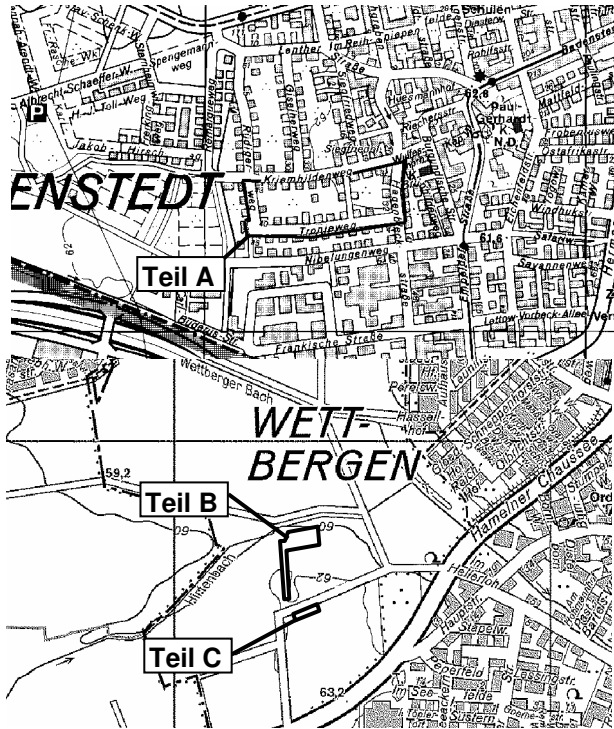


B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1649

- Tronjeweg / Kriemhildenweg -



Stadtteil: Badenstedt und Wettbergen

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im **Teil A:** die Grundstücke die umgrenzt werden durch Kriemhildenweg, Hagenbleckstraße, Tronjeweg und Rüdigerweg.

im **Teil B:**

5224 m² des Grundstücks Gemarkung Wettbergen, Flur 3, Flurstück 21/3 (Ronneberger Feld).

und im **Teil C:**

818 m² des Grundstücks Gemarkung Wettbergen, Flur 3, Flurstück 21/4 (Ronneberger Feld).

1 Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Wohngebietes, das sich südlich der Lenther Straße bis zum Nibelungenweg erstreckt. Es ist gekennzeichnet durch vorwiegend eingeschossige Einfamilienwohnhäuser, die meist auf großen Grundstücken stehen. Damit bietet es die Chance der Nachverdichtung. Mit dem Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern kann hier das Wohnungsangebot im Stadtgebiet um eine stark nachgefragte Wohnform ergänzt werden.

De facto findet der Bau von Einfamilienwohnhäusern aufgrund verschiedener ungünstiger Rahmenbedingungen verstärkt im Umland von Hannover statt. Dies hat wiederum zur Folge, dass insbesondere sozial stabilisierende Bevölkerungsschichten wie z. B. junge Familien mit dem Wunsch nach Veränderung ihrer Wohnsituation in das Umland abwandern. Ziel der Stadt ist es jedoch, Familien im Stadtgebiet zu halten. Dazu wurde vor allem auch das Einfamilienhausprogramm ins Leben gerufen. Für die Nachverdichtung und den Bau von weiteren Einfamilienhäusern in diesem Bereich sprechen somit sowohl stadtpolitische und soziale Gründe wie auch städtebauliche Argumente. Im Sinne des gesetzlichen Auftrages, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen hier Baurechte auf den hinteren Grundstücksteilen geschaffen werden.

Einzelne Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer aus dem Bereich Tronje- und Kriemhildenweg haben sich um eine stärkere Ausnutzung ihrer Grundstücke im rückwärtigen Bereich bemüht. Die Siedlergemeinschaft Badenstedt als Zusammenschluss der Bewohnerschaft hat auf Anregung der Verwaltung in einer umfangreichen Umfrage festgestellt, dass die Mehrheit eine Nachverdichtung wünscht. Westlich des Rüdigerweges sowie am Tronjeweg und an der

Hagenbleckstraße haben sich einige Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer dagegen ausgesprochen. Die Mehrheit der Anlieger im Plangebiet ist an einer Nachverdichtung interessiert.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche Teil A als Wohnbaufläche dargestellt, ebenso wie die unmittelbare Umgebung des Plangebietes. Die Planungsziele sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Plangebiet Teil B und Teil C wird der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt hier landwirtschaftlich genutzte Fläche und Landschaftsschutzgebiet dar. Das Ziel „Anreicherung und Gliederung des Landschaftsraumes“ soll durch Anlegen von Feldgehölzen, Hecken und Ackerrandstreifen erreicht werden. Diese Maßnahmen können Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung sein. Die Festsetzungen in Teil B und Teil C sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2 Städtebauliche Ziele

2.0 Örtliche Situation

Das Plangebiet Teil A ist Teil eines größeren Wohngebietes zwischen Lenther Straße und Nibelungenweg. Es ist in den 20er Jahren als Kleinsiedlungsgebiet mit meist kleinen Häusern und großen Gartenflächen entstanden. Die Bewohnerschaft hat sich damals zur Siedlergemeinschaft Badenstedt zusammengeschlossen. Für den nördlich des Plangebietes liegenden Bereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 1520 (Siegfriedweg) bereits eine Nachverdichtung der reinen Wohngebiete ermöglicht. Auch im Plangebiet sind die jetzigen Grundstücke im Vergleich zu jetzigen Neubaugebieten tlw. sehr groß und lediglich entlang der Straße mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut. Einige haben Größen von 800 m² bis 1400 m². Für viele Familien, die dort seit Entstehen der Siedlung leben, sind die Gärten inzwischen für eine Bewirtschaftung oder Pflege zu groß.

Der Bereich östlich der internen Erschließungsstraße ist unterschiedlich strukturiert. Entlang des Kriemhildenweges ist durch aneinander grenzende Garagen und II-geschossige Wohnhäuser eine geschlossene Bauform entstanden mit schmalen und zurzeit nicht sehr tiefen Grundstücken. Eine weitere hintere Bebauung ist nur auf den tieferen Grundstücken denkbar.

Bauvorhaben sind bislang ausschließlich nach §34 BauGB zu beurteilen, d.h. sie müssen sich in die Umgebung einfügen. Eine städtebaulich wünschenswerte Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist somit zurzeit nicht genehmigungsfähig.

Für den Verlust an strukturreichen Gärten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen müssen Ersatzpflanzungen vorgesehen werden. Die Planung sieht dafür Flächen in Wettbergen (Flächen B und C) vor, da zurzeit in Badenstedt selbst im örtlichen Zusammenhang keine Möglichkeiten bestehen.

Das Plangebiet Teil B umfasst ein Teilstück von ca. 5224 m² einer Ackerfläche, das Plangebiet Teil C ein Teilstück von ca. 818 m² einer Ackerfläche. Beide liegen westlich des Stadtteils Wettbergen im Bereich Ronneberger Feld im Landschaftsschutzgebiet "Hirtenbach - Wettberger Holz". Sowohl Fläche B als auch C liegen südlich des Hirtenbaches im unbeplanten Außenbereich.

2.1 Bauland

Es ist ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll, vorhandene erschlossene Wohngebiete zu verdichten. Unberührte Landschaftsbestandteile können so geschont und eine Zersiedlung weitgehend vermieden werden.

Die Umgebung des Plangebietes (Teil A) zeichnet sich durch eine besondere Wohnruhe aus. Mit der vorliegenden Planung wird auf den langen und am Kriemhildenweg auch sehr breiten Grundstücken jeweils ein neues Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ermöglicht. Bei einer Inanspruchnahme dieser neuen Baurechte müssen die vorhandenen Gärten mit ihren Gehölzbeständen teilweise aufgegeben werden.

Die neuen Baurechte sind als Angebot zu betrachten, das bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Bereits bei der Planaufstellung ist dafür zu sorgen, dass Eingriffe, die durch die neuen Baurechte ermöglicht werden, ausgeglichen werden können. Wenn diese Ausgleichs-

maßnahmen sinnvollerweise realisiert werden, entstehen Kosten für die Eigentümer der zugeordneten Baugrundstücke, unabhängig davon, ob sie bauen wollen oder nicht.

Weiter sind einige Baugrundstücke auf dem vorderen Teil bereits so stark bebaut, dass eine Erschließung der rückwärtigen Teile nur durch den Abriss intakter Bausubstanz möglich wäre. Schließlich sind auch einige Grundstücke zu schmal, um ein weitere Baugrundstücke zu bilden. Diese Erwägungen führen dazu, einige Grundstücke von einer rückwärtigen Bebauung auszuklammern.

Zu diesen Grundstücken gehören am Kriemhildenweg die Grundstücke Nr. 23 bis Nr. 29 (ungerade). Hier hatten sich auch die Eigentümer/-innen geschlossen gegen eine weitere Bebauung ausgesprochen. Hier bestehen z.Zt. keine Möglichkeiten, eine Verdichtung durchzusetzen. Deshalb soll in diesem Teilbereich vorerst der Erholungsfunktion weiter Vorrang gegeben werden.

Alle weiteren für eine Verdichtung geeigneten Grundstücke im östlichen Block entlang der Hagenbleckstraße und am Tronjeweg sind mit Ausnahme des Grundstücks Hagenbleckstraße Nr. 30 für eine weitere Verdichtung vorgesehen. Weitgehend deckt sich der städtebauliche Entwurf mit den Wünschen der Anliegerinnen und Anlieger, soweit sie sich im Vorfeld gemeldet haben. Es ist wichtiges Ziel eine städtebaulich sinnvolle Konzeption zu finden, die von den Eigentümern mitgetragen wird, um eine zügige Umsetzung zu erreichen.

Die gewünschten zusätzlichen Gebäude sollen sich in die Nachbarschaft einfügen und den ruhigen Wohncharakter des Gebietes wahren. Entsprechend dem Charakter der gesamten Umgebung wird das Plangebiet als reines Wohngebiet festgesetzt, als Gebäudetyp werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Weitere Festsetzungen werden für Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Pro Gebäude sind nur max. 2 Wohnungen zulässig, um die Zunahme des Verkehrs möglichst gering zu halten und den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren. Neue Störungen durch das An- und Abfahren werden damit beschränkt.

Die Gebäude werden entsprechend dem Bestand als eingeschossig festgesetzt, die bestehenden Häuser am östlichen Kriemhildenweg 2-geschossig. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist ausreichend, minimiert den Eingriff in Natur und Landschaft und lässt dennoch weitere bauliche Erweiterungen für die Vorderhäuser zu. Lediglich dort wo schon umfangreichere Neu- und Anbauten der bestehenden Wohngebäude vorgenommen wurden, ist weiterer Spielraum weitgehend ausgeschlossen.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da die zulässige Geschossfläche nur in Vollgeschossen zu ermitteln ist und diese bei der Zulässigkeit von nur 1 Vollgeschoss der zulässigen Grundfläche entspricht. Die erreichbare Geschossflächenzahl bleibt unter der Obergrenze des in § 17 BauNVO vorgesehenen Wertes.

Die Geschossigkeit wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt, damit im Blockinneren keine höheren Gebäude als an der Straße entstehen. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,5 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche (BAH = Bürgersteiganschlusshöhe) festgelegt und die Erdgeschosshöhe auf max. 0,6 m über dem Bürgersteig begrenzt. Eine Verschattung der bereits vorhandenen Bebauung wird angesichts der Begrenzung der Gebäudehöhen, der vorgeschriebenen Dachform und der Abstände zwischen den überbaubaren Flächen minimiert. Das Gebiet zwischen Nibelungenweg und Lenther Straße ist in den 20er Jahren als Kleinsiedlungsgebiet entstanden. Kleine Wohngebäude mit steilen Satteldächern prägen den Charakter des Gebietes und das Straßenbild wesentlich. Auch die Stellung der Gebäude folgt einer Ordnung. Die Gebäuderichtung ist für jede Straßenseite bewusst gewählt. Im eigentlichen Plangebiet ist die Südseite des Kriemhildeweges traufständig bebaut mit einheitlichen, das Straßenbild prägenden Gebäudetyp – kleine Grundfläche, steiles Dach- Auf der Nordseite des Tronjeweges befinden sich mit Ausnahme der mittleren 4 Gebäude giebelständige Wohnhäuser Dieses Siedlungsgebiet hat einen kulturhistorischen Wert, mit dem behutsam umgegangen werden soll, um den ursprünglichen Charakter des Gebietes auch bei weiteren modernen Neubauten ablesbar zu lassen. Für das gesamte Plangebiet wurden daher Satteldächer und für die Bebauung auf den vorderen Grundstücken auch die Hauptgebäuderichtung festgesetzt. Weiter wird auch die Dachneigung mit 30° bis 50° vorgegeben. Bei Dachneigungen unter 30°

Grad erhalten die Gebäude den Charakter eines Bungalows. Dachneigungen über 50° wären bei den modernen Gebäudegrößen mit den festgesetzten Gebäudehöhen nicht vereinbar. Diese Vorschriften sorgen dafür, dass Neubauten mit der Baukultur aus den 20er Jahren harmonisieren.

Um Eingriffe in Vorgärten und in die hinteren Gartenflächen weitgehend zu vermeiden und den durchgrünten Charakter sowie die Erholungsfunktion der Hausgärten zu erhalten, sollen Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Zufahrten zu den hinteren Baugrundstücken sind hiervon nicht berührt. Die erforderlichen Einstellplätze sind dennoch auf den Grundstücken nachzuweisen.

Im Plangebiet Teil A liegen einige vorhandene Gebäude und Nebenanlagen ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese dienen nicht Wohnzwecken. Für diese Baukörper gelten die Grundsätze des Bestandschutzes. Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zu. Ziel dieser Planung ist es, die Gärten und Vorgartenflächen von Bebauung freizuhalten um den "grünen Charakter" sowie die Erholungsfunktion, wie sie heute besteht, weitgehend beizubehalten, indem nur zwei "Streifen" überbaubar sind. Insbesondere der Bereich zwischen den überbaubaren Flächen der rückwärtigen Grundstücke soll freigehalten werden um eine größere zusammenhängende Grünfläche aus verschiedenen Hausgärten zu erhalten.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Nibelungenweg, die Riechersstraße und die Empelder Straße an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Die heute vorhandenen Wohnstraßen, v.a. der Tronjeweg, sind recht schmal. Gewisse Einschränkungen in der verkehrlichen Zügigkeit müssen hingenommen werden, sind aber auch, um schnelles Fahren zu vermeiden, erwünscht. Parkmöglichkeiten für die neuen Familien und ihre Besucherinnen und Besucher sind auf den Baugrundstücken und den Zuwegungen zur Verfügung zu stellen.

Die Erschließung für die neue Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist privatrechtlich zu sichern. Zu diesem Zweck müssen die Vordergrundstücke entsprechend geteilt oder mit Grunddienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belastet werden. Es ist vorteilhaft im Sinne des flächensparenden Bauens und der Minimierung der Versiegelung des Bodens, wenn jeweils 2 benachbarte Grundstückseigentümer/-innen sich auf eine gemeinsame Zufahrt einigen.

Eine neue Erschließungsstraße über die rückwärtigen neu zu bildenden Grundstücke würde Flächen zu Lasten der Baugrundstücke beanspruchen. Die Straße würde den Bereich durchschneiden, der heute für Erholungsfunktionen zur Verfügung steht. Jedes einzelne Verkehrsereignis stören dabei wesentlich mehr Anwohner als das Befahren eines Stichweges über das Vordergrundstück. Eigentümer, die an einer Verdichtung nicht interessiert sind, könnten den Bau der Straße verhindern oder erheblich verzögern. Die Planung hat sich daher für die Erschließung über die Vordergrundstücke entschieden.

Da auf den rückwärtigen Grundstücken jeweils Gebäude und Einstellplätze, Garagen oder Carports entstehen werden, sind Störungen in geringem Umfang nicht auszuschließen.

Die überbaubaren Flächen der rückwärtigen Grundstücke sind ca. 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die ungehinderte Erreichbarkeit für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ist gegeben.

Auf der Empelder Straße verkehrt die Stadtbahnlinie 9. Die Haltestellen Badenstedt-Denkmal und Safariweg sind 400 m bis 600 m vom Plangebiet entfernt. Das Gebiet ist damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.3 Versorgung

Leitungen und Kanäle sind in den öffentlichen Straßen vorhanden. Die privaten Hausanschlüsse können über die o.g. privatrechtlich zu sichernde Flächen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse in der Umgebung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenbeschaffenheit und der Bodenaufbau nicht geeignet sind,

das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers gilt in diesem Gebiet eine Abflussbeschränkung von 20 l/s/ha. Da die Regenwasserkanäle in der Straße sehr hoch liegen, kann es erforderlich werden private Hebeanlagen vorzusehen.

Auf die Festsetzung von besonderen Mülltonnenstandplätzen wurde verzichtet, die Abfallbeseitigung ist nur an den 4 das Plangebiet umrahmenden Fahrstraßen möglich. Die Abfallsorgung der inneren Baugrundstücke ist durch Selbstbereitstellung an der Straße oder gebührenpflichtigen Hol- und Bringservice möglich.

Mit der Planung werden neue Baurechte für ca. 26 Wohnhäuser und damit auch ein höherer Bedarf an Kinderspielplatzflächen geschaffen. Im Rahmen des Planverfahrens ist für das gesamte Plangebiet der Nachweis an Kinderspielplätzen zu führen. Für das Plangebiet selbst ist gemäß Nds. Spielplatzgesetz eine beispielbare Fläche von 296 m² (Netto) erforderlich.

Im Bereich zwischen Lenther Straße, Empelder Straße, der freien Landschaft im Westen und dem Gewerbegebiet im Süden sind 3 große Spielplätze (am Remarqueweg, am Siegfriedplatz und an der Empelder Straße) mit einer Gesamtfläche von 4564 m² vorhanden. Der Spielplatz am Siegfriedplatz und am Remarqueweg liegen dicht am Plangebiet; der fußläufige Weg führt entlang dem wenig befahrenen Kriemhildenweg. Durch die vorhandenen und geplanten Baurechte entsteht ein Bedarf von insgesamt 3200 m²(Netto), was einem Bruttoflächenbedarf von 4800 m² entspricht. Damit kann der Bedarf nicht komplett erfüllt werden. Darüber hinaus befinden sich allerdings noch Grünflächen und Grünverbindungen im direkt westlich angrenzenden Naherholungsbereich, die den Kindern für Streifzüge o.ä. zur Verfügung stehen. Auch dort kann dem Spiel- und Bewegungsdrang der Kinder entsprochen werden.

Im Bezirk Badenstedt besteht zurzeit ein Fehlbedarf an Kindergärtenplätzen. Vom Plangebiet aus befindet sich die nächste Kindertagesstätte am Sternheimweg und an der Eichenfeldstraße; beide sind ca 800m vom Plangebiet entfernt. Zusätzlich ist im Baugebiet Badenstedt West geplant, eine Kita in 2 Doppelhaushälften vorübergehend einzurichten, um den zurzeit nicht gedeckten Bedarf aufzufangen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in Nachverdichtungsgebieten die Baurechte nur allmählich in Anspruch genommen werden, so dass die neuen Baurechte kaum weiteren Bedarf an Kindergärtenplätzen hervorrufen.

Die nächstgelegene Grundschule (Friedrich-Ebert-Schule)) befindet sich am Salzweg in ca. 1,1 km Entfernung. Auf dem fußläufigen Weg muß die Lenther Straße sowie der vielbefahrene "Am Soltekampe" überquert werden; Querungshilfen sind vorhanden. Ein Anbau entsteht an der Astrid-Lindgren-Schule. Hauptschule und Realschule sind im Schulzentrum Badenstedt an der Plantagenstraße vorhanden.

3 Umweltverträglichkeit

3.1 Lärm

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein sehr ruhiges Wohngebiet. In der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind anzustrebende Orientierungswerte in den Baugebieten genannt. Für Reine Wohngebiete werden dabei Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts (bzw. für Verkehr nachts 40 dB(A)) zugeordnet. Nach den Informationen des Schall-Immissionsplanes für Hannover (aus dem Jahre 2000) werden im Plangebiet durch den Verkehr auf der ca. 450 m entfernten B 65 hier bis zu 45 dB(A) tags erreicht und durch die Güterumgehungsbahn stellenweise bis zu 45 dB(A) nachts. In den überwiegenden Bereichen werden jedoch nur 40 dB(A) erreicht. Bei dieser geringen und nur punktuell auftretenden Überschreitung des Nachtwertes sind dennoch gesunde Wohnverhältnisse und die Qualität eines reinen Wohngebietes gegeben.

Die Planung von reinem Wohngebiet stellt hohe Anforderungen an die Wohnruhe und Störungsfreiheit des Gebietes. Durch die mit der Wohnnutzung üblicherweise verbundenen und nicht vermeidbaren Störungen wie An- und Abfahren auf der Erschließungsstraße durch Pkws und durch den täglichen Andienungsverkehr, Kinderlärm, Rasenmähen und sonstige Haus- und Gartenarbeiten werden die vorgesehenen Orientierungswerte häufig bereits erreicht.

Es wurde schon erwähnt, dass die Zufahrt zu den rückwärtigen Gebäuden über die Vordergrundstücke verläuft. Durch die Planung sind steigende Verkehrsmengen auf den Erschließungsstraßen, aber auch direkte Störungen für die jeweils benachbarten Vordergrundstücke zu

erwarten. Da es sich bei den Störungen um üblicherweise nicht vermeidbare Belastungen handelt, müssen die geringen Störungen durch die Zufahrt zu den hinteren Grundstücken hingenommen werden. Diese sind jedoch geringer als bei einem Eckgrundstück. Auch bei einer Erschließung über eine neue Straße würde die Belastung der vorhandenen Straßen zunehmen, die Zufahrt würde jedoch auf eine Vielzahl an Grundstücken einwirken.

3.2 Naturschutz

Im Plangebiet Teil A gibt es relativ große Grundstücke, die überwiegend nur mit kleinen Siedlungshäusern bebaut sind. Die Hausgärten sind weitgehend frei von Bebauung. Sie weisen einen mittleren Anteil an älteren Gehölzen auf und haben für die Funktionen des Naturhaushaltes eine allgemeine Bedeutung. Insgesamt beläuft sich der Gehölzanteil auf ca. 75 %. Der interne Grünbereich zeichnet sich insbesondere durch seine Größe aus und ist daher für die wohnungsnahe Erholung von Bedeutung. Aufgrund des hohen Anteils unversiegelter Flächen trägt das Plangebiet auch zum Erhalt der Bodenfunktion sowie zur Grundwasserneubildung bei. Mit dieser Planung wird die Überbaubarkeit der Grundstücke auf die rückwärtigen Grundstücksteile ausgedehnt. Durch die zusätzlichen überbaubaren Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen werden Eingriffe durch neue Gebäude in den Gärten ermöglicht, die über die bisherigen Baurechte hinausgehen. Weiter ist eine Versiegelung durch die einzelnen Zufahrten zu den hinteren Grundstücksteilen zu erwarten.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft in Form von Bodenversiegelung, verbunden mit einem Freiflächenverlust sowie Bodenverdichtung, Beeinträchtigung und Vernichtung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Vernichtung von z.T. alten Baumbestand, Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate und dem Verlust klimaökologischer Ausgleichsfunktionen, wird mit der Planung vorbereitet. Weiter ist insbesondere während der Bauphase mit Schadstoffeinträgen in den Boden und mit Störungen der Tiere zu rechnen.

Unter dem Blickwinkel, dass es sich hier um die Verdichtung eines vorhandenen Wohngebietes handelt und mögliche Standortalternativen in baulich unberührten Landschaftsteilen liegen, ist es ökologisch und wirtschaftlich trotzdem sinnvoller, diese Bebauung zu ermöglichen. Die erforderliche Erschließung wird allerdings auf das geringste Maß reduziert und folgt damit dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung.

Zur Eingriffsvermeidung sollen Garagen, Carports und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise möglich sein. So können alle nicht überbaubaren Flächen (Hausgärten und Vorgärten) weitgehend freigehalten werden, um den durchgrünten Charakter des Gebietes weiterhin zu wahren. Eingriffe in Natur und Landschaft werden sich auf diese Weise weitgehend auf die überbaubare Fläche beschränken. Weiter sind Carports und die Außenwände von Garagen mindestens zu 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen, um den vorgenannten durchgrünten Charakter zu unterstützen.

Die genannten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen vollständig kompensiert werden. Dies ist im Plangebiet selbst jedoch nicht komplett möglich. Es sollen daher an anderer Stelle (Teilflächen B und C) Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Stadt Hannover hat im Landschaftsschutzgebiet Hirtenbach / Wettberger Holz mehrere Flächen angekauft, um sie als Tausch- und Ausgleichsflächen anbieten zu können. Ziel des städtebaulich- landschaftsplanerischen Rahmenkonzeptes für den Bereich westlich des Mühlenberges ist die Anreicherung und Gliederung des Landschaftsraumes mit zusätzlichen Gehölzstrukturen. Kleingehölze, Ackerrandstreifen und Wegeraine sollen angelegt werden.

Diese Maßnahmen können grundsätzlich als Ausgleichsmaßnahmen für Planungen dienen, allerdings lassen sich die zusätzlichen Versiegelungen nicht ausgleichen sondern werden durch die vorgenannte Maßnahme ersetzt. Die Stadt hat die vollständige Verfügungsgewalt über die Kompensationsfläche. Damit ist die Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt.

Im Landschaftsschutzgebiet "Hirtenbach - Wettberger Holz " westlich von Wettbergen südlich des Hirtenbaches (Teil B) sowie 140 m westlich der Kleingartenanlage (Teil C) ist auf einer Ackerfläche (Ronneberger Feld) die Anlage einer Feldgehölzhecke geplant. Weiter soll im nördlichen Bereich des Teils B ein ca. 50 m breites Feldgehölz angelegt werden. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Hiermit können die im Teil A ermöglichten Eingriffe ausgeglichen werden. Diese Maßnahmen werden den im Plan gekennzeichneten Gebieten, wo auch der Eingriff stattfindet, zugeordnet. Die Kosten in Höhe von ca. 67.300,- € werden auf die zugeordneten Flächen im Teil A umgelegt.

3.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für den Teil A nicht bekannt.

Im Bereich Ronneberger Feld ist eine Rüstungsaltpaste vorhanden; die Teile B und C liegen innerhalb dieser Fläche. Nach derzeitigen Kenntnissen hat diese keinen Einfluss auf die geplante Ausgleichsmaßnahme.

4 Kennzeichnungen - Benter Salzstock

Das Plangebiet liegt über dem Benter Salzstock. Durch die besondere geologische Struktur des Untergrundes ist das Auftreten von Gebäudeschäden in derartigen Gebieten nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen und vor einiger Zeit auch vorgekommen. Um dieses Risiko möglichst klein zu halten, empfehlen das Bergamt sowie das Landesamt für Bodenforschung die Durchführung von Bodenuntersuchungen nach DIN 1054 und eine Sicherungsbauweise. Es ist daher eine Verpflichtung und Aufgabe des Bauherrn oder seines Beauftragten, den Nachweis über die Eignung des Bodens als Baugrund zu erbringen. Zahlreiche Einzeluntersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen kaum noch Gebäudeschäden auftreten können. An neu errichteten Gebäuden sind in den letzten Jahren keine größeren Gebäudeschäden durch Erdfälle bekannt geworden. Senkungen von geringer Größenordnung verbleiben durch die natürliche Ablaugung infolge Grundwasserbewegungen über dem Salzspiegel. Größere Grundwasserabsenkungen sind daher über dem Benter Salzstock nicht erlaubt.

5 Kosten

In sämtlichen Straßen des Plangebietes liegen bereits Schmutz- und Regenwasserkanäle, Kanalbaukosten entstehen somit nicht.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen inklusive des Grunderwerbs wird Kosten in Höhe von ca. 67.300,- € verursachen; diese Kosten sind von den zugeordneten Grundstückseigentümern zu erstatten. Im Übrigen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes wurde unverändert zum Satzungsbeschluss übernommen.

Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung 61.13, Mai 2004

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13, 03.05.04