strelitzer Weg 10/12). Die Grenzziehung orientiert sich in diesem Fall -aufgrund obergerichtlicher Rechtsprechung- an der Mittelachse dieses Wohnwegs.

Der Strelitzer Weg gehört zu den "Innerortsstraßen"; der von den Anliegern zu tragende Anteil am beitragsfähigen Aufwand beträgt nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 der Straßenausbaubeitragssatzung 40 % für die Fahrbahn, 50 % für die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen und 60 % für die Gehwege.

Der beantragte Ratsbeschluss ist erforderlich, damit die Verwaltung der aus der Straßenausbaubeitragssatzung resultierenden Beitragserhebungsverpflichtung nachkommen kann.

66.03
Hannover / 17.10.2005


Anlage 1 zur Drucksache
Nr. /2005
Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld
Straßenausbaubeitrag Strelitzer Weg
N
Dömitzer Straße
Strelitzer Weg
Wismarer Straße
zur Anna - Siemsen - Schule

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2171/2005

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Straßenumbenennung im Stadtteil Mitte

Antrag,

folgende Straßenumbenennung zu beschließen:

Der Platzbereich der Ballhofstraße, welcher durch Poller von der eigentlichen Ballhofstraße abgetrennt ist und für den Fahrzeugverkehr nicht mehr uneingeschränkt freigegeben ist, erhält den Namen **Ballhofplatz**.

(Kartenausschnitt s. Anlage)

Berücksichtigung von Gender-Aspekten:

Straßenbenennungen dienen insbesondere der Ordnungsfunktion und sicheren Auffindbarkeit. Der bisher der Ballhofstraße zugeordnete Bereich stellt in der Örtlichkeit einen eigenständigen Platzbereich dar, der von der eigentlichen Straße Ballhofstraße durch Poller abgetrennt ist und für den Fahrzeugverkehr nicht mehr zugelassen ist. Mit der Benennung soll die im Sprachgebrauch verwendete Bezeichnung Ballhofplatz offiziell übernommen werden. Mit der eigenständigen Benennung und Übernahme der ortsüblichen Bezeichnung Ballhofplatz wird die eindeutige Zuordnung des Platzbereiches für alle Bürgerinnen und Bürger auch in Notfällen erleichtert.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			**Einnahmen**		
Finanzierungs-anteile von Dritten	0,00		Betriebsein-nahmen	0,00	
sonstige Ein-nahmen	0,00		Finanzeinnah-men von Dritten	0,00	
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			**Ausgaben**		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal-ausgaben	2.175,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	625,00	
Einrichtungs-aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu-schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	2.800,00	
Finanzierungs-saldo	0,00		**Überschuss/ Zuschuss**	-2.800,00	

Die Kosten für Straßenbenennungen sind als Durchschnittswerte zu betrachten.

Begründung des Antrages:

Auf Initiative von Bewohnerinnen und Bewohnern der Ballhofstraße soll der Platzbereich, welcher durch Poller von dem eigentlichen Straßenverlauf der Ballhofstraße abgetrennt ist, in Ballhofplatz umbenannt werden. Die Bezeichnung Ballhofplatz wird für diesen Bereich im Sprachgebrauch bereits verwendet und soll nunmehr offiziell als Straßenname übernommen werden.

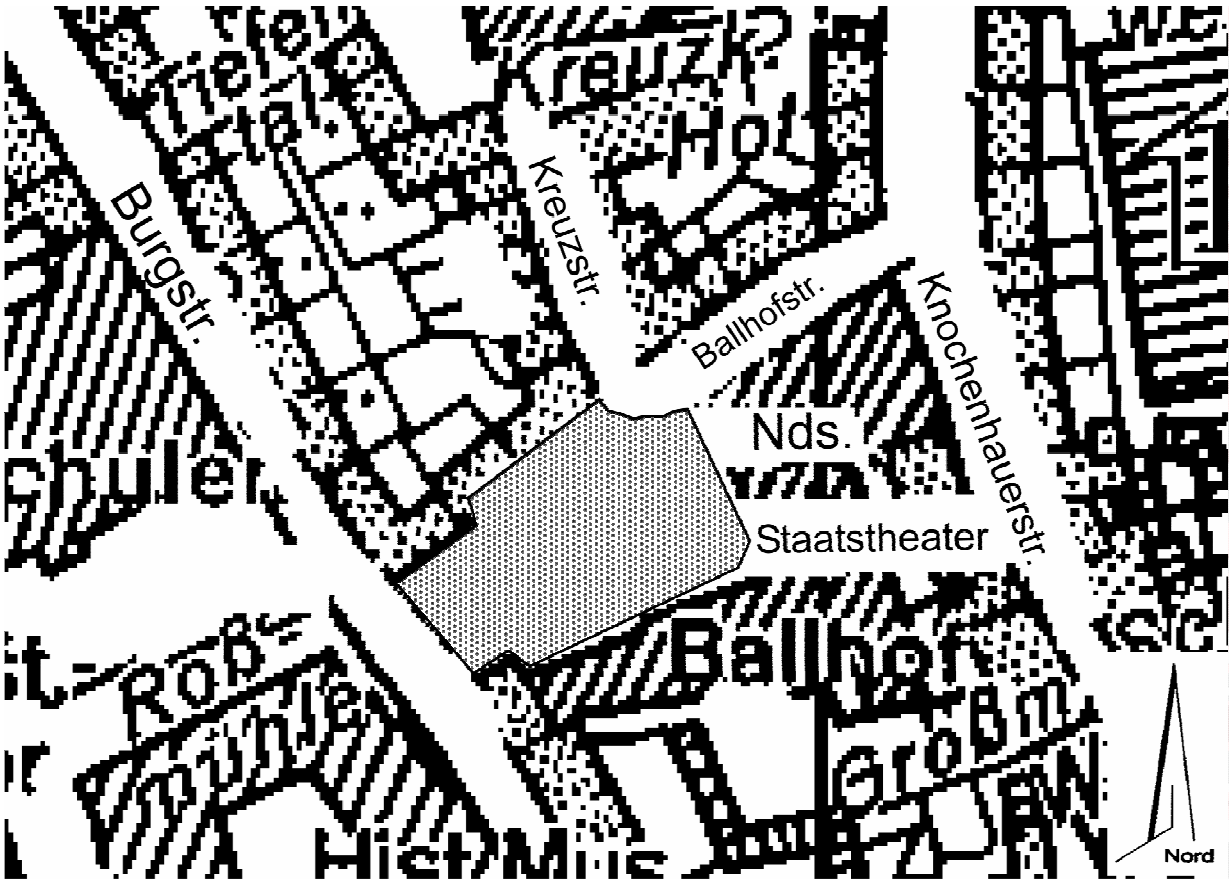
Aufgrund der örtlichen Situation empfiehlt die Verwaltung dem Wunsch zu entsprechen und den o.g. Bereich der Ballhofstraße in Ballhofplatz umzubenennen. Die Straßenbezeichnung Ballhofstraße bleibt für den nördlichen Bereich bestehen.

Mit der Umbenennung wird eine Adressenänderung für alle Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner des betroffenen Bereiches erforderlich. Es konnte eine Zustimmung nahezu aller Betroffenen, die nach Umsetzung dieser Umbenennung die Bezeichnung Ballhofplatz als postalische Adresse erhalten, erreicht werden. Zwei BewohnerInnen haben ihre Zustimmung nicht schriftlich erklärt, jedoch auch keine Einwände gegen die Umbenennung vorgebracht.

Für den Eingang zu den Wohnungen des Gebäudes mit der derzeitigen Bezeichnung Ballhofstraße 12 wird aufgrund des Zugangs von der Burgstraße aus zukünftig die Grundstücksbezeichnung Burgstraße 21A vergeben. Das hierzu erforderliche Verwaltungsverfahren wurde zeitgleich eingeleitet.

62.14 (alt)/ 61.21 (neu)
Hannover / 17.10.2005

Anlage zur Drucksache Nr. /2005



Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2183/2005

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Teilentlassung des Sanierungsgebiets Hainholz
- Satzungsbeschluss -

Antrag,
als Satzung zu beschließen: Gemäß § 162 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 NGO wird die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Hainholz vom 05.12.2001 für die in dem Kartenausschnitt der Anlage A näher bezeichneten Teilgebiete aufgehoben.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Auswirkungen dieser Drucksache sind geschlechterneutral.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.
Da weder direkt Fördermittel in die aufzuhebenden Teilbereiche geflossen sind noch Maßnahmen durchgeführt worden sind, die indirekt Auswirkungen auf die aufzuhebenden Teilbereiche haben, gibt es keine Grundlage zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Begründung des Antrages
Die Vorbereitende Untersuchung (VU) für das Sanierungsgebiet Hainholz vom Oktober 1999 bezog sich auf ein ca. 52 ha großes Untersuchungsgebiet im Stadtteil Hainholz, mit dem Ziel, die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu prüfen. In der VU sind baulich-räumliche und wohnungswirtschaftliche Problemlagen analysiert worden, die in dem eng umgrenzten Untersuchungsgebiet nur teilweise zu lösen sind. Aus diesem Grunde wurde in der VU der Schluss gezogen, dass diese Problemlagen durch ein vergrößertes Gebiet besser zu lösen seien. Die Vorbereitende Untersuchung diente als Grundlage für die Beantragung der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm beim Land und führte bekanntlich 2001 auch zur Aufnahme in das Förderprogramm.

Den Erkenntnissen der VU folgend umfasst die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Hainholz, die mit Ratsbeschluss vom 08.11.2001 (Drucksache Nr.

2265/2001) beschlossen wurde, ein um Entwicklungsreserven für den Wohnungsbau ergänztes Sanierungsgebiet von ca. 73 ha. Nach Inkrafttreten der Satzung wurde allerdings vom Land mitgeteilt, dass nur der kleinere Bereich der Vorbereitenden Untersuchung Gegenstand der Förderung sein könne, da es für die Ergänzungsflächen keine vom Rat beschlossene Vorbereitende Untersuchungen gegeben habe. Das hat bis heute zur Folge, dass das Land nur Projekte fördert, die in dem kleineren Untersuchungsbereich liegen.

Mit diesem Beschluss soll der seit Beginn der Sanierung gängigen Förderpraxis Rechnung getragen werden und der Forderung des Landes als Fördermittelgeber auf Verkleinerung des Sanierungsgebietes gefolgt werden. Bei den zu entlassenden Flächen geht es in erster Linie um Kleingartenflächen im Norden und Nordosten des Sanierungsgebietes und gewerblich genutzte Flächen an der Schulenburger Landstraße. Darüber hinaus sind mit Blick auf eine finanztechnisch gerechte Abrechnung von zukünftig evtl. entstehenden Ausgleichsbeträgen zwei geringfügige Änderungen im Bereich der Siegmundstraße und Helmkestraße vorgenommen worden.

61.41
Hannover / 26.10.2005

Anlage 1 zur Drucksache Nr. /2005

Satzung der Landeshauptstadt Hannover
über die Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Hainholz

Aufgrund des § 162 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in den jeweils zz. gültigen Fassungen hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Hainholz – bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 25 vom 05.12.2001 – wird zum Teil aufgehoben.
Der Geltungsbereich der aufzuhebenden Satzung umfasst alle Grundstücke, die innerhalb der wie folgt umschriebenen Bereiche liegen:

1. Ost- bzw. Nordgrenze des Grundstückes Rübekamp 4 bis zur Westgrenze des Flurstückes 3/22 und deren nördliche Verlängerung bis zu Nordgrenze des Rübekampes, Nordgrenze bzw. Westgrenze des Rübekampes bis zum Veilchenweg in der Kleingartenkolonie Krügers Ruh, Nordgrenze des Veilchenweges und deren Verlängerung bis zum Flurstück 6/50 (Bezirkssportanlage Hainholz), Ost-/ Süd- bzw. Westgrenze des Flurstückes 6/50 und deren nördliche Verlängerung bis zum Meisenwinkel, Nordgrenze des Meisenwinkels bis zur Voltmerstraße, Voltmerstraße Westgrenze bis zur Verlängerung Südgrenze Voltmerstraße 66, Südgrenze Voltmerstraße 66, Ostgrenze Voltmerstraße 64, Nordgrenze Voltmerstraße 60, Nordgrenze Voltmerstraße 56A und 56, Ostgrenze Flurstück 6/52, Südgrenze Hans-Meinecke-Weg, Ostgrenze Prußweg 15,17,19,21, Nordgrenze Prußweg 10,12

2. Ostgrenze der Schulenburger Landstraße von der direkten Verlängerung der Nordgrenze des Grundstückes Schulenburger Landstraße 97, Nordgrenze des Grundstückes Schulenburger Landstraße 97 bis zur Südspitze des Flurstückes 110/20, von dort aus direkte Verbindung zum westlichsten Punkt des auf der Grenze stehenden Hauptgebäudes auf dem Grundstück Schulenburger Landstraße 67A (Flurstück 1196), Nordgrenze der Grundstücke Schulenburger Landstraße 67A und 67 und deren Verlängerung bis Schulenburger Landstraße Ostgrenze, Ostgrenze der Schulenburger Landstraße bis Schulenburger Landstraße 110

3. Helmkestraße 7A sowie die davor liegende Straßenverkehrsfläche

4. Straßenverkehrsfläche vor den Häusern Bertramstraße 4A und 5

5. Straßenverkehrsfläche der Siegmundstraße

(2) Die Grenzen des Sanierungsgebietes Hainholz sowie die Grenzen des aufzuhebenden Teilbereiches sind in dem Übersichtsplan des Sachgebiets Stadterneuerung 61.41 der Landeshauptstadt Hannover vom 01.10.2003 dargestellt, der als Anlage A Bestandteile dieser Satzung ist.
Der Plan liegt bei der städtischen Bauverwaltung, Sachgebiet Stadterneuerung, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, Zimmer 701 zur allgemeinen Einsichtnahme aus.

§ 2

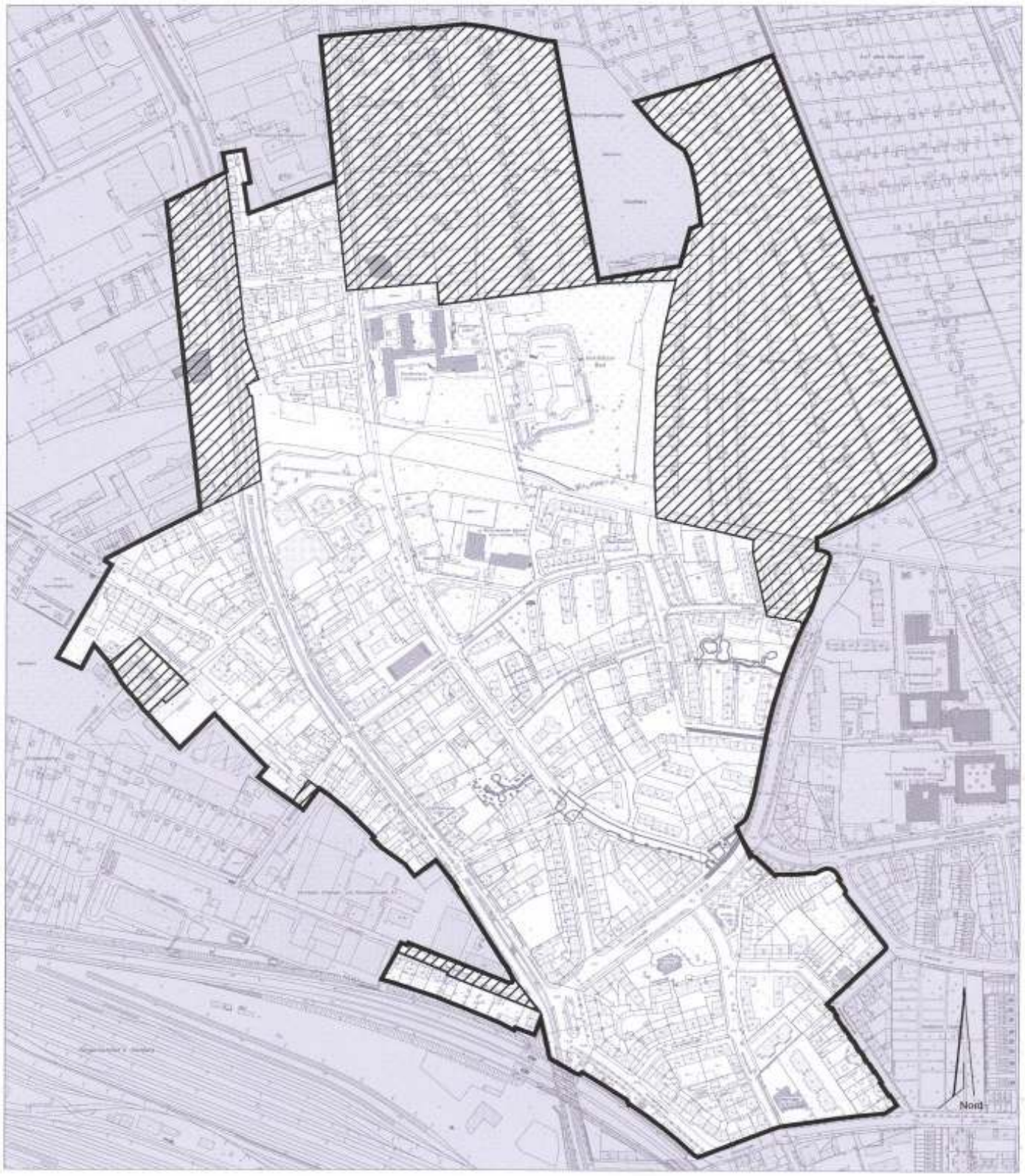
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und für die Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

Hannover, den.....

(Oberbürgermeister)

Anlage A zur Satzung über die Teilaufhebung
(siehe Drucksache Nr. /2005)

SANIERUNGSGEBIET HAINHOLZ



Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Hainholz
laut amtlicher Bekanntmachung vom 05.12.2001

Teilentlassungsbereich

verbleibendes Sanierungsgebiet

Landeshauptstadt Hannover

Informations-
drucksache

1. In den Ausschuss für Haushalt Finanzen u. Rechnungsprüfung
2. In den Verwaltungsausschuss
3. In die Ratsversammlung

Nr. 2541/2005

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Wirtschaftsplan 2006 der Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft Hannover mbH

Der als Anlage beigefügte Wirtschaftsplan 2006 der Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft Hannover mbH (VVG) wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 2 der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) sind die Wirtschaftspläne der Unternehmen, an denen die Gemeinde mit mehr als 50 vom Hundert beteiligt sind, dem Haushaltsplan als Anlage beizufügen.

Der Aufsichtsrat der VVG hat den Wirtschaftsplan 2006 in seiner Sitzung am 14.12.2005 beschlossen.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

20.20
Hannover / 19.12.2005

Erfolgsplan der
Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft Hannover mbH
für das Geschäftsjahr 2006

	Erfolgsplan 2006		fortgeschriebener Erfolgsplan 2005		Erfolgsrechnung 2004	
	TEURO	TEURO	TEURO	TEURO	TEURO	TEURO
1. Sonstige betriebliche Erträge		23		5		7
2. Personalaufwand		63		74		90
a) Gehälter	53		62		77	
b) soziale Abgaben	10		12		13	
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen		485		305		288
4. Aufgrund von Gewinnabführungs-verträgen erhaltene Gewinne		71.620		71.464		63.422
(Stadtwerke Hannover AG)	86.833		86.638		76.595	
./. Dividende an außenstehende Gesellschafter	-15.213		-15.174		-13.173	
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		100		152		111
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		890		867		845
7. Aufgrund von Gewinnabführungs-verträgen übernommene Verluste		44.430		42.986		44.377
a) üstra	9.555		10.085		13.962	
b) infra	34.875		32.901		30.415	
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.288		7.030		7.776
9. Jahresüberschuss		18.587		20.359		10.164

Landeshauptstadt Hannover

Informationsdrucksache

1. In den Ausschuss für Arbeitsmarkt Wirtschafts und Liegenschaftsangelegenheiten
2. In den Ausschuss für Haushalt Finanzen u. Rechnungsprüfung
3. In den Verwaltungsausschuss
4. In die Ratsversammlung

Nr. 2573/2005

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Wirtschaftsplan 2006 der union-boden gmbh

Der als Anlage beigefügte Wirtschaftsplan 2006 (kurz gefasste Übersicht) der union-boden gmbh wird zu Kenntnis genommen.

Gemäß § 2 der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) sind die Wirtschaftspläne der Unternehmen, an denen die Gemeinde mit mehr als 50 vom Hundert beteiligt sind, dem Haushaltsplan als Anlage beizufügen.

Der Aufsichtsrat der union-boden gmbh hat den Wirtschaftsplan 2006 in seiner Sitzung am 16.12.2005 beschlossen.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

20.20
Hannover / 20.12.2005

union-boden gmbh

Erfolgsplan 2006

ERTRAG		Ist 2004 EUR	V-Ist 2005 EUR	Plan 2006 EUR
I.	Umsatzerlöse	11.036.742,19	11.018.000	11.150.000
II.	Erträge aus Beteiligungen	27.588,36	119.000	0
III.	Finanzerträge	120.938,77	106.085	41.000
IV.	Sonstige Erträge	1.152.335,58	221.000	627.500
	Summe	**12.337.604,90**	**11.464.085**	**11.818.500**

AUFWAND				
I.	Betriebsaufwand	4.499.652,57	4.055.000	4.097.000
II.	Personalaufwand	1.964.364,72	2.040.000	1.974.000
III.	Finanzaufwand	3.956.203,53	2.931.000	3.390.000
IV.	Sonstige betriebl. Aufwendungen	1.306.182,69	490.000	564.000
V.	Ergebnisübernahme EXPO GRUND	2.610.969,91	605.500	-94.000
VI.	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.999.768,52	1.342.585	1.887.500
	Summe	**12.337.604,90**	**11.464.085**	**11.818.500**

Aufgestellt im Dezember 2005

union-boden gmbh
gez. Richter
Geschäftsführer

Anlage 1 zur Drucksache Nr.2462/2005

Hannover, den 28.11.2005

In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

[redacted] **Antrag des Jugendhilfeausschusses**

Der Jugendhilfeausschuss fordert die Verwaltung auf, sämtliche Entscheidungsspielräume zu nutzen, um eine Abschiebung der Familie Nsimba aus dem Kongo (Alte Döhrener Straße 109) sowie die Familie Kevin und Tamara Hartmann und ihre Mutter aus Ghana zu verhindern.

Nach einhelliger Auffassung des Jugendhilfeausschusses würden die Menschenrechte und das Kindeswohl gröblichst verletzt werden, auch wenn die Umstände unterschiedlich sein mögen. Die Lebensumstände von Kindern und Jugendlichen müssen bezogen auf den Abschiebezielort besonders berücksichtigt werden.

Vor dem Hintergrund, dass Touristen davor gewarnt werden, in diese Länder zu reisen, ist es nicht zu verantworten, hier im Lande geborene und integrierte Kinder in diese Länder abzuschieben.

Gemeinsamer Antrag von SPD-Fraktion, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP-Fraktion und Gruppe WASG/Die Linke.

(Antrag Nr. 2491/2005)

Eingereicht am 30.11.2005 um 16:15 Uhr.

Ratsversammlung

Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP-Fraktion und Gruppe WASG/Die Linke. zum Nachbarschaftstreff Gartenhaus Am Judenkirchhof 10

Antrag zu beschließen:
Der Rat der Landeshauptstadt Hannover fordert die Niedersächsische Landesregierung und den Niedersächsischen Landtag auf, den Verkauf des Grundstücks Am Judenkirchhof 10 für 2 Jahre auszusetzen, um dem derzeitigen Nutzer- und Trägerverein die Chance zu ermöglichen, evtl. unter Zuhilfenahme eines Fördervereins das Grundstück selbst zu erwerben

Begründung

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus Am Judenkirchhof 10 wird seit 1976 von mehreren soziokulturellen Vereinen in Selbstverwaltung genutzt. Seither werden notwendige Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen von den Nutzern unter Erfüllung der Denkmalschutzauflagen auf eigene Kosten durchgeführt.
Die bestehenden Vereine wollen ihre Arbeit in Form eines Nachbarschaftstreffs weiterführen. Um diese Arbeit im Sinne der Förderung von bürgerschaftlichem Engagement zu ermöglichen, ist das Land als Eigentümer aufgefordert, den Wunsch nach Erzielung schneller Verkaufserlöse zurückzustellen. Außerdem muss bei der Bewertung des Grundstückes der Denkmalschutz berücksichtigt werden. Als Einzeldenkmal steht nicht nur das Gebäude selbst, sondern auch die Innenausstattung sowie das Umfeld, d.h. der Garten unter Schutz.

Klaus Huneke
Fraktionsvorsitzender

Lothar Schlieckau
Fraktionsvorsitzender

Wilfried Engelke
stv. Fraktionsvorsitzender

Detlef Schmidt
Grupenvorsitzendr

Hannover / 30.11.2005

CDU-Fraktion

(Antrag Nr. 2574/2005)

Eingereicht am 22.12.2005 um 09:30 Uhr.

Ratsversammlung

Antrag der CDU-Fraktion zur Unterbringung der Realschule Ahlem

Antrag,

der Rat möge beschließen:

Die Realschule Ahlem wird ab 1.3.2006 komplett im Schulgebäude der Außenstelle Tegtmeyerallee untergebracht.

Begründung

Die bisherige Aufteilung des Schulbetriebes RS Ahlem - Schulzentrum Ahlem und Außenstelle Tegtmeyerallee - hat sich nicht bewährt. Eine vollständige Unterbringung der Realschule im Gebäude Tegtmeyerallee ist aufgrund neuester Daten möglich. Deshalb soll der Umzug zum 1.3.2006 erfolgen. Die Beratungsfolge in den Gremien lässt einen früheren Zeitpunkt nicht zu.

Rainer Lensing
(Vorsitzender)

Hannover / 23.12.2005

CDU-Fraktion

(Antrag Nr. 2575/2005)

Eingereicht am 22.12.2005 um 09:30 Uhr.

Ratsversammlung

Antrag der CDU-Fraktion zur Sanierung der Bismarckschule

Antrag,

1. Die baufälligen Pavillons (12 AUR und Nebenräume sowie Verkehrsflächen) der Bismarckschule werden durch Neubauten bis zum Beginn des Schuljahres 2007/2008 ersetzt. Gleichzeitig werden eventuell notwendige Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten am Hauptgebäude durchgeführt.

2. Zu diesem Zweck werden die Pavillons nach Abschluss des Schuljahres 2005/2006 im Sommer 2006 abgerissen, und das Material wird entsorgt. 3. Zu Beginn des Jahres 2006 werden seitens der Verwaltung mit verschiedenen Interessenten - z.B. mit der städtischen Tochter Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH) - Verhandlungen über diese Maßnahmen aufgenommen. Das gesamte Projekt soll als PPP-/ÖPP-Maßnahme umgesetzt werden.

4. Die gesamte weitere Planung, Erstellung der Bauunterlagen, Absprachen mit Schule, Verwaltung und Eltern etc. übernimmt der PPP-/ÖPP-Partner, wobei die inhaltlichen Aufgaben, Maßnahmen und zeitlichen Ziele sowie weitere notwendige Vorgaben in dem entsprechenden Vertrag festgeschrieben werden.

5. Die Verwaltung klärt in Abstimmung mit der Bismarckschule spätestens bis Ostern 2006, welche Maßnahmen zur Auslagerung von Schulklassen im Bauzeitraum notwendig oder zweckmäßig sind bzw. welche Einschränkungen aufgrund der Baumaßnahmen für den Schulbetrieb hingenommen werden können. In diesen Abstimmungsprozess sind alle Beteiligten - Schulleitung, Kollegium, Schüler/innen und Eltern - einzubinden. Auch die Schulen, die von einer möglichen Aufnahme der Schülerinnen und Schüler der Bismarckschule betroffen sind, müssen beteiligt werden. Die abgestimmten Planungen werden den Ratsgremien und dem Stadtbezirksrat Südstadt-Bult spätestens nach den Osterferien zur Beratung und Beschlussfassung zugeleitet.

6. Das neue Raumprogramm der Bismarckschule ist auf die zukünftige Entwicklung dieses Schulstandortes auszurichten. Es sind realistische Daten zu verwenden, die insbesondere auch die Steigerung der Schülerzahlen bis 2010/2012 berücksichtigen.

Begründung

Der Schulbetrieb des Gymnasiums Bismarckschule ist mit den baufälligen Pavillons nicht mehr aufrecht zu erhalten. Die Qualität der schulischen Arbeit würde dauerhaften Schaden nehmen; gesundheitliche Probleme für die Schülerinnen und Schüler sowie für die Lehrkräfte sind ebenfalls nicht zu vernachlässigen.

Da der Eigenbetrieb Gebäudemanagement offenbar Schwierigkeiten hat, zeit- und sachgerecht die erheblichen baulichen Mängel dieser Pavillons zu beseitigen und die Lebensdauer der Pavillons immer wieder gestreckt wurde, sollte die komplette Sanierung der Bismarckschule nunmehr durch einen externen Investor im Rahmen einer ÖPP-/PPP-Maßnahme durchgeführt werden. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang an die städtische Tochter GBH zu denken; sie wäre zweifellos in der Lage, diese Aufgabe zu meistern.
Insbesondere kommt es auf eine schnellstmögliche Umsetzung aller Komponenten an - also zügige Planungsphase, umgehender Abriss und relativ kurze Bauzeit sowie weitere Maßnahmen am Hauptgebäude, soweit notwendig. Ziel muss es sein, zum Schuljahr 2007/2008 der Bismarckschule wieder ein funktionsfähiges, vernünftig saniertes Gebäude zur Verfügung zu stellen.

Da die Bismarckschule im Jahre 2006 ihr 100-jähriges Bestehen feiern kann, würde sich zwar zeitgleich eine Baustelle auf dem Schulgeländebefinden. Andererseits wäre es ein besonders schönes „Geburtstagsgeschenk" der Stadt Hannover, wenn man die oben beschriebenen Maßnahmen in die Wege leiten könnte. Die Aussicht, ab 2007/2008 im sanierten und modernisierten Gebäude einer der traditionsreichsten Schulen Hannovers lernen zu dürfen, würde mit Sicherheit allen Beteiligten große Freude bereiten und einen willkommenen Anlass bieten, das 101. Schuljubiläum im Rahmen einer Einweihung angemessen zu feiern.

Rainer Lensing
(Vorsitzender)

Hannover / 23.12.2005

Antrag

(Antrag Nr. 0103/2006)

Eingereicht am 18.01.2006 um 09:30 Uhr.

Antrag der CDU-Fraktion auf Akteneinsicht zum Verfahren bei der Neuwahl einer Schiedsperson

Antrag auf Akteneinsicht

in den gesamten bei der Stadtverwaltung vorhandenen und geführten Schriftwechsel zum Ausschreibungs-, Bewerbungs- und Auswahlverfahren bei der Neuwahl einer Schiedsperson im Bezirk Vahrenwald/List (DS 1924/2005 N1).

Unsere Fraktion benennt hierzu Herrn Beigeordneten Georg-Günther Thürnau und Ratsherr Gregor Dehmel. Wir wären dankbar, wenn wir dies in der nächsten Ratsversammlung am 19.01.2006 mit behandelt werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Lensing
Vorsitzender

Hannover / 18.01.2006