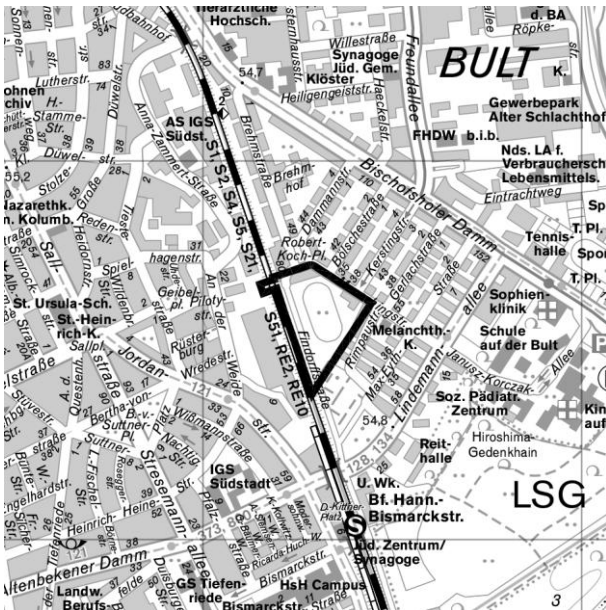


## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### Bebauungsplan Nr. 1922

#### - Ehemaliger Sportplatz Menschingstraße -



**Stadtbezirk:** Südstadt-Bult

**Stadtteil:** Bult

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch den Robert-Koch-Platz, im Nordosten durch die Menschingstraße, im Südosten durch Wohnbebauung und Kleingärten an der Rimpaustraße und im Westen durch Flächen der Bahntrasse Hannover – Göttingen und schließt einen 5 m breiten Streifen der Bahnfläche ein. Er umfasst die Flurstücke 144/6, 144/9, 162/5, 162/8, 162/9, einen Teil des Flurstücks 245/88 der Flur 23, Gemarkung Hannover sowie einen Teil des Flurstücks 44/40 der Flur 27, Gemarkung Hannover.

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
3.1. Historische Entwicklung im Umfeld des Plangebiets	4
3.2. Plangebiet - heutige Situation	6
3.3. Infrastruktur – Versorgung, Grünanlagen	7
3.4. Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.5. Landschaftsrahmenplan Region Hannover	8
3.6. Flächennutzungsplan	8
3.7. Geltendes Planungsrecht	8
<b>4. Städtebauliche Ziele</b>	<b>9</b>
4.1. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	10
4.2. Bauland / Festsetzungen	13
4.3. Öffentliche Grünflächen	16
4.4. Straßenverkehrsfläche	16
4.5. Planungsalternativen	17
4.6. Realisierungsperspektive	26
<b>5. Erschließung</b>	<b>27</b>
5.1. Verkehr	27
5.2. Ver- und Entsorgung	28
<b>6. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>28</b>
6.1. Lärmschutz	28
6.2. Flora und Fauna / Naturschutz	29
6.3. Klima und Luft	32
6.4. Bodenverhältnisse und Grundwasser	32
6.5. Hochwasser und Starkregen	34
6.6. Energie und Klimaschutz	34
<b>7. Gutachten</b>	<b>35</b>
<b>8. Kosten für die Stadt</b>	<b>35</b>

## 1. Anlass der Planung

Im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative sind in der Landeshauptstadt Hannover in den letzten etwa 10 Jahren Planungsrechte für zahlreiche Wohnungsbauprojekte geschaffen worden. Viele davon wurden entsprechend zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums ausgenutzt, etliche weitere warten noch auf eine bauliche Umsetzung. Darüber hinaus stehen weitere Flächen unterschiedlicher Größe als Potentiale zur Verfügung und sollen in den nächsten Jahren planungsrechtlich gesichert werden.

Anlass dieser Entwicklung ist eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung, die sich im ganzen Stadtgebiet widerspiegelt. So ist auch im Stadtbezirk Südstadt-Bult die Zahl der Einwohner\*innen stark gewachsen, was eine zusätzliche Auslastung der verschiedensten Infrastrukturelemente bedeutet und über kurz oder lang ein entsprechendes Mitwachsen erfordert.

Während z.B. in den Bereichen Kinderbetreuung, Schule und Kultur oder im Einzelhandel derzeit eine gute Versorgung noch gewährt werden kann, erfordert der wachsende Bedarf in anderen Bereichen bereits ein Nachsteuern und die Bereitstellung zusätzlicher Angebote. Aktuell gilt das u.a. für den Bereich Sport und Freizeit und insbesondere für niedrigschwellige, frei zugängliche Angebote. Dies bedeutet u.a. für den Stadtbezirk Südstadt-Bult eine permanente Suche nach Flächenpotentialen, auf denen die neu entstehenden Bedarfe gedeckt werden können.

Im Stadtteil Bult liegt südlich des Robert-Koch-Platzes eine ehemalige Liegenschaft der Tierärztlichen Hochschule (TiHo). Sie befand sich bis zum Jahr 2012 im Eigentum des Landes Niedersachsen, als sie nach einer Ausschreibung an eine private Grundstücksverwaltungsgesellschaft veräußert wurde. 2019 stieg ein Investor aus dem Wohnungsbau mit Eigentumsanteilen ein und es wurde eine gemeinsame GmbH gegründet. Im Folgenden wird aus Gründen der Lesbarkeit der Begriff „Eigentümer“ verwendet.

Nach dem Erwerb haben die Eigentümer das denkmalgeschützte Gebäude (ehemalige Turnhalle und Mensa) zu einem Bürogebäude umgebaut und 2019 durch den Neubau einer Kindertagesstätte ergänzt. Der südlich angrenzende Sportplatz wurde zunächst als private Sportfläche weitergenutzt, liegt nun aber seit mehreren Jahren brach. Östlich davon, an der Menschingstraße, befindet sich ein Grundstück des Studentenwerks Hannover, auf welchem derzeit der Neubau eines Studierendenwohnhauses entsteht.

Privatwirtschaftliche Bestrebungen der Eigentümer, die Sportplatzfläche vollständig einer baulichen Nutzung zuzuführen, widersprechen den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Hannover für diesen Standort. Die Infrastruktur ist sowohl für die verkehrliche Erschließung, als auch mit Blick auf Elemente der Entsorgung nicht ausreichend. Zudem ist das Grundstück im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Hannover belastet, die eine Nutzung als Sportplatz festschreibt.

Aus diesen Gründen soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, eine Entstehung von Sport- und Freizeitflächen zu ermöglichen und die Bebauung entlang der Menschingstraße, einschließlich des bereits in Umsetzung befindlichen Neubaus des Studierendenwohnheims, zu steuern.

## **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 1922 trägt zur Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen bei und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Er wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf dieses Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 36.000 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 8.700 m<sup>2</sup> als Baugebiete festgesetzt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4/0,5). Der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB für das „vereinfachte Verfahren“ im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Davon macht die Stadt bei diesem Planverfahren keinen Gebrauch.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird aber von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

## **3. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

### **3.1. Historische Entwicklung im Umfeld des Plangebiets**

Der Bereich des heutigen Stadtteils Bult, östlich der hannoverschen Innenstadt, gelegen zwischen den Bahntrassen nach Braunschweig und Göttingen sowie der Eilenriede, wurde schon in älteren Karten als „Die Bult“ bezeichnet und überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Die erste Bebauung erfolgte durch den 1879 eröffneten Central-Schlachthof.

Der Umzug der Tierärztlichen Hochschule (im Folgenden „TiHo“) im Jahr 1899 an ihren neuen Standort am Bischofsholer Damm setzte eine zunehmende bauliche Entwicklung in Gang. Nach einigen Villen an der Heiligengeiststraße begann in den 1920er Jahren der Bau der architektonisch prägenden Siedlung mit zwei- bis dreigeschossigen Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern südlich des Bischofsholer Damms bis zur Kerstingstraße. Der westliche Teil mit Brehmstraße, Brehmhof und dem Robert-Koch-Platz steht als Gruppe baulicher Anlagen unter Denkmalschutz, das bereits erwähnte und im Geltungsbereich liegende ehemalige TiHo-Gebäude als Einzeldenkmal. Die TiHo errichtete den Sportplatz, die Turnhalle und die Mensa auf Flächen der Stadt Hannover, die dann 1960 vom Land Niedersachsen übernommen wurden. Zur Sicherung verpflichtete sich das Land,

zugunsten der Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass das Gelände nur für Sportplatzzwecke genutzt werden darf, ins Grundbuch eintragen zu lassen.

Das Quartier ist in den 1950er bis 1960er Jahren nach Südosten um weitere Reihen- und Einfamilienhäuser ergänzt worden. Hierfür wurden Sportplatzflächen sowie der Großteil einer Kleingartenkolonie zurückgebaut. Mit der Lindemannallee entstand eine neue Straßenverbindung zwischen der Südstadt und dem Bischofsholer Damm, südöstlich davon in den 1970er Jahren drei Wohnhochhäuser. Die genannten Bereiche südlich des Bischofsholer Damms sowie teils nördlich an der Heiligengeist- und der Haeckelstraße werden im Folgenden auch als „Wohnsiedlung Bult“ bezeichnet, da sich hier die Wohnnutzung im Stadtteil konzentriert (vgl. Karte unten).

Weiter südlich befand sich zwischen 1906 und 1970 die Galopprennbahn „Große Bult“, die zugunsten einer letztlich gescheiterten Großgewerbeansiedlung nach Langenhagen verlagert wurde. Seitdem wird dieser Bereich „Alte Bult“ genannt, gewann als Brachfläche zunehmend an Qualität und ist heute ein Landschaftsschutzgebiet. Lediglich im nördlichen Teil fand eine Bebauung statt. Hier ist seit Anfang der 1980er Jahre der Gesundheitscampus, u.a. mit dem Kinderkrankenhaus Auf der Bult, entstanden.



Übersichtskarte Stadtteil Bult, Luftbild © LHH, Bereich Geoinformation

Die restlichen Bereiche des Stadtteils Bult sind überwiegend erst in der Nachkriegszeit gewerblich entwickelt und verdichtet worden. Neben der Verkleinerung und Umstrukturierung des Schlachthofgeländes erfolgten vor allem Ansiedlungen von Büro- und Verwaltungsbauten, von der 1951 errichteten, ehemaligen Zentrale der Kali-Chemie (später Solvay und Abbott) an der Hans-

Böckler-Allee bis hin zu kürzlich fertiggestellten Neubauten für Continental an der Pferdeturmkreuzung oder die IHK am Bischofsholer Damm.

Heute hat der Stadtteil Bult etwa 3.200 Einwohner\*innen in 1.600 Haushalten, die sich überwiegend auf den genannten Bereich der Siedlung südlich des Bischofsholer Damms konzentrieren. Im Stadtteil arbeiten etwa 8.500 Personen, davon knapp 90 % im Dienstleistungsgewerbe und gut 10% im produzierenden Gewerbe.

### **3.2. Plangebiet - heutige Situation**

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Bult zwischen dem Robert-Koch-Platz, der Menschingstraße und der Bahntrasse Hannover – Göttingen. Es umfasst den Bereich der ehemaligen TiHo-Liegenschaft, ein Grundstück des Studentenwerks sowie den nördlichen Teil der Findorffstraße und einen Teil des Bahngrundstückes.

Im nördlichen Teil, am Robert-Koch-Platz Nr. 10, befindet sich das 1929/30 errichtete Gebäude, welches von der TiHo als Mensa und Sporthalle genutzt wurde. Es wurde in den 1950er Jahren durch zwei Anbauten ergänzt. Der westliche diente der Mensanutzung, fügt sich in seiner Gestaltung an den Ursprungsbau an und ist mit diesem gemeinsam als Einzeldenkmal in der Denkmalliste der Landeshauptstadt Hannover verzeichnet. Östlich angebaut wurde eine Squashhalle, die sich als additives Element nicht schlüssig in den Gebäudekomplex einfügte und daher vom Denkmalschutz nicht umfasst war. Die Nutzung durch die TiHo endete im Juli 2010.

Nach dem Verkauf an private Eigentümer im Jahr 2012 wurde der Hauptkomplex denkmalgerecht umgebaut zu einem Bürogebäude und dient einer Werbeagentur als Firmensitz. Die Squashhalle wurde 2019 abgebrochen und durch den Neubau einer Kindertagesstätte für 3 Gruppen ersetzt, die sich gestalterisch an das Denkmal anlehnt.

Südlich der beiden Gebäude mit ihren Grundstücken erstreckt sich über etwa 2,3 ha der ehemalige Sportplatz der TiHo. Er grenzt im Westen auf gesamter Länge an die Findorffstraße und im Nordosten auf etwa 35 m Länge an die Menschingstraße. Städtebaulich betont er, im Zusammenhang mit der Freifläche des nördlich gelegenen Robert-Koch-Platzes, die Wirkung des Einzeldenkmals als Solitärbau und ist insofern in seiner Nutzung und funktionalen Verbindung zum Gebäude aus denkmalfachlicher Sicht ebenfalls erhaltungswürdig. Nach dem Erwerb durch die privaten Eigentümer wurde er zunächst als Sportfläche weitergenutzt, in erster Linie durch die Elterninitiative „Bultkickers“. Diese Nutzung scheiterte jedoch langfristig aufgrund der hohen Instandsetzungskosten. Seit einigen Jahren liegt die Fläche brach und wird lediglich in regelmäßigen Abständen gemäht. Die Fußballtore sind abgebaut, im nördlichen Teilbereich steht noch ein Volleyballnetz. Im südlichen Teilbereich befindet sich eine größere Baumgruppe, nordwestlich zur Findorffstraße sowie entlang der östlichen Grenze der Freifläche stehen weitere Baumreihen. Im nordöstlichen Bereich, nahe der Menschingstraße, befindet sich ein temporär genehmigtes „Infodeck“, bestehend aus einem Container, einer freistehenden Überdachung und einem Freisitz. Die Eigentümer hatten dieses zur Information über mögliche Nutzungen der Fläche errichtet.

Den östlichen Teil des Plangebiets bildet das nahezu dreieckig zugeschnittene Grundstück des Studentenwerks Hannover an der Menschingstraße Nr. 8. Das darauf Anfang der 1960er Jahre errichtete Wohnheim für Studierende wurde kürzlich abgerissen. An gleicher Stelle entsteht ein etwas größeres Studierendenwohnhaus mit Einzel- und Doppelappartements sowie Gemeinschaftswohnungen. Das Gebäude mit 3 Geschossen plus Dachgeschoss wird, wie der Vorgängerbau, L-förmig angeordnet, der Eingangsbereich liegt an der östlichen Ecke. Angrenzend entlang der Grundstücksgrenze liegen die Stellplätze und eine Trafostation.

Im Westen umfasst das Plangebiet den nördlichen Teil der Findorffstraße sowie eine Teilfläche der parallel verlaufenden Bahntrasse, auf der eine Durchwegung in den Stadtteil Südstadt vorgesehen ist. Die Findorffstraße ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Robert-Koch-Platz und der Lindemannallee mit getrennter Fuß- und Radwegführung und Grünstreifen mit umfangreichem Baumbestand.



Schrägluftbild 2004 von Süden, © LHH, Bereich Geoinformation

### 3.3. Infrastruktur – Versorgung, Grünanlagen

Im Stadtteil Bult selbst gibt es kaum Versorgungseinrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfs – dies sind aktuell nur ein Discounter an der Lindemannallee und eine Bäckereifiliale am Bischofsholer Damm. In der Rimpaustraße findet freitags am Vormittag ein Bauernmarkt statt. Auch Restaurants und Cafés sind nur wenige zu finden. Abgesehen vom Kinderkrankenhaus und der ambulanten Sophienklinik gibt es auch so gut wie keine medizinischen Einrichtungen wie Arztpraxen oder Apotheken. All dies findet sich zwar in räumlicher Nähe, westlich der Bahntrasse im Stadtteil Südstadt, ist jedoch aufgrund der Barrierewirkung der Bahn für die meisten Bewohner\*innen nur über Umwege zu erreichen.

Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge befinden sich ebenfalls überwiegend in der benachbarten Südstadt – mit Ausnahme einiger Kindertagesstätten und eines kleinen Theaters. Die Wohnsiedlung Bult ist dem Schulbezirk der Grundschule Tiefenriede zugeordnet.

Die einzige größere Grünfläche im Stadtteil Bult ist die „Alte Bult“, die aufgrund ihrer Festlegung als Landschaftsschutzgebiet aber hinsichtlich möglicher Freizeitnutzungen eingeschränkt ist. Es gibt hier einen Reitstall mit Ausreitmöglichkeiten und im Winter einen kleinen Rodelhügel. Angrenzend befindet sich der südliche Teil des Stadtwalds Eilenriede.

Spielplätze im Stadtteil befinden sich am Robert-Koch-Platz und am Eintrachtweg. Der Versorgungsgrad ist, umgerechnet auf die Einwohner\*innenzahl, im Bereich der Wohnsiedlung unterdurchschnittlich. Für Jugendliche gibt es derzeit keine konkreten Flächenangebote.

### **3.4. Regionales Raumordnungsprogramm**

Der Bebauungsplan ist, wie alle Bauleitpläne, den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele ergeben sich aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016, das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist.

In der großmaßstäblichen Darstellung des RRÖP ist das Plangebiet Teil der vorhandenen Bebauung ohne konkrete raumordnerische Ziele. Die Bahntrasse Hannover-Kassel ist als „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“ dargestellt.

### **3.5. Landschaftsrahmenplan Region Hannover**

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans enthält für das Plangebiet keine Aussagen. Die südlich angrenzenden Kleingärten gehören aber zu den „Grün- und Freiräumen, die nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern sind“.

### **3.6. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet überwiegend Sportfläche dar. Das Grundstück des Studentenwerks ist Teil der umgebenden Wohnbaufläche, die sich im Norden, Osten und Südosten anschließt, ergänzt um die Symbole für eine Kindertagesstätte und eine Kirche. Die Findorffstraße ist als Allgemeine Grünfläche, die angrenzende Bahntrasse als Eisenbahnfläche dargestellt. Südlich an das Plangebiet grenzt eine Kleingartenfläche an. Im Westen ist jenseits der Bahnfläche eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel dargestellt.

Die Ziele und Zwecke der Planung werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die Darstellung nicht grundstücksscharf ist, wird eine nachträgliche Anpassung nicht erforderlich.

### **3.7. Geltendes Planungsrecht**

Für den vorgesehenen Planbereich liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die nordöstlichen Teilbereiche entlang des Robert-Koch-Platzes und der Menschingstraße, mit der Bebauung durch das denkmalgeschützte Bürogebäude, die Kindertagesstätte und das Studierendenwohnheim sowie die dazwischen befindliche Baulücke sind als Teil des Siedlungszusammenhangs im Stadtteil Bult zu werten und planungsrechtlich entsprechend als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzuordnen.

Die restlichen Flächen des Planbereichs und damit der Großteil des ehemaligen Sportplatzes nehmen hingegen nicht an diesem Bebauungszusammenhang teil und sind als sogenannte



Außenbereichsinsel im Innenbereich zu bewerten. Planungsrechtlich ist hier dementsprechend der § 35 BauGB anzuwenden, der nur wenige privilegierte Vorhaben zulässt.

#### **4. Städtebauliche Ziele**

Wie bereits einleitend erwähnt, erfordert das zunehmende Wachstum durch neue Wohnbaugebiete parallel ein adäquates Mitwachsen der städtischen Infrastruktur. Aus städtebaulicher Sicht ist dabei einer der wichtigsten Aspekte die Erreichbarkeit bzw. die gleichmäßige Verteilung von Infrastruktur über das Stadtgebiet, angepasst auch an die jeweilige Bevölkerungsdichte. In diesem Zusammenhang werden auch oft Begriffe wie „15-Minuten-Stadt“ oder ähnliche verwendet. Ziel dieser Konzepte ist, dass von jedem Wohnstandort die wichtigsten Orte zum Arbeiten, Einkaufen, Erholen, etc. in kurzer Zeit zu Fuß oder per Rad erreichbar sind.

Als Schlussfolgerung daraus muss Infrastruktur aber nicht nur in den Außenbereichen der Stadt bei der Erschließung weiterer Wohnsiedlungen mitgeplant werden. Auch im Bereich der bereits gewachsenen und verdichteten Stadtbereiche nimmt die Bevölkerung z.B. durch Lückenschlüsse, Nachverdichtungen oder die Nachnutzung von Gewerbebrachen stetig zu. Es muss also auch hier in allen Bereichen bei Bedarf entsprechend nachgesteuert werden.

Ein wichtiger Baustein dieser städtischen Infrastruktur sind Sport- und sonstige Bewegungsmöglichkeiten. Sportentwicklungsplanerisches Ziel der Landeshauptstadt Hannover ist die flächendeckende, wohnortnahe Versorgung mit ausreichend entsprechenden Flächen. Neben vereinsgebundenen Flächen für den Breitensport gewinnen dabei niedrighschwellige und frei zugängliche Flächen und Angebote zunehmend an Bedeutung. Beispiele hierfür sind Bolzplätze, Basketballcourts, Fitness- bzw. Calisthenicsgeräte oder Wiesen für Sport- und Yogakurse. Auch und vor allem für Kinder und Jugendliche sind derartige Angebote ein wichtiges sportpolitisches Handlungsfeld. Im Stadtbezirk Südstadt-Bult und den angrenzenden innenstadtnahen Bereichen besteht ein Defizit an dieser Art von Flächen. Daher sind geeignete Freiflächen wie der ehemalige Sportplatz der TiHo im Stadtteil Bult hierfür in den Blick zu nehmen. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Sportfläche dargestellt ist, bereits früher zu sportlichen Zwecken genutzt wurde und im Grundbuch entsprechend gesichert ist, liegt eine Wiedernutzung nahe und ist aus städtischer Sicht anzustreben. Alternativen hierzu wurden geprüft (vgl. Kapitel 4.4), sind aber nicht als gleichwertig zu betrachten.

Aus freiraumplanerischer Sicht hat der Erhalt von zentral gelegenen Freiflächen aus mehreren Gründen einen besonders hohen Stellenwert. Zum einen mit Blick auf den Klimawandel und seine Folgen für verdichtete Stadtbereiche. Hier nimmt der Planbereich eine wichtige kleinklimatische Funktion ein (vgl. Kapitel 6.3) und entlastet das unmittelbare Wohnumfeld. Zum anderen mit Blick auf die Versorgung mit wohnungsnahen Freiräumen zur Erholung. Nach dem Freiraumkonzept „Stadtgrün 2030“ der Landeshauptstadt Hannover sollen kleinere Grünstrukturen innerhalb eines Radius von 325m von jeder Wohnung zu erreichen sein, größere Grünräume wie die Eilenriede oder die Alte Bult in einem Radius von 750m. Insbesondere mit Blick auf die kleineren, wohnungsnahen Grünstrukturen besteht in den nördlichen Teilen des Stadtbezirks eines der größten Defizite in Hannover, vor allem unter Berücksichtigung der hohen Bevölkerungsdichte in der Südstadt. Ziel dieses Bebauungsplans ist es daher u.a., dieses Defizit zu verringern. Mit der Nutzung der ehemaligen Sportplatzfläche als öffentlicher Grünraum wird ein zusätzliches Freiflächenangebot geschaffen, eine zusätzliche Wegeverbindung unter der Bahnstrecke hindurch verkürzt die Distanzen aus der nördlichen Südstadt. Die Fläche in der Bult dient hierbei zugleich als Trittstein auf dem Weg entlang der Findorffstraße zu den größeren Grünstrukturen Alte Bult und Eilenriede.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es damit, die brachliegende Fläche im Geltungsbereich als Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und die Erreichbarkeit vom benachbarten Stadtteil Südstadt zu verbessern. Darüber hinaus soll er die bauliche Abrundung der Fläche zur Menschingstraße und damit zur angrenzenden Wohnsiedlung ordnen. Diese Zielsetzung wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch zahlreiche Stellungnahmen bestätigt, auch eine Bürgerinitiative setzt sich für eine derartige Nutzung der Fläche ein. Frühere Überlegungen seitens der Landeshauptstadt Hannover, die Sportplatzfläche zugunsten einer Wohnbebauung zu überplanen, werden schon seit längerer Zeit nicht mehr weiterverfolgt und sind mit den erläuterten Grundprinzipien der weiteren Stadtentwicklung nicht mehr vereinbar. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel 4.4.

#### **4.1. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept**

Im gesamtstädtischen Kontext liegt das Plangebiet relativ zentral, mit einer unmittelbaren Nähe zur Südstadt als zweitgrößtem Stadtteil im Stadtgebiet, und ist über Radwegeverbindungen sehr gut an weitere verdichtete Stadtquartiere angebunden. Das Kernziel der Planung ist die Schaffung einer öffentlichen Freifläche, die für die genannten Bedarfe im Stadtbezirk Südstadt-Bult neue Räume schafft und aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit auch für Menschen aus den angrenzenden Stadtteilen attraktiv ist. Sie soll niedrigschwellige und frei zugängliche Sportangebote und Flächen zur Naherholung bzw. zum Aufenthalt im Grünen bieten. Daneben sollen für Kinder und Jugendliche zusätzliche Räume und Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

##### Öffentliche Freifläche auf der ehemaligen Sportplatzfläche

Ein konkretes freiraumplanerisches Nutzungskonzept für die ehemals als Sportplatz genutzte Fläche ist noch nicht Bestandteil dieses Planverfahrens. Es soll im Folgenden in Verantwortung des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün erarbeitet werden. Hierbei findet erneut eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt sowie insbesondere auch von Kindern und Jugendlichen als besonders angesprochene und sensitive Nutzergruppen. Den Beschluss über das umzusetzende Ergebnis fasst der Bezirksrat. Mit Blick auf die sportfachlichen Bedarfe und die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stehen jedoch bereits zentrale Elemente fest, die absehbar Bestandteile in diesem Konzept sein werden.

So wird zu prüfen sein, ob und wo vor dem historischen Hintergrund der Fläche und der jüngeren Vergangenheit als Fußballwiese hier wieder ein Bolzplatz platziert werden kann. Dabei sind die Lärmschutzbelange der näheren Wohnbebauung zu untersuchen, sodass der Standort hierfür voraussichtlich entlang der Findorffstraße liegen müsste. Gleiches gilt für einen Basketballcourt, z.B. für die derzeit populäre Variante 3x3, der auch mit einem Bolzplatz kombiniert werden kann. Ebenfalls angelegt werden könnte ein Sandplatz für Beachvolleyball oder andere Teamsportarten, der etwas geringere Lärmemissionen erzeugt (vgl. Kapitel 6.1). Weitere Elemente aus dem Sportbereich sind Geräte für Fitness und Calisthenics, die ortsfest montiert werden und sowohl von Einzelpersonen, als auch von Gruppen verschiedener Altersklassen gemeinsam genutzt werden können. Bei allen Sportangeboten sollte es sich um offene Arrangements handeln, die flexibel, unverbindlich und niedrigschwellig sind und damit für die gesamte Bevölkerung zugänglich. Dies stellt den wesentlichen Unterschied zu vereinsgebundenen Flächen dar, die sehr flächenintensiv sind, nicht ohne Weiteres genutzt werden können und damit dem Großteil der Einwohner\*innen nicht zur Verfügung stehen.

Für die Nutzergruppe der Kinder bietet sich an, das vorhandene Angebot auf dem Spielplatz am Robert-Koch-Platz sinnvoll zu ergänzen, z.B. durch flächenintensivere Spielgeräte, die dort aufgrund

der geringen Ausmaße keinen Platz finden. Da dieser bisher der einzige öffentliche Spielplatz in der Wohnsiedlung Bult ist, liegt im Quartier eine unterdurchschnittliche Spielplatzversorgung vor. In den angrenzenden Bereichen jenseits von Bischofsholer Damm und Lindemannallee ist lediglich am Eintrachtweg ein weiterer Spielplatz vorhanden, was den Nutzungsdruck noch zusätzlich erhöht.

Besonders in den Fokus genommen werden soll auch die Gruppe der Jugendlichen. Das Angebot für diese Gruppe beschränkt sich im Stadtteil Bult derzeit auf eine einzelne Tischtennisplatte auf dem Spielplatz am Robert-Koch-Platz, obwohl ihr Anteil an der Bevölkerung vergleichsweise hoch ist. Klassische Sportflächen von Vereinen bieten aus den o.g. Gründen keine Anlaufmöglichkeit für die Jugend. In der benachbarten Südstadt sind verschiedene Jugendangebote vorhanden, die den dortigen Bedarf aber aus Sicht der Fachverwaltung ebenfalls nicht decken können. So kann z.B. der Bereich der Hoppenstedtwiese mit dem benachbarten Spielpark zu bestimmten Zeiten bereits als überlastet bezeichnet werden. Zudem liegen mit dem Zooviertel und Waldheim zwei weitere Stadtteile mit ähnlicher Altersstruktur im unmittelbaren Einzugsbereich.

Im Jahr 2024 hat die Stadtverwaltung ein Maßnahmenkonzept für Jugendplätze erarbeitet mit dem Ziel, die Versorgung mit jugendgerechten Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum bedarfsgerecht zu verbessern. Zur Grundausstattung eines Jugendplatzes sollten u.a. attraktive Sitzmöglichkeiten und Schutz vor schlechter Witterung gehören sowie Angebote für Bewegungs- und Sportmöglichkeiten. Hier bildet sich eine Schnittstelle mit den ohnehin vorgesehenen Sportangeboten. Ein besonderer Fokus liegt zusätzlich auf Inklusion und geschlechterübergreifenden Angeboten.

Neben der baulichen Installation neuer Sport-, Spiel- und Bewegungsangebote soll ein Großteil der ehemaligen Sportplatzfläche aber auch zur ungebundenen Nutzung zur Verfügung stehen. So wird der südliche Teilbereich mit der bestehenden Baumgruppe eher für eine naturnahe Gestaltung in Frage kommen. Darüber hinaus soll eine Teilfläche als einfache Liegewiese dienen, wengleich hier im Einzelfall und zeitlich begrenzt natürlich auch eine Nutzung für Sportgruppen (Yoga, Fitness) denkbar ist. In den letzten Jahren wurde in Hannover das Programm „Sport im Park“ etabliert, welches in den Sommermonaten Angebote für gemeinsamen Sport auf öffentlichen Flächen macht. Hierfür könnte die Grünfläche eine wichtige zusätzliche Station sein.

### Bebauung an der Westseite der Menschingstraße

Der Bereich um den Robert-Koch-Platz und entlang der Menschingstraße bildet auf niedrighschwelliger Ebene eine Quartiersmitte für die Wohnsiedlung Bult aus, in der sich mit einem kleinen Spielplatz, zwei Kindertagesstätten und der Melanchton-Kirche wohnortnahe Infrastrukturen bündeln. In der Rimpaustraße findet zudem samstags ein Wochenmarkt statt. Im Plangebiet soll daran anknüpfend die Möglichkeit geschaffen werden, an der Menschingstraße langfristig weitere derartige Strukturen zu etablieren und diese Quartiersmitte als Treffpunkt und Ort der wohnungsnahen Versorgung zu stärken. Mögliche Elemente dessen könnten kleinere Läden wie Bäcker oder Kiosk sein oder z.B. auch Einrichtungen der sozialen oder medizinischen Infrastruktur. Auch gastronomische Nutzungen sind denkbar und könnten sich zur dahinterliegenden Grünfläche öffnen. Mit der dezidierten Regelung der zulässigen Nutzungen sollen zudem die Planungsziele für die Freifläche gesichert werden, u.a. indem keine lärmempfindlichen Nutzungen an die geplanten Sportflächen heranrücken. Derzeit ist für das gesamte Grundstück des ehemaligen Sportplatzes eine Änderung der Nutzung zwar baurechtlich möglich, widerspricht aber der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt. Daher müsste der Grundstücksteil an der Menschingstraße formell abgetrennt und die Dienstbarkeit für diesen gelöscht werden. Dies ist für eine Erweiterung des Kitagrundstücks bereits 2019 durchgeführt worden, für das heutige Gesamtgrundstück aber aus städtischer Sicht nicht denkbar.

Eine ergänzende Bebauung an der Menschingstraße muss gestalterisch und hinsichtlich ihrer Ausmaße aufgrund des Umgebungsschutzes Rücksicht nehmen auf das Einzeldenkmal am Robert-Koch-Platz 10. Das Gebäude ist aus kunsthistorischer Sicht als der herausragendste Bau des Internationalen Stils in Hannover anzusehen. Durch seine Lage in der Achse der Brehmstraße und die von den umliegenden Bauten deutlich abweichende Gestaltung bezieht sich sein Denkmalwert, neben der künstlerischen Bedeutung, auch auf die städtebauliche Bedeutungsebene. Diese wird insbesondere durch den unmittelbaren Bezug des Gebäudes zur südlich anschließenden Freifläche begründet, die im Zusammenhang mit der Freifläche des nördlich gelegenen Robert-Koch-Platzes die Wirkung des Gebäudes als Solitär betont. Diese Betonung sollte entsprechend wahrnehmbar bleiben.

Im östlichen Teil des Plangebiets, an der Menschingstraße 8 entsteht bereits der Neubau eines Studierendenwohnhauses mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss. Er orientiert sich mit seiner Gebäudehöhe an der gegenüberliegenden Wohnbebauung und hinsichtlich der Gebäudetiefe am kürzlich abgerissenen Vorgängerbau. Nach den Maßstäben des § 34 BauGB war das Vorhaben an dieser Stelle planungsrechtlich zulässig. Die Rechtslage in diesem Bereich der Menschingstraße ist diesbezüglich aber etwas diffus, da die nördlich und südlich anschließende Bebauung keinen eindeutigen Rahmen mit faktischen Baugrenzen oder -linien setzt. Damit ist auch die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich zur Freifläche hin nicht eindeutig zu bestimmen. Ziel des Bebauungsplans ist es daher, für diesen Bereich klare planungsrechtliche Verhältnisse zu schaffen und mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hierbei auch die denkmalrechtlichen Belange zu schützen. Das Grundstück des Studierendenwohnheims wird dabei mit einbezogen, um eine nachvollziehbare Abwicklung entlang der Menschingstraße zu definieren und den genehmigten Stand auf dem Grundstück zu sichern.

### Wegeverbindung in die Südstadt

Die beiden Stadtteile Südstadt und Bult sind durch die in Dammlage verlaufende Bahntrasse Hannover – Göttingen räumlich getrennt. Die Verbindungen untereinander beschränken sich folglich auf wenige Unterführungen, wobei nur drei davon für die unmittelbaren Verkehre relevant sind. Insbesondere zwischen den Kernbereichen beider Stadtteile besteht keine direkte Verbindung. Relevant ist dies heute vor allem mit Blick auf die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Südstadt für die Bewohner\*innen der Wohnsiedlung Bult. Mit der Errichtung einer Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche im Plangebiet wird ein Angebot geschaffen, das vor allem auch für die Bewohner\*innen der Südstadt attraktiv und nah erreichbar sein soll und damit zusätzlich gegenläufige Wegebedarfe erzeugt.

Das Plangebiet ist aus der Südstadt per Rad oder Fuß derzeit nur über die Bahnunterquerungen Am Südbahnhof und Lindemannallee zu erreichen, was in den meisten Fällen entsprechende Umwege erzeugt. Beide Unterquerungen stellen sich zudem als Engstellen mit Nachteilen für den Radverkehr dar, auch wenn die Radwege teilweise in beide Richtungen freigegeben sind.

Ziel ist daher die Schaffung einer neuen Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Robert-Koch-Platz und der Straße An der Weide mit einer zusätzlichen Unterführung der Bahntrasse. Im westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 1783 ist hierfür bereits eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese soll nun auch im weiteren Verlauf im vorliegenden Geltungsbereich planungsrechtlich abgesichert werden.

Diese zusätzliche Verbindung war in der Vergangenheit bereits mehrfach Gegenstand von Diskussionen. Mit den Planungszielen dieses Bebauungsplans erhöht sich ihr verkehrlicher Nutzen noch einmal deutlich.

## 4.2. Bauland / Festsetzungen

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und zur Umsetzung des freiraumplanerischen Konzepts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- **Art der baulichen Nutzung**

### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Entlang der Südseite des Robert-Koch-Platzes und der nördlichen Menschingstraße wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, neben dem bestehenden Bürogebäude und der Kindertagesstätte weitere Nutzungen zu etablieren, die das Wohnumfeld nicht wesentlich beeinträchtigen, dieses aber im Idealfall durch zusätzliche Strukturen aufwerten. Damit soll auf niedrigschwelligem Niveau die Bildung einer Quartiersmitte für die Wohnsiedlung Bult befördert werden.

Mögliche Nutzungen sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind (siehe § 1 Abs. 1 textliche Festsetzungen) sowie Gebäude mit Geschäften oder Büros. Die Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnbebauung muss im Rahmen späterer Genehmigungsvorhaben im Einzelfall geprüft werden.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen nicht zulässig. Sie würden die Quartiersmitte deutlich abwerten und sind daher städtebaulich hier nicht vertretbar. Für eine Tankstelle ist die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft eines Wohnquartiers und abseits der Hauptverkehrsstraßen nicht geeignet. Zu Vergnügungsstätten liegt ein städtisches Konzept vor, welches für diesen Stadtbereich keine derartigen Ansiedlungen zulässt.

Wohnungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im gewerblichen Zusammenhang zulässig.

### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Studierende“

Für das Grundstück des Studentenwerks Hannover wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen für Studierende“ festgesetzt, um diese Nutzung mit dem entstehenden Neubau an gleicher Stelle des vorhandenen Wohnheims langfristig planungsrechtlich abzusichern. Über eine textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit beschränkt auf Apartments und Wohnungen für 1-Personen-Haushalte oder Wohngemeinschaften sowie Gemeinschaftsflächen und erforderliche Technikräume. Als Nutzerkreis werden in dieser Festsetzung Menschen, die ein Studium oder eine andere Form der Ausbildung absolvieren genannt. Damit soll gewährleistet werden, dass für diese Gruppe dringend benötigter Wohnraum langfristig bereitgehalten wird.

- **Maß der baulichen Nutzung**

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien

Wie bereits erwähnt, ist die derzeitige bauliche Situation entlang der Menschingstraße planungsrechtlich schwierig zu bewerten, da sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand keine klare Trennung zwischen Innen- und Außenbereich ergibt. Daher soll mit diesem Bebauungsplan auch diesbezüglich eine eindeutige Rechtslage geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist es, einen Lückenschluss zwischen der Kita und dem Studierendenwohnhaus zu ermöglichen, der gleichzeitig den dahinterliegenden Freiraum nicht zu sehr einschränkt und auf die denkmalfachlichen Belange Rücksicht nimmt.

Festgesetzt werden daher entlang der Menschingstraße durch entsprechende Baugrenzen zwei Baufelder für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Sondergebiet in einer Tiefe von 25 Metern. Dies erlaubt ausreichenden Spielraum für eine bauliche Ergänzung. Die vordere Baugrenze nimmt hierbei die Flucht zwischen der Kita und dem südöstlich angrenzenden Wohnhaus auf und erzeugt einen 3 Meter tiefen Vorgartenbereich. Im hinteren Bereich ist das Baufeld des Sondergebietes aufgrund der bestehenden Grundstücksgrenze angeschrägt. Im Gegenzug wird die überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Teilbereich auf eine Tiefe von 40 Metern erweitert. Dies begründet sich im nahezu dreieckigen Grundstückszuschnitt und nimmt den Grundriss des bisherigen Studierendenwohnheims auf, der mit dem Neubau in ähnlicher Weise realisiert werden soll. Es ist in diesem Teilbereich städtebaulich vertretbar aufgrund der sich anschließenden Bebauung in der Rimpaustraße. Eine Übertragung dieser Baufeldtiefe auf die gesamte Länge der Menschingstraße hingegen würde den städtebaulichen Zielen widersprechen.

Für das Bürogebäude am Robert-Koch-Platz wird eine Baulinie entlang der vorderen Gebäudefront festgesetzt, um die denkmalfachlichen Belange zu unterstreichen und Anbauten im vorderen Bereich auch planungsrechtlich auszuschließen. Nach hinten wird eine Baugrenze festgesetzt, welche die vorhandene Terrasse mit einbezieht und bei Bedarf Spielraum für bauliche Veränderungen zulässt, sofern diese mit dem Denkmalrecht vereinbar sind.

Der gesamte Eckbereich von Robert-Koch-Platz und Menschingstraße wird als zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um hier für die Zukunft eine maximale bauliche Variabilität zu gewährleisten. Dies könnte zum Tragen kommen, wenn die Nutzung der Kita aufgegeben oder deren Außenfläche anders angeordnet würde.

Im Interesse der Durchgrünung und der aufgelockerten Bebauung sollen die verbleibenden Freiflächen auf den Baugrundstücken auch tatsächlich von Bebauung und Versiegelung frei bleiben. Auf ihnen werden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, durch eine textliche Festsetzung (§ 3) ausgeschlossen. Davon ausgenommen werden lediglich Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten, Zuwegungen, Fahrradabstellanlagen, Abfallbehälterstandplätze, offene Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder.

#### Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem für die Wohnsiedlung Bult typischen Bild einer durchgrüneten Bebauung mit einzelnstehenden Gebäuden entsprochen. Unabhängig von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sind alle Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach den Vorgaben der NBauO zu errichten.

### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt. Im Sondergebiet „Wohnen für Studierende“ ist die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Diese Werte liegen unterhalb der Orientierungswerte für Gewerbegebiete aus der Baunutzungsverordnung (0,8 / 2,4), entsprechen aber der eher gelockerten Bebauung im näheren Umfeld des Stadtteils Bult. Städtebauliches Ziel für diesen Teil des Geltungsbereichs ist eine Etablierung geeigneter Nutzungen, nicht aber eine hohe Dichte oder ein hoher Versiegelungsgrad.

### Gebäudehöhe, zulässige Zahl der Vollgeschosse

Mit Blick auf das vorhandene Baudenkmal am Robert-Koch-Platz soll die zulässige Gebäudehöhe durch eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse angemessen gestaffelt werden. So ist für das Grundstück des Gebäudes selbst keine konkrete Höhenbeschränkung festgesetzt. Aufgrund der früheren Nutzung u.a. als Sporthalle variiert die vorhandene Gebäudehöhe in den unterschiedlichen Gebäudeteilen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass eine Aufstockung aus denkmalrechtlicher Sicht ohnehin nicht zugelassen werden könnte.

Im Weiteren wird das Baufeld des eingeschränkten Gewerbegebiets entlang der Menschingstraße unterteilt in einen Bereich mit maximal zwei und einen Bereich mit maximal drei Vollgeschossen. Damit erfolgt eine stufenweise Angleichung an die Gebäudehöhen der näheren Umgebung, die der herausragenden städtebaulichen Stellung des Baudenkmals gerecht wird. Das Baufeld im Sondergebiet erlaubt ebenfalls drei Vollgeschosse, wie sie im aktuellen Bauvorhaben des Studierendenwohnhauses auch umgesetzt werden.

### • **Örtliche Bauvorschriften**

Um eine stimmige gestalterische Eingliederung der Bebauung an der Menschingstraße in das direkte Umfeld sicherzustellen, werden über die bereits erwähnten Festsetzungen hinaus örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Wohnsiedlung Bult ist geprägt durch ihre Grünstrukturen und die Eingrenzung der einzelnen Grundstücke vorrangig durch Hecken. Die Vorgartenbereiche sind in den Straßen mit einer Bebauung aus den 1920er und 1930er Jahren, wie für diese Zeit typisch, überwiegend nur mit niedrigen Backsteinmauern zum Straßenraum abgegrenzt.

Zur Einfriedung an den Grundstücksgrenzen sollen daher gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich nur Hecken aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zulässig sein, deren Höhe 1,8 m nicht überschreitet. Neben der ortsüblichen Gestaltung dienen diese vor allem auch als Lebensraum für Vögel und Insekten und sind damit ein Beitrag zum Artenschutz. Zäune, die eine Durchsicht gewähren (z.B. Stabgitterzäune), sind nur in Verbindung mit diesen Hecken zulässig, so dass sie durch die Belaubung teilweise kaschiert werden. Das Einziehen von Sichtschutzstreifen aus PVC oder ähnlicher Elemente wird ausdrücklich nicht zugelassen.

Entlang der öffentlichen Straßenräume ist die Höhe der Hecken auf 1,2 m begrenzt, um den Charakter eines offenen Quartiers fortzusetzen. Alternativ sind in diesen Bereichen auch niedrige Ziegelmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, die dem bisherigen Ortsbild am ehesten entsprechen.

Müllsammelstellen sollen vorzugsweise in Gebäude integriert werden, um störende Einbauten im Freiraum zu vermeiden. Sofern sie doch als Nebenanlage erforderlich sind, sollen sie sich

gestalterisch entsprechend integrieren. Für sie ist daher eine vollständige und blickdichte Einzäunung zulässig, die dauerhaft begrünt werden muss.

Aufgrund der bereits hohen Auslastung der örtlichen Entwässerungsinfrastruktur (vgl. Kapitel 5.2) ist anfallendes Regenwasser weitestgehend auf den Grundstücken zu versickern. Eine Dachform wird durch den Bebauungsplan gestalterisch nicht vorgegeben. Sofern also Gebäude mit Flachdächern errichtet werden, sind diese dauerhaft und flächendeckend zu begrünen (textliche Festsetzung § 4). Hierdurch können Teilmengen des Niederschlagswassers aufgenommen oder zwischengespeichert werden, bei Starkregenereignissen wird der Spitzenabfluss reduziert. Darüber hinaus erfüllen begrünte Dachflächen ökologische Funktionen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können für Teilflächen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht. Dies ist der Fall z.B. bei Dachterrassen oder Dachflächen für Belichtungszwecke sowie für die Installation technischer Anlagen wie Klimaanlage usw. In diesen Ausnahmefällen sind mindestens 75 % der Dachfläche zu begrünen.

### **4.3. Öffentliche Grünflächen**

Der Großteil der ehemaligen Sportplatzfläche soll als Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Öffentliche Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche“ festgesetzt und damit wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Ziel ist eine vielfältige und generationenübergreifende Nutzung für sportliche Aktivitäten und als Raum zur Begegnung. Zugänge zur Fläche können entlang der Findorffstraße ermöglicht werden sowie über eine Verbindung zur Menschingstraße. Diese ist Teil der festgesetzten Grünfläche und befindet sich zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Sondergebiet. Ein freiraumplanerisches Nutzungskonzept für die Fläche ist Sache des Planvollzugs und im Anschluss an dieses Verfahren zu erarbeiten. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Festsetzung hinreichend konkret.

Die Findorffstraße ist bereits heute eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung von der Bult in angrenzende Stadtteile und soll als Haupterschließung der Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche dienen. Dieser Bestimmung entsprechend wird sie im Bebauungsplan als öffentliche Grünverbindung festgesetzt.

Innerhalb beider Grünflächen befindet sich ein erhaltenswerter Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen, die Bestandteil des geplanten Nutzungskonzeptes werden sollen bzw. die Wegeverbindung der Findorffstraße säumen. Ihre klimatisch wichtige Funktion soll erhalten bleiben. Da sie innerhalb öffentlicher Grünflächen liegen ist eine dezidierte Einzelfestsetzung nicht erforderlich.

### **4.4. Straßenverkehrsfläche**

Der Fuß- und Radweg der Findorffstraße geht im Norden in den Robert-Koch-Platz über. An dieser Stelle soll langfristig eine zusätzliche Wegeverbindung mittels einer Bahnunterführung in das Gewerbegebiet der benachbarten Südstadt entstehen. Eine im dortigen Bebauungsplan Nr. 1783 bereits festgesetzte Wegefläche wird in diesem Geltungsbereich entsprechend fortgesetzt. Dabei wird auch ein Teil der Bahntrasse als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies gilt für die vorhandene Straßenebene. Die planfestgestellte Bahntrasse, die auf einem Damm einige Meter höher verläuft, bleibt davon unberührt. Bei einer festgesetzten Breite von 5 Metern sollte eine getrennte Wegeführung ermöglicht werden.



#### 4.5. Planungsalternativen

Zu den hier dargelegten städtebaulichen Zielen und deren Umsetzung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen bestehen in zweierlei Hinsicht Planungsalternativen. So ist zum einen zu prüfen, ob für das Nutzungskonzept einer öffentlichen Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche andere Standorte in Frage kommen und eventuell geeigneter sind.

Zum anderen ist zu untersuchen, inwiefern der Geltungsbereich auch für die Etablierung anderer Nutzungen geeignet wäre. Dies soll im Folgenden in angemessenem Maß zusammengefasst werden. Abschließend soll zudem eine „Nullvariante“ kurz skizziert werden.

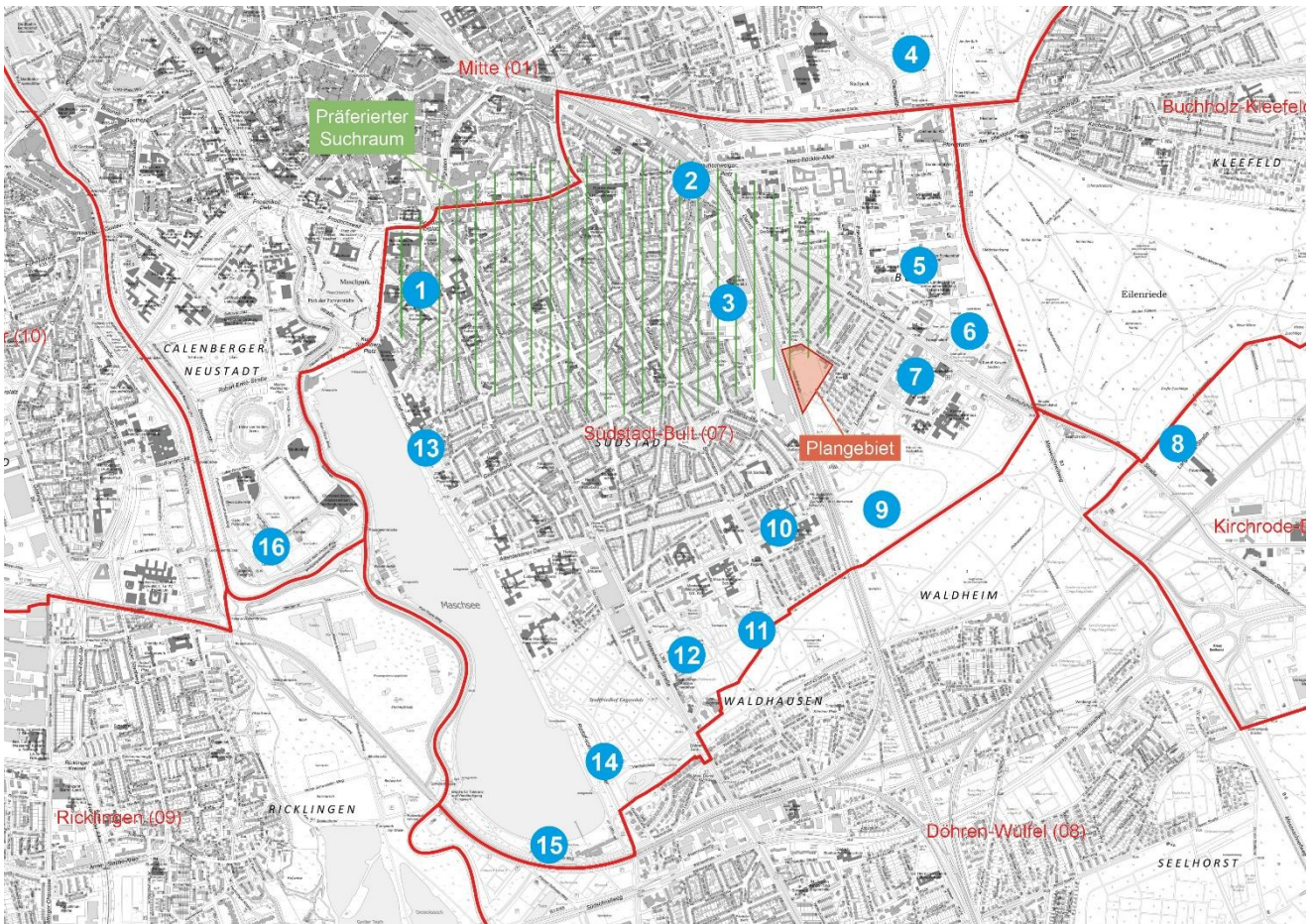
##### Standortalternativen für die Nutzung

Wie in Kapitel 4 ausgeführt, besteht im Stadtbezirk Südstadt-Bult ein Bedarf an zusätzlichen Flächen für Sport, Spiel und Bewegung. Benötigt wird hierfür ein Standort, der auch für angrenzende Stadtteile im östlichen Kernstadtbereich eine Angebotsverbesserung darstellt und im Sinne der Leitlinien einer 15-Minuten-Stadt in der entsprechenden Zeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. Präferierter Suchraum hierfür ist mit Blick auf die bereits vorhandenen Sport- und Jugendplätze eher die nördliche Hälfte des Stadtbezirks, wobei auch aus den benachbarten Stadtteilen wie Zoo, Kleefeld oder Waldheim eine gute Erreichbarkeit gewährleistet sein sollte.

Der Planbereich ist aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtbezirk und an wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen sehr geeignet. Hinzu kommt die Tatsache, dass es sich hierbei grundsätzlich bereits um eine Sportfläche handelt, die nicht nur im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt ist, sondern auch über eine Dienstbarkeit im Grundbuch hierfür vorgehalten wird.

Dennoch wurden im Einzugsbereich des Stadtbezirks Alternativen geprüft, die flächenmäßig ein gleichwertiges Angebot, oder zumindest Teile davon, aufnehmen könnten. Dabei handelt es sich vorrangig um städtische Flächen, die unmittelbar verfügbar wären, sowie um private Flächen, die absehbar einer Entwicklung oder Nutzungsänderung zur Verfügung stehen. Der Bereich der Eilenriede erfüllt als Waldgebiet andere Nutzungsanforderungen und hat einen entsprechenden Schutzstatus. Da hier ohnehin keine Freiflächen für zusätzliche Sportanlagen vorhanden sind, blieb er bei der Betrachtung außen vor.

Im Folgenden wird für die einzelnen Alternativstandorte kurz erläutert, warum diese für die angestrebte Nutzung weniger geeignet sind. Eine Übersicht der Flächen findet sich in der Abbildung.



Übersicht der untersuchten Standortalternativen, Stadtkarte © LHH

### 1) Haus der Jugend

An der Langensalzastraße liegt die Außenfläche des östlich angrenzenden Haus der Jugend. Dort befinden sich bereits zwei Beachvolleyball-Courts und ein Fitness-Parcours. Der Standort liegt sehr zentral am Rande der nördlichen Südstadt und ist gut erreichbar per Fuß, Rad und ÖPNV. Die einzig verbleibende Freifläche wird variabel als Wiese genutzt und temporär anderweitig bespielt. Sie steht daher nicht uneingeschränkt zur Verfügung und ist letztlich auch zu klein für weitere Nutzungen. Da hier bereits Angebote vorhanden sind, ist der zusätzliche Nutzen sehr gering. Die Fläche ist daher keine vollständige Alternative.

### 2) Spielplatz Am Südbahnhof

Zwischen der Straße Am Südbahnhof und der Marienstraße gibt es bereits eine Grünfläche mit einem Spielplatz und einem Bolzplatz, die theoretisch durch weitere Nutzungen ergänzt werden kann. Im Eckbereich befindet sich eine Tankstelle auf städtischer Fläche, deren Pachtvertrag mittelfristig beendet werden könnte. Die Fläche liegt zentral im präferierten Suchraum und ist zu Fuß sowie mit Rad und ÖPNV sehr gut zu erreichen. Mit Ausnahme der aktuell fraglichen Tankstellenfläche ist jedoch keine Flächenreserve vorhanden, der üppige Baumbestand verhindert zusätzliche bauliche Maßnahmen. Da bereits ein Bolzplatz vorhanden ist, würde hier kein zusätzliches Sportangebot geschaffen werden. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der verkehrsbelasteten Marienstraße eher gering. Die Fläche ist daher nur hinsichtlich ihrer Lage eine Alternative, nicht aber hinsichtlich des dort möglichen zusätzlichen Angebots.

### 3) *Gewerbegebiet Anna-Zammert-Straße*

Auf dem ehemaligen Areal eines Güterbahnhofs hat sich entlang der Anna-Zammert-Straße ein Gewerbegebiet gebildet, das sich weiterhin in einem Transformationsprozess befindet. Ziel der Stadt ist es, westlich davon die Wohnbebauung der Südstadt zu ergänzen und einen städtebaulich verträglichen Übergang in die gewerblich genutzten Bereiche zu erreichen. Der Bereich liegt zentral im Stadtbezirk, ist aber per Rad und ÖPNV eher schlecht erschlossen. Einige Teilflächen stehen zwar in den nächsten Jahrzehnten zur Disposition, hier steht jedoch eine Entwicklung als Gewerbebestandort mit stadtverträglicher, kleinteiliger Nutzungsmischung klar im Vordergrund. Für die angedachten Nutzungen ist dies kein geeignetes Umfeld.

### 4) *Sportanlage Clausewitzstraße (Zoo)*

Die Sportplätze an der Clausewitzstraße wurden mit dem Umbau des Eilenriedestadions einer Neuordnung unterzogen, die Aufteilung unter den beteiligten Sportvereinen wurde geändert. Sie sind mit dem ÖPNV und dem Rad gut erreichbar, für den überwiegenden Teil des Stadtbezirks aber nicht fußläufig. Die Vereinsgelände sind nicht frei zugänglich und es sind keine ungenutzten Flächen in relevanter Größe vorhanden. Der Standort ist daher ungeeignet.

### 5) *Gewerbepark Alter Schlachthof*

Das Grundstück des ehemaligen Schlachthofs im Stadtteil Bult ist an die städtische Tochtergesellschaft hanova verpachtet und wird als Gewerbepark genutzt. Auf den heutigen Freiflächen ist eine Weiterentwicklung dieses Zweckes vorgesehen. Die Fläche ist zudem per Fuß, Rad und ÖPNV eingeschränkt erreichbar. Sie ist für die vorgesehene Nutzung ungeeignet.

### 6) *Sportanlage Bischofsholer Damm / Eintrachtweg*

Die Sportanlage zwischen dem Bischofsholer Damm und dem Eintrachtweg wird von mehreren Sportvereinen genutzt und ist per Rad und ÖPNV aus dem Stadtbezirk gut erreichbar. Für zu Fuß Gehende ist die Randlage eher nachteilig. Als Zentrum des Vereinssports soll in den nächsten Jahren eine Aufwertung stattfinden. Eine Ergänzung mit den angestrebten Nutzungen wäre eine sinnvolle Aufwertung der Anlage. Hierfür sind aber keine Restflächen verfügbar, alle bestehenden Plätze sind sehr stark ausgenutzt. Daher bietet der Standort keine Alternative.

### 7) *Grünzug Gesundheitscampus*

Vom Bischofsholer Damm führt ein städtischer Grünzug zwischen dem Bürogebäude der Deutschen Bahn und der Schule Auf der Bult zur Janusz-Korczak-Allee und weiter auf die Fläche der Alten Bult. Direkt angrenzend auf dem Schulgrundstück ist bereits ein Bolzplatz, der tagsüber teilweise auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die Fläche ist per Rad und ÖPNV aus dem Nutzungsbereich gut erreichbar. Sie ist jedoch überwiegend dicht bestanden mit alten und neu angepflanzten Bäumen und bietet kaum freien Platz für zusätzliche Sportflächen. Auch hier würde durch den vorhandenen Bolzplatz kein zusätzliches Angebot geschaffen. Damit ist der Standort als Alternative eingeschränkt geeignet.

### 8) *Lange-Feld-Straße (Kirchrode)*

Auf der Fläche zwischen der Lange-Feld-Straße und der Zuschlagstraße entlang der Eilenriede befanden sich bis vor etwas mehr als 10 Jahren Kleingärten. Die privaten Eigentümer haben diese zurückbauen lassen, um die Fläche einer baulichen Verwertung zuzuführen, die jedoch aus mehreren Gründen dort nicht realisierbar ist. Sie ist gut mit der Stadtbahn erschlossen und liegt nah an übergeordneten Routen des Radverkehrs, jedoch in größerer Entfernung zur verdichteten Bebauung

der Südstadt. Aus städtischer Sicht ist die Fläche für andere Nutzungen vorgesehen und steht daher nicht zur Verfügung.

#### 9) *Alte Bult*

Auf der weitläufigen Grünfläche der alten Bult scheinen auf den ersten Blick mehrere Teilflächen für eine Sport- und Freizeitnutzung geeignet, insbesondere in den Randbereichen zum Bischofsholer Damm und zum Bismarckbahnhof. Sie ist mit dem Rad und dem ÖPNV gut erschlossen. Aufgrund der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist eine Nutzungsverdichtung jedoch nicht zulässig und widerspricht den Schutzzwecken. Daher ist die Fläche als Alternative ungeeignet.

#### 10) *Bismarckstraße*

Südlich der Bismarckstraße verläuft ein städtischer Grünzug, an dessen östlichem Ende sich bereits ein Spielplatz befindet. Er ist per Fuß, Rad und ÖPNV sehr gut aus dem gesamten Stadtbezirk erreichbar. Aufgrund des großen Baumbestandes und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sind hier keine Sportplätze möglich, ortsfeste Sportgeräte nur unter erschwerten Bedingungen. Zudem sind in unmittelbarer Nähe zwei der vorhandenen Bolzplätze sowie der Bereich Hoppenstedtwiese, so dass eine starke Ballung der Sport- und Freizeitnutzungen stattfinden würde. Der Standort ist daher für die Gesamtheit der Nutzungen eher nicht geeignet.

#### 11) *Tiefenriede / Hoppenstedtwiese*

Am Haspelfelder Weg und der südlich angrenzenden Hoppenstedtwiese befindet sich bereits ein zentraler Ort für Sport- und Freizeitnutzungen im Stadtbezirk Südstadt-Bult. Neben einem Spielpark mit Skateanlage, Tischtennisplatten und Basketballkorb finden sich hier eine Calisthenics-Anlage, ein Fitnessparcours, ein kleiner Bolzplatz sowie ein weiterer Spielplatz. Die Hoppenstedtwiese wird als Liegewiese und für Ball- und Gruppensport genutzt. Intention der geplanten Anlage im Stadtteil Bult und damit des Planverfahrens ist neben einer besseren räumlichen Verteilung der Angebote die Entlastung dieses Standortes aufgrund der bereits hohen Nutzungsintensität. Eine Erweiterung ist daher keine Alternative.

#### 12) *Bezirkssportanlage Süd*

Westlich angrenzend an die Hoppenstedtwiese liegt die Bezirkssportanlage Süd, genutzt vom VfL Eintracht Hannover. Hier kommen die gleichen Standortnachteile zum Tragen. Zudem ist das Grundstück bereits vollständig durch den Vereinssport ausgenutzt und damit keine Alternative.

#### 13) *NDR Parkplatz*

Am Rudolf-von-Bennigsen-Ufer, unmittelbar am Maschsee, liegt eine städtische Fläche, die seit der Errichtung des NDR-Funkhauses als Parkplatz genutzt wird. Südlich grenzt ein Spielplatz mit Tischtennisplatte an. Langfristig ist für diese Fläche eine andere Nutzung denkbar, grundsätzlich jedoch eher eine Bebauung. Aufgrund des Straßenverkehrs ist die Aufenthaltsqualität gering, die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung im Osten verhindert den Bau von Sportanlagen. Die Fläche stellt daher keine denkbare Alternative dar.

#### 14) *Rudolf-von-Bennigsen-Ufer / Vierthalerweg*

Am Südostufer des Maschsees, südlich der Löwenbastion, liegen östlich des Rudolf-von-Bennigsen-Ufers städtische Grünflächen, die gut über das Radwegenetz erreichbar sind, nicht aber mit dem ÖPNV. Der Baumbestand erlaubt keine Anlage von Sportplätzen, ein Teilbereich ist in den letzten Jahren renaturiert und insektenfreundlich gestaltet worden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Straßenverkehr ist die Aufenthaltsqualität gering. Der Standort liegt am südlichen Ende des

Stadtbezirks und daher deutlich außerhalb des präferierten Suchraumes. Er ist für die genannten Zwecke nicht geeignet.

#### *15) Maschsee Südufer*

Die Flächen am Südufer des Maschsees sind in städtischem Eigentum, aufgrund der Verpachtung an das Strandbad und ein Fitnesscenter jedoch zu großen Teilen nicht frei zugänglich. Der öffentliche Teil zur Maschseequelle ist überwiegend mit Bäumen bestanden oder gärtnerisch gestaltet und damit für andere Nutzungszwecke vorgesehen. Die Flächen stehen als Teil des Maschsees unter Denkmalschutz, was eine bauliche Errichtung von z.B. Sportplätzen weitestgehend ausschließt. Wie auch der vorherige liegt dieser Standort zudem am südlichen Ende des Stadtbezirks und daher deutlich außerhalb des präferierten Suchraumes. Er ist für die genannten Zwecke nicht geeignet.

#### *16) Sportpark / Ferdinand-Wilhelm-Fricke-Weg (Calenberger Neustadt)*

Zwischen Leine und Ihme liegt südlich des Niedersachsenstadions der Sportpark mit zahlreichen weiteren Sportanlagen. Am Ende des Ferdinand-Wilhelm-Fricke-Weges befindet sich eine Calisthenics-Anlage. Eine Teilfläche im Westen ist bereits seit langer Zeit untergenutzt. Dieser Standort wäre für eine Ergänzung mit Sport- und Freizeitnutzungen grundsätzlich geeignet, liegt jedoch eher isoliert und in größerer Distanz zu Wohngebieten. Der dazwischenliegende Maschsee verringert die Erreichbarkeit aus dem Stadtbezirk Südstadt-Bult, für den erweiterten Einzugsbereich mit Zooviertel, Kleefeld und Waldheim ist die Lage unattraktiv. Westlich angrenzend sind in Linden-Süd bereits zahlreiche Sport- und Jugendangebote vorhanden, insbesondere im Stadtteilpark am Ihmeufer. An diesem Standort ist ein zusätzliches Angebot daher nicht erforderlich.

### Nutzungsalternativen für den Geltungsbereich

Die geschichtliche Entwicklung des Planbereichs wurde bereits in Kapitel 3.1 kurz skizziert. Die ehemals städtischen Flächen wurden 1960 dem Land für die Nutzung als Turnhalle, Mensa und Sportplatz der TiHo übertragen. In diesem Zuge wurde 1961 im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, die eine Nutzung des Grundstückes als Sportplatz festschreibt. Diese wurde 2012 bei der Veräußerung durch das Land an die heutigen Eigentümer mit übertragen und gilt bis heute fort. Während die Landeshauptstadt Hannover daran festhält, haben die Eigentümer 2023 eine Löschungsbewilligung beantragt und klagen diese, nach Ablehnung durch die Stadt, mittlerweile gerichtlich ein. Sie argumentieren damit, dass eine Nutzung als Sportplatz aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der umgebenden Wohnbebauung nicht erneut zugelassen werden könnte. Dies blendet jedoch die Tatsache aus, dass sich eine sportliche Nutzung nicht auf lärmintensive Ball- bzw. Mannschaftssportarten beschränken muss (vgl. hierzu Kapitel 6.1), sondern auch andere Aktivitäten umfasst, die sich in einem Wohnumfeld als unproblematisch darstellen. Ein Urteil durch das Amtsgericht Hannover steht noch aus.

Historisch gesehen ist die Fläche also, abgesehen von der Randbebauung durch die TiHo und das Studentenwerk, bisher als Gartenland und als Sportplatz genutzt worden und stellt sich seit einigen Jahren als Brachfläche dar. Gleichwohl hat es in der Vergangenheit bereits Überlegungen gegeben, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Dies geschah vorrangig auf Druck des Landes, das als damalige Eigentümerin bereits Verwertungsinteressen für die Zeit nach einem Auszug der TiHo hatte. Die TiHo zog ihre Einrichtungen zunehmend an ihrem neuen Hauptstandort im Stadtteil Kirchrode zusammen. Auf diesen Wunsch des Landes hin wurde 1998 ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren und im Jahr 2004 nochmals ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans gestartet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zeigte schon damals, dass eine Wohnbebauung in angemessenem Maßstab nicht

realisierbar ist. Zudem gab es bereits zu diesem Zeitpunkt eine massive Ablehnung derartiger Planungen aus der Bewohnerschaft im Stadtteil Bult durch eine entsprechende Anzahl an Stellungnahmen. Eine Bürgerinitiative mit dem Zweck des Erhalts der Sportplatznutzung wurde gegründet und besteht bis heute fort.

Trotz dieser Entwicklung steht als Alternative zu den städtischen Entwicklungszielen weiterhin zuvorderst eine Nutzung als Wohnquartier im Raum. Im Folgenden sollen daher für diese und andere Nutzungskategorien Gründe dargelegt werden, die gegen eine entsprechende Nutzung des Planbereichs sprechen.

### *Wohnen / Unterbringung*

Mit den beiden begonnenen Bauleitplanverfahren 1998 und 2004 wurde eine Wohnnutzung für den Bereich des Sportplatzgrundstückes angedacht. Konzeptionell vorgesehen war eine Bebauung mit 50 bis 100 Wohneinheiten, vorrangig in Doppel- oder Reihenhäusern und in einer Höhe von 1-3 Vollgeschossen, die nicht das gesamte Grundstück in Anspruch nimmt. Aus städtebaulicher Sicht entspricht eine derartige kleinteilige Wohnbebauung der Struktur der Wohnsiedlung Bult und könnte diese durchaus ergänzen. Die städtischen Zielsetzungen haben sich jedoch für die weitere Siedlungsentwicklung im Allgemeinen und für diese Fläche im Besonderen während der vergangenen 20 Jahre geändert. Während sich zu Beginn des Jahrtausends die Wohnbauentwicklung noch nahezu ausschließlich auf den Einfamilienhausbau fokussierte und selbst sehr zentral gelegene Flächen (z.B. am Ihmezentrum in Linden-Mitte) mit Reihenhäusern bebaut wurden, liegt der Bedarf aufgrund der veränderten Bevölkerungsentwicklung aktuell prioritär im Bereich des Geschosswohnungsbaus mit bezahlbaren Mietwohnungen und einem angemessenen Anteil geförderter Wohnungen.

Eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern im Planbereich wäre schon allein aufgrund der Kostenentwicklung im Bauwesen zwangsweise hochpreisig. Es ist daher in Frage zu stellen, ob es hier eine ausreichende Nachfrage gibt. Hinzu kämen unverhältnismäßig hohe Kosten für den Ausbau vorhandener Infrastrukturen, die zusätzlich auf vergleichsweise wenige Wohneinheiten umgelegt werden müssten. Dies umfasst zum einen die Notwendigkeit einer Verlängerung der Lärmschutzwand entlang des Bahndamms samt entsprechendem Planfeststellungsverfahren, zum anderen den Ausbau des städtischen Kanalnetzes. Der vorhandene Mischwasserkanal ist bereits überlastet und nicht für den Anschluss weiterer Haushalte vorbereitet. Eine kleinteilige Bebauung würde den Interessen Einzelner dienen, nicht aber der gesamten Stadtgemeinschaft. Sie ist vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktbedarfe in Hannover daher nicht angebracht.

Eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau könnte rein theoretisch einen Teil des städtischen Bedarfs decken. Auch von den Eigentümern wird eine derartige Entwicklung der Fläche angestrebt. Entsprechende Baumassenstudien in Varianten mit bis zu fünf Geschossen und 280 Wohneinheiten wurden bereits 2019 vorgelegt. Der Lärmschutz zur Bahntrasse könnte hierbei baulich durch eine entsprechend geschlossene Bebauung zur Westseite gelöst bzw. integriert werden. Dies hätte jedoch für einen Großteil der Wohnungen sehr unattraktive Grundrisse zur Folge. Die Problematik mit der unzureichenden Entwässerungs-Infrastruktur würde sich bei einer verdichteten Bauweise noch verstärken. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine derartige Bebauung ohnehin klar abzulehnen. Sie steht in keinem Gleichgewicht zur vorhandenen Wohnsiedlung Bult und würde sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen. Zudem sind die vorhandenen Wohnstraßen, die teilweise auch wichtige Radverkehrsverbindungen darstellen, für eine zusätzliche Belastung durch die Verkehre von über 500 Bewohner\*innen nicht ausgelegt und sind den Anliegern diese zusätzlichen Verkehre nicht zuzumuten.

Die Landeshauptstadt Hannover hat über ein Wohnkonzept für die Entwicklung des Wohnungsmarktes die Bedarfe an zusätzlichem Wohnraum analysiert, eine Fortschreibung bis ins Jahr 2035 ist derzeit in Arbeit. Im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative wurden bereits Planungsrechte für zahlreiche Wohnungsbauprojekte geschaffen, darunter sowohl große Siedlungserweiterungen wie am südlichen Kronsberg oder in der Wasserstadt, als auch viele kleinere Projekte der Konversion und Nachverdichtung. Für die Zukunft werden im Wohnkonzept zahlreiche weitere Flächen benannt, die über die kommenden Jahrzehnte entwickelt werden können, auch darunter große Flächen wie am nördlichen Kronsberg oder auf dem ehemaligen Deurag-Nerag-Gelände in Misburg. Bei der Akquirierung von Flächen wurden bewusst hohe Ziele gesteckt, die über den errechneten Bedarf hinausgehen, um für die Umsetzung ausreichend Spielraum zu haben.

Derzeit ist festzustellen, dass die bauliche Entwicklung mit der Schaffung von Planungsrechten nicht mithalten kann und der Mangel an Wohnraum eher auf ein Problem der baulichen Umsetzung zurückzuführen ist. An Flächenpotentialen für die weitere Wohnbauentwicklung mangelt es vor diesem Hintergrund nicht. In der Gesamtabwägung ist daher mit Blick auf die Bevölkerungszunahme in den verdichteten Stadtbereichen die Erhaltung und Qualifizierung von Freiraumfunktionen an dieser Stelle im Stadtraum höher zu gewichten. Die zusätzlichen Wohnbedarfe können an anderer Stelle gedeckt werden.

Eine besondere Form im Bereich der Wohnnutzung ist das Thema der Unterbringung von geflüchteten und obdachlosen Menschen, welches von städtischer Seite mit ausreichenden Unterkünften bedient werden muss. Eine Anfrage, dies auf dem ehemaligen Sportplatzgrundstück zu realisieren, kam von den Eigentümern bereits Ende 2022, im Folgejahr beinhaltete dann eine von drei gestellten Bauvoranfragen eine entsprechende Bebauung. Ähnlich zum Wohnkonzept gibt es aber auch für diesen Bereich eine übergeordnete Planung mit temporären und dauerhaften Standorten, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Mit Blick auf den vorhandenen Bestand ist der Bau einer Unterkunft im Planbereich derzeit keine Option.

### *Gewerbe, Handel und Dienstleistungen*

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im nördlichen Planbereich soll ermöglicht werden, dort kleinteilige Strukturen einer Quartiersmitte zu etablieren. Zulässig sind dort nach der Baunutzungsverordnung u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Mit dem Gebäude der Werbeagentur liegt eine solche Nutzung bereits vor, auf dem Baufeld in der Menschingstraße könnte sie ergänzt werden. In diesem kleinen Maßstab ist dies städtebaulich sinnvoll und ein Zugewinn für die Wohnsiedlung Bult.

Eine Nutzung des gesamten Planbereichs als Gewerbe- oder Bürostandort jedoch würde das Siedlungsgefüge überfrachten und ist insbesondere aufgrund der damit verbundenen Verkehrsbelastung und der Erschließung über Wohnstraßen städtebaulich nicht geeignet. Westlich der Bahntrasse sind im Stadtteil Südstadt Gewerbegrundstücke auf den Flächen eines ehemaligen Güterbahnhofs entstanden, deren Entwicklungspotentiale für den Stadtbezirk ausreichend sind. Ein Markt für den Neubau größerer Büro- oder Verwaltungsstandorte besteht derzeit nicht, da es in dieser Branche stadtwweit einen sehr hohen Leerstand gibt. Nicht zuletzt fehlt es für eine hohe Zahl an Arbeitskräften im Stadtteil an der notwendigen begleitenden Infrastruktur.

Einzelhandel beschränkt sich im Bereich der Wohnsiedlung Bult auf eine Discounter-Filiale an der Lindemannallee und eine Bäckereifiliale am Bischofsholer Damm. Das städtische Einzelhandelskonzept sieht für den Stadtteil keinen eigenen zentralen Versorgungsbereich vor. Diese Funktion übernimmt die benachbarte Südstadt mit ihren diesbezüglich umfangreichen Strukturen.

Theoretisch zulässig wäre daher im Stadtteil ausschließlich die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Der Bedarf hierfür dürfte aufgrund des vorhandenen Discounters aber gutachterlich nicht nachweisbar sein. Der Planbereich eignet sich aufgrund seiner stadträumlichen Lage nicht für den Einzelhandel, da auch dieser zusätzliche Verkehre in das Wohnquartier ziehen würde.

### *Öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur*

Wie bereits unter den städtebaulichen Zielen erläutert, hat es über die vergangenen Jahrzehnte eine positive Bevölkerungsentwicklung im gesamten Stadtgebiet gegeben, die ein angemessenes Mitwachsen der öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen notwendig macht. Dies ist einer der Gründe für den hier angeführten Bedarf an öffentlichem Freiraum für Sport, Spiel und Bewegung. Als Alternativen abzuprüfen sind vor diesem Hintergrund aber auch weitere öffentliche oder halböffentliche Strukturen der Daseinsvorsorge.

Beginnend mit den jüngsten Bewohner\*innen der Stadt zählen hierzu die Einrichtungen für Kinderbetreuung. Die Versorgungsquote im Stadtbezirk Südstadt-Bult liegt sowohl für die unter 3-jährigen, als auch für die über 3-jährigen Kinder deutlich über dem städtischen Durchschnitt, so dass hier keine zusätzlichen Bedarfe bestehen. Diese würden nur im Zusammenhang mit größeren Wohnbauvorhaben gefordert. Mit den Kindertagesstätten am Robert-Koch-Platz und in der Rimpaustraße sind im unmittelbaren Nahbereich zwei Einrichtungen vorhanden, die den lokalen Bedarf decken. Ein zusätzlicher Flächenbedarf besteht somit nicht.

Im benachbarten Stadtteil Südstadt besteht eine hohe Konzentration an weiterführenden Schulen, die einen großen Teil des gesamtstädtischen Bedarfs abdecken. Bei der Suche nach weiteren Schulstandorten, die aufgrund des Bevölkerungszuwachses erforderlich werden, sind daher Potentialflächen in anderen Stadtbereichen priorisiert. Der südlich an den Planbereich angrenzende Bebauungsplan Nr. 197 aus dem Jahr 1961 setzt für den Bereich der Kleingartenkolonie an der Max-Eyth-Straße einen Bauplatz für eine Volksschule fest, die nie gebaut wurde. Aus heutiger Sicht sind die dortigen Kleingärten ein wichtiger Teil der Grüninfrastruktur, der hierfür nicht aufgegeben werden soll. Im Stadtteil Bult selbst gibt es daher keine weiterführende Schule und auch keine Grundschule. Tatsächlich wäre der ehemalige Sportplatz eine attraktive Fläche für eine stadteigene Grundschule, die zusätzlich noch Bereiche der Südstadt abdecken könnte. Aktuell liegt die Wohnsiedlung Bult im Schulbezirk der Grundschule Tiefenriede, die derzeit über mobile Raumeinheiten 4 Klassen mehr aufnimmt als das Gebäude eigentlich räumlich hergibt. Auch die Otfried-Preußler-Schule in der nördlichen Südstadt führt derzeit 2 Klassen mehr als vorgesehen. Mit Blick auf den gesamten Stadtbezirk liegt jedoch laut Schulentwicklungsplan kein Mangel an Grundschulplätzen, sondern lediglich ein Ungleichgewicht in der Verteilung vor. Die beiden weiteren Grundschulen (Kestnerstraße und Südstadtschule) bieten derzeit noch keine Ganztagsbetreuung an. Sobald dies durch bauliche Maßnahmen ermöglicht wird, soll sich die Auslastung entsprechend anpassen. Der Neubau einer weiteren Grundschule ist daher im Stadtbezirk aktuell nicht erforderlich.

Mit dem Gesundheitscampus auf der Bult gibt es im Stadtteil einen größeren Standort mit medizinischen Einrichtungen. Dort befinden sich das Kinderkrankenhaus, eine Geburtsklinik sowie eine Tagesklinik. Die Krankenhauslandschaft in der Region Hannover befindet sich derzeit in einem längeren Umbruch, der auch bauliche Veränderungen und teilweise die Suche nach neuen Standorten mit sich bringt. Der Planbereich scheint aufgrund von Größe, Lage und Erschließung hierfür aber weniger geeignet. Kleinere Strukturen des Gesundheitswesens wie Praxen, ein Ärztehaus oder eine



kleinere Tagesklinik wären mit den getroffenen Festsetzungen im nördlichen Baufeld vereinbar und könnten das Quartier positiv beleben.

Weitere Elemente öffentlicher Einrichtungen sind Anlagen z.B. für kulturelle, soziale oder kirchliche Zwecke. Auch diese sind im kleinen Maßstab im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets zulässig. Ein Bedarf an größeren Flächen oder Einrichtungen ist eher selten und zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Als Alternative zur festgesetzten Grünfläche sind diese daher nicht relevant.

Relevanter Bestandteil der öffentlichen Infrastruktur ist derzeit die Erweiterung des Fernwärmenetzes sowie der Aufbau von Nahwärmenetzen im Zuge der Wärmewende. Hierfür sind Flächen zur Unterbringung lokaler Kraftwerke, Umspannwerke oder anderer technischer Anlagen erforderlich. Der Stadtteil Bult liegt bereits heute zu großen Teilen im Gebiet der Fernwärmesatzung, der Stadtteil Südstadt künftig vollständig. Für die Wohnsiedlung Bult jedoch sieht die kommunale Wärmeplanung aufgrund der kleinteiligen Siedlungsstruktur eine dezentrale Wärmeversorgung vor, so dass hier keine Flächen für technische Anlagen gesucht werden.

### *Grünflächen anderer Zweckbestimmung*

Der Planentwurf setzt zwei Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche sowie Grünverbindung fest. Dies deckt bereits einen großen Bereich der möglichen Grünflächenfestsetzungen ab. Weitere mögliche Zweckbestimmungen wären z.B. eine reine Parkfläche, ein Friedhof oder eine Fläche für Gärten als Dauerkleingärten oder Grabeland.

Die angestrebte Nutzungsmischung soll auch Elemente einer Erholungsfläche enthalten, für eine vollständige Nutzung zu diesem Zweck ist jedoch kein Bedarf erkennbar. Mit der großen Freifläche der alten Bult gibt es im unmittelbaren Umfeld einen entsprechenden Naherholungsraum. Auch an zusätzlichen Friedhofsflächen besteht aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen kein Bedarf.

Zusätzliche Flächen für Kleingärten sind insbesondere in den verdichteten Stadtbereichen ein relevantes Thema. Im Stadtbezirk Südstadt-Bult gibt es derzeit nur zwei Kleingartenkolonien und damit eine deutliche Unterversorgung. Eine dieser beiden Kolonien ist die südlich an den Planbereich angrenzende „Große Bult“. Eine Erweiterung in den Planbereich wäre aus freiraumplanerischer Sicht grundsätzlich denkbar und stellt damit eine realistische Planungsalternative dar. Der vorhandene Baumbestand im südlichen Teil müsste dabei ausgenommen und anderweitig als Grünfläche bewirtschaftet werden. Da auch bei dieser Nutzung eine Schließung der Baulücke in der Menschingstraße städtebaulich sinnvoll ist, wäre die Erschließung möglicherweise schwierig. Das Kleingartenkonzept der Stadt Hannover wird derzeit überarbeitet und legt stadtweit sowohl entfallende Kleingartenflächen, als auch Ersatzflächen hierfür fest. Darin ist die Fläche des Planbereichs nicht enthalten. Es bleibt aber festzustellen, dass eine Kleingartennutzung die naheliegendste Alternative für die festgesetzte Nutzung ist.

### Nullvariante

Zu den relevanten Planungsalternativen zählt grundsätzlich auch eine „Nullvariante“, also der Verzicht auf einen bauleitplanerischen Eingriff. Für den Geltungsbereich würde dies bedeuten, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit weiterhin nach den §§ 34 und 35 BauGB richtet. Die Frage der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich würde sich dann voraussichtlich über Bauanträge und gerichtliche Entscheidungen hierüber klären müssen. Zulässig wäre dann an der Menschingstraße vorrangig auch eine Wohnnutzung, sofern der passive Lärmschutz zur Bahntrasse technisch gewährleistet werden kann.

Der Großteil der Grünfläche läge ohne einen Bebauungsplan weiterhin planungsrechtlich im Außenbereich. Die Etablierung einer neuen Nutzung wäre in dieser Konstellation nicht möglich, die Wiedernutzung als Sportplatz nicht ohne Weiteres. Eine Wohnbebauung der gesamten Fläche, wie von den Eigentümern angestrebt, erfordert über die neu geschaffenen Sonderregelungen des § 246e BauGB („Bauturbo“) die Zustimmung der Stadt Hannover, was aus den genannten städtebaulichen Gründen nicht in Aussicht steht. Sie ist also ohne eine entsprechende Bauleitplanung nicht möglich. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Hannover im Grundbuch unverändert bestehen bleibt. Die Fläche würde also weiterhin als private Grünfläche verbleiben. Je nach Intensität der Pflegemaßnahmen könnte dies positive Auswirkungen auf den Artenschutz haben oder zu einer (teilweisen) Renaturierung führen.

Für die angestrebte Nutzung als Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche sind, wie oben ausgeführt, keine adäquaten Flächenalternativen verfügbar. Somit könnten zumindest in diesem Stadtbereich keine vergleichbaren zusätzlichen Angebote geschaffen werden und der zunehmende Bedarf bliebe weitestgehend ungedeckt.

#### **4.6. Realisierungsperspektive**

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche soll der Großteil des Geltungsbereichs für eine Nutzung als Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Im Gegensatz zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oder solchen, die mit städtebaulichen Verträgen kombiniert werden, liegt der Fokus dabei nicht zwingend auf einer sofortigen Realisierung. Diese langfristige Perspektive ist das Wesen eines (Angebots-)Bebauungsplans und die Stadt Hannover hat im Rahmen ihrer Planungshoheit das Recht und die Pflicht, vorausschauend und langfristig zu planen. So finden sich in zahlreichen Bebauungsplänen auch bisher nicht umgesetzte Vorhaben und Baurechte, ohne dass dies zu einer Unwirksamkeit der Planung führt. Dennoch ist die Stadt bestrebt, aufgrund der geschilderten Bedarfe an Sport- und Freizeiflächen eine frühestmögliche Realisierung zu erwirken.

Das Grundstück des ehemaligen TiHo-Sportplatzes stand ursprünglich im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover und wurde dann an das Land Niedersachsen übertragen. Dass nach Aufgabe der TiHo-Nutzung ein Rückkauf durch die Stadt nicht möglich gemacht wurde und das Land auf eine Vermarktung durch Ausschreibung bestand, führte zu einer Fehlentwicklung. Der Erwerb durch private Eigentümer hat bei diesen Erwartungen nach einer lukrativen Verwertung geweckt, die aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeit und der städtebaulichen Ziele der Stadt nicht erfüllt werden können. Ein Verkauf von Grundstücksteilen an die Stadt wird derzeit abgelehnt. Stattdessen sind die Eigentümer bemüht, durch Öffentlichkeitsarbeit und Klageverfahren die Möglichkeit einer Wohnbebauung auf ihrem Grundstück zu erzwingen. Es ist somit davon auszugehen, dass erst nach Klärung durch gerichtliche Entscheidungen eine vollständige Umsetzung der Planinhalte erfolgen kann. Daneben wird zu prüfen sein, ob vor dem Hintergrund des nachweisbaren Bedarfs an Flächen für die öffentliche Infrastruktur und dem damit verbundenen vordringlichen Interesse an der Planverwirklichung gegebenenfalls die Voraussetzungen für eine Enteignung gegeben sind.

Eine Bebauung entlang der Menschingstraße indes läge grundsätzlich im beiderseitigen Interesse und könnte auch früher realisiert werden. Die Frage der Abgrenzung zwischen dem Siedlungszusammenhang und dem nicht bebaubaren Außenbereich wird durch die vorliegenden Planinhalte abschließend geklärt. Dissens besteht jedoch auch hier hinsichtlich einer Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Kurzfristig realisiert wird damit lediglich der Planinhalt für das Sondergebiet „Wohnen

für Studierende“. Das Studentenwerk hat mit dem Neubau bereits begonnen und wird diesen nach Satzungsbeschluss zeitnah fertigstellen.

Auch für die Realisierung der zusätzlichen Tunnelverbindung in die Südstadt gilt grundsätzlich eine mittel- bis langfristige Perspektive. Auf der südstädter Seite wurden im Rahmen der dortigen Gewerbegebietsentwicklung bereits Zugriffsrechte auf die erforderlichen Grundstücksteile in den Grundbüchern gesichert, die benötigte Fläche im Stadtteil Bult ist im städtischen Eigentum. Erforderlich sind Vereinbarungen mit der Deutschen Bahn sowie ein entsprechendes Planungsverfahren. Die Stadt Hannover wird sich um Akquirierung von Fördermitteln bemühen, die dieses Vorhaben finanziell erleichtern. Für eine bauliche Realisierung könnte es sich anbieten, ohnehin anstehende Sperrpausen im Rahmen von Brückensanierungen oder der beabsichtigten Errichtung eines weiteren S-Bahnhofs am Braunschweiger Platz mitzunutzen.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Verkehr**

Für die festgesetzten Nutzungen ist insbesondere eine Erschließung zu Fuß oder mit dem Fahrrad relevant. Das Plangebiet erreicht man vorwiegend über die Findorffstraße, die als Grünzug angelegt und mit getrennter Fuß- und Radwegführung ausgestattet ist. Sie verbindet den Robert-Koch-Platz mit der Lindemannallee. Von dort gelangt man weiter in Richtung Süden und der Stadtteile Waldheim und Waldhausen. Die östlich vom Plangebiet verlaufende Menschingstraße ist derzeit als Fahrradstraße ausgewiesen und bildet mit der nördlichen Verlängerung über den Robert-Koch-Platz und die Brehmstraße eine Radwegeverbindung zwischen dem Bischofsholer Damm und dem Gesundheitscampus rund um das Kinderkrankenhaus auf der Bult sowie der Eilenriede. Entlang des Bischofsholer Damms verläuft die Veloroute 6, die als übergeordnete Radwegeverbindung die Innenstadt mit den Stadtvierteln Bemerode und Kronsberg verbindet.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen können an den Eingangsbereichen ausreichend Abstellmöglichkeiten für die Fahrräder der Nutzer\*innen geschaffen werden. Für die Bebauung an der Menschingstraße sind auf den privaten Grundstücken ausreichende Abstellmöglichkeiten nach den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung zu errichten.

An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Plangebiet auf verschiedenen Wegen angeschlossen. Am Bischofsholer Damm befindet sich in etwa 400 m Entfernung die Haltestelle Kerstingstraße der Stadtbahnlinie 6. Über Bischofsholer Damm und Lindemannallee verkehren die Buslinien 128 und 134 mit Verbindungen in Richtung Zooviertel – Innenstadt – List und Waldheim – Döhren, die nächstgelegenen Haltestellen sind etwa 300 m entfernt. Darüber hinaus verkehren auf der Lindemannallee Busse der Regionallinien 373 und 800 in Richtung Kirchrode – Sehnde. Südlich der Lindemannallee befindet sich etwa 500 m entfernt der Bahnhof Bismarckstraße, an dem die S-Bahn-Linien S1, S2, S4, S5, S 21 und S51 halten.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Tempo 30 - Zone und wird für den motorisierten Verkehr vorrangig erschlossen über die Menschingstraße, die in Richtung Süden zur Lindemannallee führt. Über weitere Nebenstraßen ist darüber hinaus der Bischofsholer Damm zu erreichen. Diese beiden Straßen zählen zum Hauptverkehrsnetz der Landeshauptstadt Hannover und stellen die überörtliche Erschließung sicher. Private Stellplätze für Pkw sind dem Bedarf der geschaffenen Nutzungen entsprechend nachzuweisen, nähere Details hierzu sind nach den Maßgaben der Stellplatzsatzung im Planvollzug zu regeln. Für die öffentliche Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche sind keine zusätzlichen Pkw-Stellplätze vorgesehen, Parkmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Raum entlang der Menschingstraße und am Robert-Koch-Platz.

## 5.2. Ver- und Entsorgung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baufelder sind über die Menschingstraße an die erforderlichen Erschließungsmedien wie Wasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen. Dort liegt auch ein Mischwasserkanal, so dass abseits der üblichen Hausanschlusskosten keine Kanalbaukosten entstehen. Das Mischwassernetz ist allerdings im Bestand bereits überlastet. Hydraulische Berechnungen ergaben schon bei einem 2-jährlichen Modellregen Überstauwahrscheinlichkeiten im Bereich des Robert-Koch-Platzes. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, muss ein entsprechendes Regenwasserbewirtschaftungssystem entwickelt werden.

Für die festgesetzten Grünflächen sind voraussichtlich keine Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Für eine eventuell zu installierende Beleuchtung der Eingangsbereiche oder von Teilflächen wären neben der Menschingstraße auch im Verlauf der Findorffstraße Leitungen vorhanden. Eine Abführung von Regenwasser von den Grünflächen wird nicht für erforderlich gehalten. Im Rahmen der konkreten Konzeption ist zu prüfen, ob ggf. Oberflächenwasser von den Sportflächen in anderen Teilbereichen zur Versickerung gebracht werden muss.

Die Entsorgung privater Abfälle und Wertstoffe erfolgt, wie im Bestand, über die Menschingstraße. Auf den Privatgrundstücken sind Flächen für die entsprechenden Behälter in ausreichender Größe vorzusehen und entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zu gestalten. Die Leerung von Abfalleimern auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt im Rahmen der städtischen Pflege oder über entsprechende Rahmenverträge. Hierüber ist im Rahmen der konkreten Konzeption zu entscheiden.

## 6. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

### 6.1. Lärmschutz

#### Vorhandene Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen durch die westlich angrenzende Bahntrasse ein, die in diesem Teilbereich nicht vollständig durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt wird. Sie endet, von Norden kommend, auf Höhe des ehemaligen TiHo-Gebäudes am Robert-Koch-Platz 10. Auf der Bahntrasse verkehren vorrangig Züge des Nah- und Fernverkehrs in sehr dichter Taktung, Güterverkehr findet eher untergeordnet statt. In der Kartierung des Eisenbahn-Bundesamtes ist der überwiegende Teil der Freifläche mit einem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) von 65 bis 69 dB(A) verzeichnet, im Randbereich zur Findorffstraße sind es 70 bis 74 dB(A), zur Menschingstraße 60 bis 64 dB(A). Die Nachtwerte liegen jeweils um 5 dB(A) niedriger. Diese Werte erlauben ohne zusätzlichen aktiven Lärmschutz keine Neuansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen. Für Wohngebiete gelten nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung in der Regel 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht als Grenzwerte für Verkehrslärm. Im festgesetzten Sondergebiet „Wohnen für Studierende“ sind aufgrund der besonderen Wohnform und der begrenzten Wohndauer auch Werte eines Mischgebiets tolerabel (64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Hier ist im Rahmen des Planvollzugs, zumindest für die nach Westen ausgerichteten Wohnungen, über passive Maßnahmen und technische Lösungen nach der DIN 4109 ein entsprechender Schallschutz sicherzustellen.

Immissionen durch den Straßenverkehr entlang der Menschingstraße sind hingegen für das Plangebiet eher nachrangig. Es handelt sich um eine Anwohnerstraße mit geringer Verkehrsbelastung und ohne Durchgangsverkehr.

Westlich des Bahndamms befindet sich ein größeres Gewerbegebiet und unmittelbar die Anlieferung mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Es ist zu vermuten, dass der hier entstehende Gewerbelärm trotz der

Dammlage der Bahn in geringem Maße auch auf die Freifläche im Planbereich ausstrahlt. Rechnerisch werden diese Immissionen durch den Schienenverkehr überlagert. Da eine Ausweisung schutzbedürftiger Wohngebiete nicht stattfindet, ist eine nähere Untersuchung nicht erforderlich.

### Lärmemissionen durch die festgesetzte Nutzung

Je nach Art und Intensität der sportlichen Nutzungen entstehen Lärmimmissionen auf der festgesetzten öffentlichen Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche. Dabei ist Rücksicht zu nehmen auf die angrenzende Wohnbebauung in der Menschingstraße und in der Rimpaustraße. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind daher die geplanten Elemente so anzuordnen, dass die Lärmimmissionen durch die Sportnutzung so gering wie möglich sind. Notfalls sind abschirmende Maßnahmen, insbesondere zum südlich angrenzenden Wohngebiet, gestalterisch in die Fläche einzubinden. Zur Menschingstraße entsteht eine lärmindernde Abschirmung durch die dort ermöglichte Bebauung, für die selbst keine lärmempfindlichen Nutzungen zulässig sind.

Als Orientierung für die Anordnung der Sportplätze dient u.a. ein Bericht des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu Geräuschen von Trendsportanlagen. Darin sind als Anhaltswerte Abstände u.a für Bolz-, Streetball- und Beachvolleyballplätze genannt, die je nach täglicher Nutzungsintensität variieren. So sollte z.B. ein Bolzplatz bei einer Beschränkung der Nutzung auf die Tageszeit einen Abstand von 65 Metern zu einem allgemeinen und von 100 Metern zu einem reinen Wohngebiet einhalten. Die notwendigen Abstände von Streetball- und Beachvolleyballplätzen sind deutlich geringer.

Die weiteren auf der Grünfläche stattfindenden Nutzungen erzeugen voraussichtlich keine zu berücksichtigenden Geräusche, insbesondere die von Kindern und Jugendlichen sind rechtlich nicht relevant. So ist dem Planungsrecht und der grundbuchlichen Dienstbarkeit entsprechend zwar eine überwiegende Nutzung als Sportfläche vorgesehen. Der hier vorgesehene Nutzungsmix erzeugt jedoch deutlich geringere Lärmemissionen als eine klassische Sportplatznutzung mit Fußballspielen, Zuschauern, An- und Abreiseverkehr sowie punktuellen Lärmereignissen wie Torjubel oder Schiedsrichterpfiff. Damit ist eine Vereinbarkeit einer neu zu genehmigenden Sportnutzung und benachbarter Wohnbebauung gegeben.

Die im festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen sind durch textliche Festsetzungen insoweit eingeschränkt, dass eine unzulässige Störung der gegenüberliegenden Wohnbebauung auszuschließen ist. Je nach beantragter Nutzung kann dies im Rahmen anstehender Baugenehmigungsverfahren ggf. durch die Einforderung detaillierter Lärmgutachten abgesichert werden.

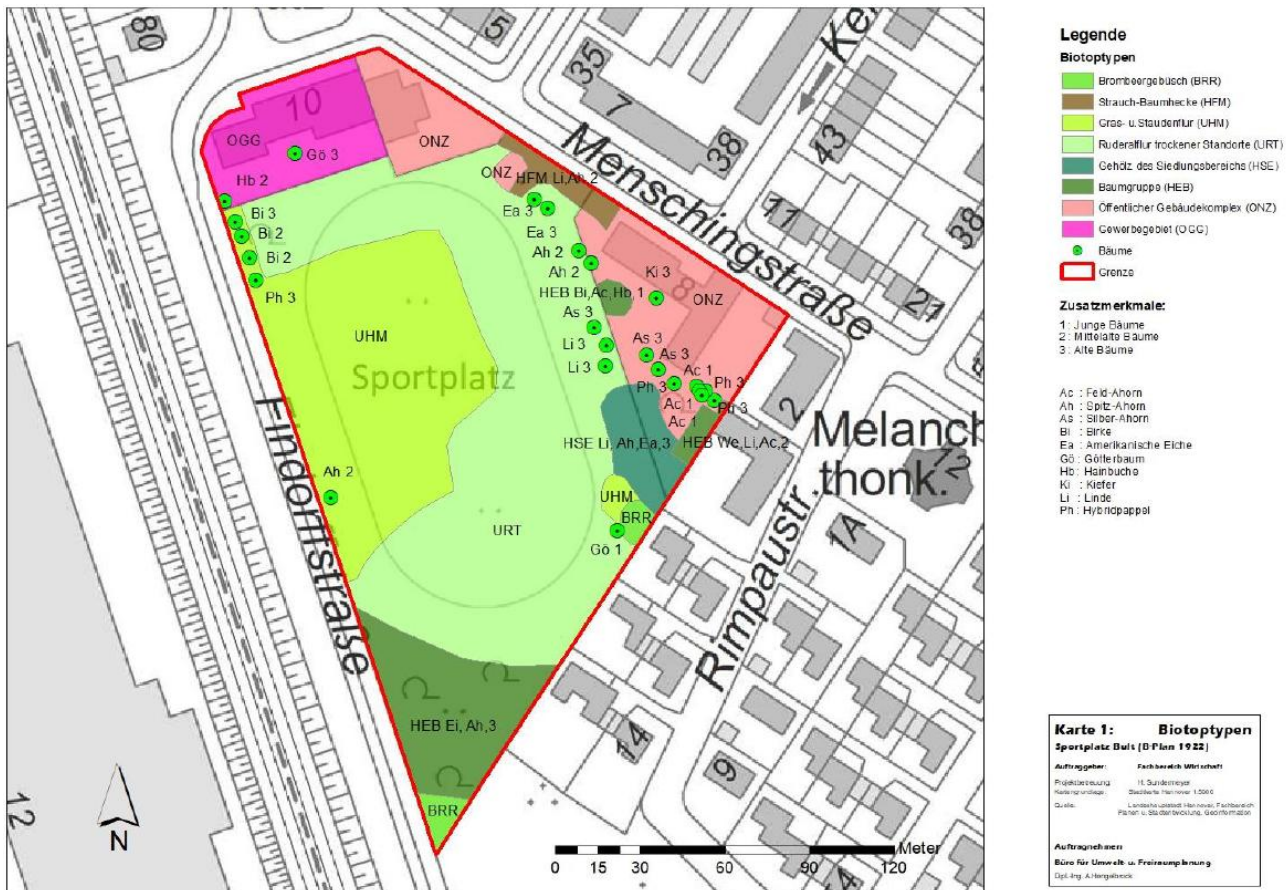
## **6.2. Flora und Fauna / Naturschutz**

Das Plangebiet ist im Bestand nur zu geringen Teilen bebaut bzw. genutzt durch das ehemalige TiHo-Gebäude, die Kindertagesstätte und das Studierendenwohnheim. Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes ist in den letzten Jahren nicht regelmäßig genutzt worden, sie wird aber in regelmäßigen Abständen gemäht. Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für das Plangebiet nicht erfolgt, das Landschaftsschutzgebiet LSG-HS12 „Alte Bult“ befindet sich etwa 400 m südlich.

Um die Situation vor Ort bewerten zu können, wurden im Auftrag des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün eine Biotoptypenkartierung und eine Erfassung von Vögeln, Fledermäusen und Heuschrecken beauftragt. Die Begutachtung hat im Jahr 2024 stattgefunden.

## Biotoptypenkartierung

Auf dem Grundstück des ehemaligen Sportplatzes finden sich, abgesehen von den Randbereichen, überwiegend zwei Biotoptypen. Den größten Teil nimmt eine *Ruderalflur trockener Standorte* (URT) ein, die mager ausgeprägt und blütenreich sind. Auf der ehemaligen Laufbahn ist die Vegetationsdecke kleinwüchsiger ausgebildet. Der mittlere westliche Teil des ehemaligen Sportplatzes ist durch *Halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte* (UHM) charakterisiert. Hier dominieren verschiedene Gräser. Aufgrund der regelmäßigen Mahd sind junge Gehölze nur sporadisch vorhanden.



Biotoptypenkartierung 2024, © Büro für Umwelt- und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. A. Hengelbrock

Im südlichen Teil des Grundstücks und des Geltungsbereichs befindet sich eine alte *Baumgruppe des Siedlungsbereichs* (HEB), geprägt vor allem durch Stil-Eichen und ergänzt durch alte und neu gepflanzte Ahorn-Bäume. Im Grenzbereich zwischen dem alten Sportplatz und dem Grundstück des Studierendenwohnheims befindet sich kleinflächig ein waldähnlicher *Gehölzbestand des Siedlungsbereichs* (HSE), geprägt durch alte Laubbäume. Nördlich davon stehen entlang dieser Grenze weitere mittelalte bis alte Einzelbäume. Auf dem Wohnheimgrundstück wurde ergänzend eine Gruppe mit 10 jungen Bäume angepflanzt.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich zur Menschingsstraße befindet sich eine *Strauch-Baumhecke* (HFM) mit prägenden mittelalten Linden, die eine sehr hohe Bedeutung für den Schutz von Arten- und Lebensgemeinschaften hat. Gleiches gilt für das oben genannte Gehölz des Siedlungsbereichs sowie die weiteren Gruppen an Altbäumen im Osten und Süden des Plangebiets. Insbesondere der hohe

Anteil an Altholz bestimmt die naturschutzfachliche Wertigkeit. Die offenen Bereiche (URT,UHM) haben eine hohe, die weiteren Bereiche nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotoptypen, FFH-Lebensraumtypen sowie gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten ermittelt. Mit dem Gewöhnlichen Natternkopf wurde lediglich eine Art der Vorwarnliste nachgewiesen.

### Erfassung von Vögeln, Fledermäusen und Heuschrecken

Bei insgesamt 6 frühmorgendlichen Begehungen zwischen März und Juni 2024 wurden 12 Vogelarten gesichtet, die im Planbereich insgesamt 22 Brutreviere haben. Davon ist der Star als einzige Art auf der niedersächsischen Roten Liste als gefährdet eingestuft. Da er vorhandene Höhlen in alten Bäumen nutzt, sollte insbesondere dieser Altbaumbestand erhalten bleiben. Für weitere Arten, wie auch den auf der Vorwarnliste geführten Turmfalken, würden bei einer Bebauung des Grundstücks Nahrungsflächen verloren gehen. Weitere 5 Vogelarten wurden als Gastvögel gesichtet, die den Planbereich nur zeitweilig zur Nahrungssuche aufgesucht haben.

Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte an drei Terminen von Mai bis Juli 2024 durch Ultraschalldetektoren. Es wurden vier verschiedene Arten entdeckt, von denen drei nach der niedersächsischen Roten Liste als gefährdet gelten. Das Plangebiet dient diesen Tieren aber lediglich als Nahrungsgebiet, eine Nutzung von Gebäuden oder Baumhöhlen wurde nicht nachgewiesen. Dennoch wäre auch für Fledermäuse ein Erhalt des alten Baumbestandes mit seinen Baumhöhlen als potentiell Sommerquartier von großer Bedeutung.

An zwei Terminen im August und September 2024 wurden durch den Gutachter Heuschrecken erfasst. Trotz potentiell geeignetem Lebensraum wurden lediglich zwei Exemplare einer Heuschreckenart im östlichen Gebüsch identifiziert.

Mit Blick auf den Insekten- und Fledermausschutz sollte eine zusätzliche Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Grünflächen auf das Nötigste reduziert und mit entsprechenden Farbtemperaturen ausgestattet werden.

### Eingriff und Ausgleich

Das Plangebiet ist bisher größtenteils unbebaut und soll dies auch bleiben. Im Bereich der Menschingstraße werden Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich konkretisiert, die in einem ähnlichen Ausmaß bereits heute nach § 34 BauGB gegeben sind. Aufgrund der hohen Wertigkeit der hier vorhandenen Strauch-Baumhecke sollte dennoch im Rahmen der weiteren Planungen ein adäquater Ausgleich im nahen Umfeld geschaffen werden.

Auf der Sport-, Spiel- und Bewegungsfläche sind in Teilbereichen Sportplätze, Wegeflächen oder versiegelter Untergrund z.B. für Aufenthalts- und sonstige Sportflächen vorgesehen, ein Großteil soll naturnah gestaltet bleiben. Insgesamt sollen die naturschutzfachlichen und stadtökologischen Qualitäten durch eine umsichtige Planung gesichert werden, die nur sehr geringe zusätzliche Eingriffe vornimmt.

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (so § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen ist nicht

erforderlich. Unabhängig davon ist vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Bedeutung von Teilflächen das Vermeidungsgebot entsprechend anzuwenden.

### 6.3. Klima und Luft

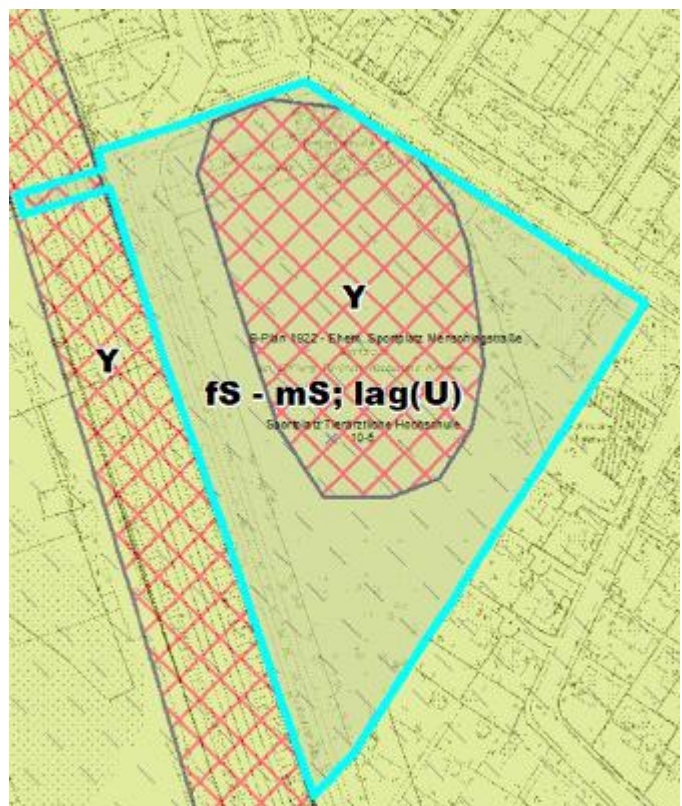
Das Plangebiet hat eine hohe bioklimatische Bedeutung. Aus der Klimaanalysekarte der Landeshauptstadt Hannover ergibt sich, dass insbesondere die Freifläche des ehemaligen Sportplatzes, gemeinsam mit der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage, ein Kaltluftentstehungsgebiet mit einer hohen bis sehr hohen Kaltluftvolumenstromdichte ist. Von dort besteht eine Kaltluftleitbahn über den Bahndamm in die angrenzenden Bereiche der Südstadt, die dort gegenteilige Effekte der hoch verdichteten gewerblichen Bereiche entlang der Bahntrasse ausgleicht. Dabei wird auch Kaltluft aus dem Bereich der Alten Bult und der daran angrenzenden Eilenriede weitergeleitet.

Damit stellen die vegetationsgeprägten Flächen des Plangebietes wichtige bioklimatische Ausgleichsräume dar. Sie dienen der Regenwasserversickerung und leisten einen Beitrag zur Kalt- und Frischluftversorgung in der Stadt. Die umgebende Wohnbebauung im Quartier heizt sich aufgrund der lockeren Baustruktur weniger auf als z.B. die dicht bebaute Südstadt. Mit der geplanten Nutzung können diese klimatischen Effekte erhalten bleiben.

### 6.4. Bodenverhältnisse und Grundwasser

#### Boden und Baugrund

Die Niedersächsische Bodenkarte (BK 50) weist für den Planbereich als Bodentyp Mittlere Gley-Braunerden, entstanden aus Talsandniederungen der Geest, auf. Der Bereich des Sportplatzes wird in der Baugrundkarte der LHH mit umgelagertem Boden bzw. Aufschüttung beschrieben. Mächtigkeit und Art der Auffüllung sind nicht bekannt. Bohrungen aus dem näheren Umfeld belegen, dass unter einer geringmächtigen Mutterbodenschicht überwiegend sandige und kiesige Schichten anzutreffen sind, die vereinzelt lehmige, bzw. schluffige Beimengungen beinhalten. Die ingenieurgeologische Karte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie beschreibt den Untergrund mit nichtbindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Die weiteren Informationen hierzu sagen aus, dass es sich um Fluss- und Schmelzwasserablagerungen aus Sand und Kies mit einer guten Tragfähigkeit handelt.



Ausschnitt Baugrundkarte mit Auffüllung, © LHH



Die zusammenfassende Karte der Schutzwürdigkeit der Böden in Hannover (IFUA Institut für Umweltanalyse Projekt GmbH, 2019) enthält Angaben zu den für die Stadt Hannover als relevant angesehenen Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte): Die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet wird darin als „sehr gering“ bis „gering“ ausgewiesen. Dies liegt im Wesentlichen darin begründet, dass die Naturnähe als gering bis sehr gering bewertet wird. Es liegen keine natürlichen Böden mehr im Planbereich vor.

Nichtsdestotrotz erfüllen diese anthropogen überprägten bzw. aufgebauten Böden eine wichtige Rolle im Wasserhaushalt der Landschaft, indem sie Niederschlagswasser speichern und dieses zeitversetzt an die Vegetation abgeben. Das Grundwasser wird durch Sickerwasser aus dem Boden gespeist und bei Starkregen verhindern die Böden, dass durch Oberflächenabfluss die Gewässer anschwellen bzw. die Mischwasserkanalisation in der Menschingstraße an ihre Leistungsgrenzen stößt. Zudem hat über den Bodenwasserhaushalt gesteuerte Verdunstung(skälte) wesentlichen Einfluss auf die Umgebungstemperatur (LBEG, Geofakten 36, 2022).

Die Ergebnisse der Bewertung der Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, der die Retentions- und Infiltrationsleistungen der Böden zusammenfassend beschreibt, werden vom LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) zur Verfügung gestellt. Visualisiert in einer Gesamtschau der Funktionserfüllung aller Bodenfunktionen werden die Bewertungen in Form von bodenkundlichen Netzdiagrammen für ganz Niedersachsen zur Verfügung gestellt. Das Netzdiagramm für den Planbereich verdeutlicht die sehr hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.

### Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen im Planbereich liegen nicht vor, auch besteht kein Verdacht auf derartige Bodenbelastungen.

Westlich der Bahnstrecke befand sich bis in die 1990er Jahre der Standort eines ehemaligen Chemikalienhandels. Dort hat der sorglose Umgang mit den Produkten zu einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) in der Südstadt geführt. Das Schadenzentrum ist bautechnisch sicher eingeschlossen. Im Umfeld befinden sich in geringer Dosierung noch Spuren der Schadstoffe. Eine weitere Sanierung ist nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Ein Einfluss auf den Änderungsbereich ist zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen, konkrete Hinweise auf eventuelle Grundwasserverunreinigungen liegen jedoch nicht vor.

### Grundwasser

Nach der Grundwasserkarte der Landeshauptstadt Hannover (2013) liegt im Plangebiet ein geschlossener Grundwasserkörper mit einem maximalen Grundwasserstand von ca. 53,0 m NN im Osten und 52,75 m NN im Westen vor. Nach dem extrem feuchten Winter und Frühjahr 2023 / 2024 wurde der maximal gemessene Grundwasserstand erneut interpoliert. Nach dieser vorläufigen Berechnung liegt der maximale Grundwasserstand im Osten bei ca. 53,3 m NN und im Westen bei ca. 53,0 m NN. Genauere Angaben über die im Verlauf eines Jahres und auch über längere Zeitabschnitte stattfindenden Bewegungen des Grundwasserspiegels setzen eine langjährige Beobachtung des Grundwassers voraus. Für den Planbereich können 4 Grundwassermessstellen im näheren Umfeld für die Ermittlung der tiefsten bzw. höchsten GW-Stände herangezogen werden.

Eine Interpolation aller gemessenen Grundwasserstände im Umfeld des zu untersuchenden Grundstücks ergibt folgende Werte:

Geländehöhe aus digitalem Geländemodell:	54,88 m NN
Maximaler Grundwasserstand aus allen Messungen ( <b>bis 2013</b> ):	52,86 m NN
Mittlerer Grundwasserstand aus Messungen von 1994 bis 2004:	52,25 m NN
Grundwasserflurabstand bei maximalem Grundwasserstand:	2,02 m
Mittlerer Grundwasserflurabstand (1994 – 2004):	2,63 m
Grundwasserfließrichtung:	Osten

In diesem Gebiet kann es nach langanhaltenden Niederschlägen zu einem höchsten Grundwasserstand von nur weniger als 2,5 m unter der Geländeoberkante kommen. Bei der Planung von unterkellerten Gebäuden sind deshalb konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässungen vorzusehen. Ein Ableiten des hoch anstehenden Grundwassers mittels Drainagen in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.

### Auswirkungen der Planung

Mit den Planungszielen dieses Bebauungsplans kann in weiten Bereichen des Plangebiets ein Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen erreicht werden. In den öffentlichen Grünflächen würde lediglich mit der Anlage eines Bolzplatzes sowie mit Sitz- und Spielgelegenheiten, Wegeflächen oder im Zusammenhang mit Sportgeräten in den Boden eingegriffen. Dies kann über entsprechende Retentionsmaßnahmen in der Fläche selbst ausgeglichen werden, eine Ableitung von Niederschlagswasser findet nicht statt. Die festgesetzten Baugebiete sind bereits überwiegend bebaut, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad wird durch entsprechende Festsetzungen erreicht.

## **6.5. Hochwasser und Starkregen**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich außerhalb festgelegter oder vorläufig gesicherter HQ100- und HQ200-Überschwemmungsgebiete.

Topografische Analysen zeigen, dass die Einzugsgebiete, die theoretisch oberflächlich über den Planbereich entwässern, eine Größe von etwa 7 ha aufweisen. Es ist damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen Fließwege über das Gelände bilden. Diese betreffen insbesondere den westlichen Bereich der ehemaligen Sportplatzfläche, der von Bebauung frei bleiben wird. Vorläufige hydraulische Modellrechnungen von Kanalnetz und Oberfläche zeigen hier für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis signifikante vernässte Flächen durch Oberflächenabfluss. In der konkreten Ausführungsplanung wird ggf. über Rückhalte- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt, dass ein solches Ereignis möglichst schadlos über öffentliche Flächen abgeführt oder auf ihnen zwischengespeichert werden kann.

## **6.6. Energie und Klimaschutz**

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich auf ihrem Gebiet bis zum Jahr 2035 die Klimaneutralität zum Ziel gesetzt. Dazu ist es erforderlich, dass eventuelle Neubauten so energieeffizient wie möglich gestaltet werden.

Das Plangebiet gehört nicht zum Versorgungsgebiet nach der Fernwärmesatzung Hannover. Die Beheizung und Warmwasserversorgung von Gebäuden muss somit auch zukünftig dezentral oder in Nahwärmenetzen gestaltet werden.

Die festgesetzten bebaubaren Flächen sind nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover. Gründe und Möglichkeiten für die Umsetzung der „Standards zum ökologischen Bauen im kommunalen Einflussbereich, Teil: Energie“ sind daher nicht ersichtlich. Die städtische Klimaschutzleitstelle bietet aber eine kostenlose Beratung zur energetischen Ausgestaltung von Neubauten, zu erneuerbaren Energien und zur Elektromobilität.

## 7. Gutachten

Die Gutachten, die in dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1922 erwähnt werden, wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden. Im Einzelnen sind dies:

- Biotoptypen-Kartierung Sportplatz Bult von Dipl.-Ing. Andreas Hengelbrock, Büro für Umwelt- und Freiraumplanung, Hannover, September 2024
- Erfassung von Vögeln, Fledermäusen und Heuschrecken im UG „ehem. Sportplatz Menschingstraße“ in Hannover Südstadt-Bult von Dr. Eckhard Denker, 2024

## 8. Kosten für die Stadt

Die Flächen im Plangebiet befinden sich, mit Ausnahme der Findorffstraße, nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover. Die planerische und bauliche Umsetzung einer öffentlichen Sport-, Spiel und Bewegungsfläche und der Bahndammquerung verursacht Kosten, ist aber nicht Gegenstand dieses Rechtsetzungsverfahrens. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen, durch ihn entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt durch: Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Fachbereichsleitung Hannover, Februar 2026	Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.
--	---

Leitender Baudirektor

61.12 / 11.02.2026