

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Katastrophenschutz
--

Bebauungsplan Nr. 580, 4. Änderung - Feuerwache 4 -

Stadtbezirk: Ricklingen

Stadtteil: Bornum

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die Straßen Nenndorfer Chaussee, Bückeburger Allee und Am Tönniesberg begrenzt. Er umfasst das Grundstück Nenndorfer Chaussee 5 (Gemarkung Bornum, Flur 1, 636/1) sowie das östlich angrenzende Flurstück Gemarkung Bornum, Flur 1, 635/1 und eine Teilfläche der Nenndorfer Chaussee (Gemarkung Bornum, Flur 1, 146/14). Im Westen wird das Plangebiet durch das Grundstück Nenndorfer Chaussee 7 begrenzt.

2. Planungsrechtliche Situation

Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt den Planbereich und das westlich daran angrenzende Grundstück als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit Hubschrauberlandeplatz dar. Nördlich und westlich stellt der Flächennutzungsplan Gewerbegebiet, östlich Kleingartenfläche und südlich eine Hauptverkehrsstraße dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 580 und 580, 2. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 580 setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Bezeichnung Feuerwache und einen Hubschrauberlandeplatz fest. Die Zahl der zulässigen Geschosse beträgt 2 Vollgeschosse. Des Weiteren sind eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Entlang der Straßen Nenndorfer Chaussee, Am Tönniesberg und Bückeburger Allee setzt der Bebauungsplan eine mit Sträuchern und Bäumen anzupflanzende und zu erhaltene Fläche fest. Die Nenndorfer Chaussee ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die 2. textliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 580 regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Grundstück Nenndorfer Chaussee 5 befinden sich derzeit die Feuer- und Rettungswache 4 mit der Geschäftsstelle der Freiwilligen Feuerwehr Hannover, die Ortsfeuerwehren Bornum und Ricklingen, ein Kommunikations- und Schulungszentrum sowie ein Feuerwehrlogistikzentrum. Der bauliche Zustand des gesamten Gebäudebestandes ist mangelhaft bis abgängig und kann in großen Teilen baulich nicht mehr ertüchtigt bzw. wirtschaftlich saniert werden. Vor diesem Hintergrund sollen die vorhandenen Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser Neubau soll neben der Feuerwache 4 auch die Ortsfeuerwehren Bornum und

Ricklingen, Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung und ein Katastrophenschutz-Kompetenzzentrum aufnehmen. Durch eine Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass diese Einrichtungen grundsätzlich auf dem Grundstück realisiert werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich insbesondere auf dem Grundstück Nenndorfer Chaussee 5 am vorhandenen Gebäudebestand und schränken die Möglichkeiten eines Neubaus sehr ein. Um einen an die aktuellen Anforderungen angepassten Neubau zu ermöglichen, ist die bedarfsgerechte Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Beschreibung des Plangebiets

Das ca. 4 ha große Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Bornum innerhalb eines größeren Gewerbe- und Industriegebietes, das den Stadtbezirk Ricklingen nach Norden hin abschließt. Im Süden wird es durch die Bundesstraße Bückeburger Allee (B 65), im Osten durch die Straße Am Tönniesberg und im Norden durch die Nenndorfer Chaussee begrenzt. Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich Gewerbebetriebe, u.a. der Großmarkt Hannover. Westlich der Straße Am Tönniesberg befindet sich eine Kleingartenkolonie, an die sich wiederum ein Gewerbe- und Industriegebiet anschließt. Südlich der B 65 befinden sich weitere Kleingartenkolonien.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Grundstück der jetzigen Feuerwache 4 (Nenndorfer Chaussee 5) und dem östlich angrenzenden Grundstück, auf dem sich aktuell Kleingärten befinden.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist es erforderlich, den Vertrag für die Kleingartenkolonie "Hanomag II" (Kleingärtnerverein Tönniesberg e.V.) zu kündigen. Es handelt sich dabei um 21 Parzellen. Die Verwaltung hat bereits im Vorfeld mit dem Verein Kontakt aufgenommen und steht in enger Abstimmung hinsichtlich der weiteren Planungsschritte (auch Bereitstellung von Ersatzparzellen in der näheren Umgebung) und der Zeithorizonte für die Kündigung.

Auf der Fläche befinden sich zahlreiche, zum Teil auch alte Bäume, die sich vor allem entlang der Grundstücksgrenzen und im Bereich der Kleingärten gruppieren.

Bau- und Nutzungskonzept

Der auf dem Grundstück Nenndorfer Chaussee 5 vorhandene Gebäudebestand der Feuer- und Rettungswache 4 soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dies soll sowohl auf dem Grundstück der jetzigen Feuer- und Rettungswache (Nenndorfer Chaussee 5) als auch auf dem östlich angrenzenden Grundstück erfolgen, für das der Bebauungsplan Nr. 580 ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Bezeichnung Feuerwache festsetzt.

Geplant ist die Realisierung mittels eines ÖPP-Verfahrens.

Konzeptionell ist auf den Plangrundstücken die Realisierung von ca. 16.500 m² Nutzungsfläche vorgesehen, die sich folgendermaßen auf die einzelnen Nutzungen verteilen:

Feuer- und Rettungswache 4	8.500 m ²
Freiwillige Feuerwehr Stadtkommando und Geschäftsstelle	500 m ²
Freiwillige Feuerwehren Bornum und Ricklingen	1.250 m ²
Katastrophenschutz-Kompetenzzentrum	6.250 m ²

Darüber hinaus ist eine Technikfläche von 800m² und eine Verkehrsfläche von 2.100 m² zu erwarten. Basierend auf statistischen Kennwerten wird damit eine Brutto-Grundfläche von 23.000 m² erreicht.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 580 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bedarfsgerechten Neubau der Feuerwache geschaffen werden.

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Bezeichnung Feuerwehr gemäß aktuell geltendem Bebauungsplan soll weiterhin bestehen bleiben. Die genaue Zweckbestimmung wird im weiteren Planungsprozess ausgearbeitet. Unter anderem soll sie hinsichtlich des Katastrophenschutzes erweitert werden.

Um einen möglichst großen Spielraum für einen bedarfsgerechten Neubau einzuräumen, sollen einige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgehoben und durch andere Festsetzungen ersetzt werden.

Die Regulierung der zukünftigen baulichen Dichte soll wie bisher über die Festsetzung einer Grundflächenzahl erfolgen. Dabei soll die zulässige GRZ gegenüber der bislang festgesetzten GRZ (0,6) nicht erhöht werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Unterbringung der höheren Gebäude auf der östlichen Grundstückshälfte straßenbegleitend zur Nenndorfer Chaussee bzw. Straße Am Tönniesberg wünschenswert, um die vorhandenen Straßen besser baulich zu fassen und den Eingang zum Stadtteil Bornum zu betonen bzw. aufzuwerten. Auf dem westlichen Grundstücksteil sollen in Anlehnung an das westlich angrenzende Gewerbe niedrigere Gebäude untergebracht werden.

Um diese städtebaulichen Zielvorstellungen umzusetzen, ist die Festsetzung von abgestuften Gebäudehöhen geplant.

Das aktuell über Baugrenzen festgesetzte Baufeld orientiert sich insbesondere auf dem Grundstück Nenndorfer Chaussee 5 am vorhandenen Gebäudebestand und steht einer bedarfsorientierten Neuplanung entgegen. Es soll unter Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang der B 65 erweitert werden, um mehr Spielraum bei der Positionierung der zukünftigen Gebäude zu ermöglichen.

Die im aktuell geltenden Bebauungsplan festgesetzten mit Sträuchern und Bäumen anzupflanzenden und zu erhaltenen Flächen sollen in die zukünftige Planung übernommen werden.

Im Bereich der im geltenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Nenndorfer Chaussee soll eine Anpassung der Festsetzung an die tatsächlichen Gegebenheiten (Grundstückszuschnitte) erfolgen.

5. Verkehr und Versorgung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist sehr gut an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Mit dem ÖPNV ist das Gebiet mit den Buslinien 500 und 581 zu erreichen, die die Anbindung in Richtung Stadtmitte sowie in Richtung Ronnenberg ermöglichen. Die Bushaltestelle „Nenndorfer Chaussee“ befindet sich im Westen des Plangebiets.

Die Erschließung des Grundstücks soll im Wesentlichen von der Nenndorfer Chaussee aus erfolgen. Eine Alarmausfahrt in den Tönniesbergkreisel wird geprüft.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll von der Nenndorfer Chaussee aus sichergestellt werden.

6. Umweltbelange - Ersteinschätzung

Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 580, 4. Änderung wird insbesondere durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entwicklung auf bisher unversiegelten Flächen ermöglichen. Dies kann mit nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter wie etwa Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen verbunden sein. Um diese Auswirkungen beschreiben und bewerten zu können, sind entsprechende Bestandserhebungen, die auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung tragen, durchzuführen.

Wie bereits unter Punkt 4 erwähnt wurde, befindet sich im Plangebiet Baumbestand, der in Teilen möglicherweise als wertvoll einzuschätzen ist. Im Rahmen einer Begutachtung muss der Baumbestand bewertet und bei Bedarf durch Festsetzungen gesichert werden.

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Straßen, darunter einer Bundesstraße, und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Im weiteren Verfahren ist die Erforderlichkeit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Arbeitsbedingungen zu ermitteln.

Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit

Maßnahmen zur Klimaanpassung und Nachhaltigkeit werden im weiteren Verfahren geprüft und ggf. im Bebauungsplan festgesetzt.

Boden/Altlasten

Zurzeit liegen keine Informationen über ggf. auf den Plangrundstücken vorhandene Altlasten vor. Diese werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Entwässerung

Im weiteren Verfahren ist die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu prüfen. Sollte die Versickerung aufgrund hoher Grundwasserstände nur eingeschränkt möglich sein, sind Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Ableitung zu untersuchen.

7. Kosten

Die Kosten werden im weiteren Verfahren geprüft.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Fachbereichsleitung,
Januar 2026

(Warnecke)
Leitender Baudirektor

61.12 / 14.01.2026