

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 951, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift - Grashöfe -

### Stadtteil Vinnhorst



### Geltungsbereich:

#### Teil A:

Bereich, der umgrenzt wird von den Straßen Fischteichweg, Godshorner Damm und Grashöfe sowie der Südostgrenze der Sportanlagen Vinnhorst,

#### Teil B:

Eine 10.932 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 8, Flur 1 in der Gemarkung Vinnhorst, nördlich des Weges In den Feldern gelegen.

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 951 liegt im Stadtteil Vinnhorst. Der Änderungsbereich schließt sich an das vorhandene bzw. in der Entwicklung befindliche Wohngebiet von Vinnhorst an und liegt am Rand des Landschaftsschutzgebietes Mecklenheide / Vinnhorst.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf dem Wohnungsmarkt hält uneingeschränkt an. Das Angebot an derartigen Immobilien ist in der Region Hannover allerdings aufgrund der größeren Flächenreserven wesentlich größer als in der Landeshauptstadt. Viele junge Familien verlassen daher die Stadt und erwerben außerhalb der Stadtgrenzen Grundeigentum. Um diesem Trend entgegen zu wirken, sollen im Teil A des vorliegenden Bebauungsplans Wohngebiete für den Einfamilienhausbau ausgewiesen werden. Damit kann auch im Stadtgebiet Hannover in reizvoller Lage am Übergang zum offenen Landschaftsraum ein attraktives Angebot für den Wohnungsbau unterbreitet werden.

Ein städtebauliches Konzept für Wohnungsbau gab es bisher nur für den Bereich östlich des Godshorner Dammes. Hier wurden überwiegend Reihenhäuser gebaut. Die Flächen westlich des Godshorner Dammes wurden bisher als Festplatz und landwirtschaftliche Flächen genutzt. Im geltenden Bebauungsplan Nr. 951 aus dem Jahr 1979 sind sie als öffentlicher Festplatz, öffentlicher Spielplatz und Sportanlage (Tennisplätze) festgesetzt. Diese Flächen sind jedoch in der festgesetzten Nutzung nach heutigen Kriterien nicht mehr verwertbar, da

die Festplatzausweisung viel zu groß ist, Spielparks in der vorgesehenen Größe nicht mehr angelegt werden und die ursprünglich geplanten Tennisplatzerweiterungen wegen der erforderlichen Abstände zu den vorhandenen reinen Wohngebieten am Godshorner Damm nicht genehmigungsfähig wären und ferner der Bedarf auch nicht mehr vorhanden ist.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wurden die Flächen westlich des Godshorner Dammes in das städtebauliche Gesamtkonzept für das Wohnbaugebiet Grashöfe / Fischteichweg einbezogen. Der Bereich eignet sich hierfür wegen der Nähe zum Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und zu vorhandener Infrastruktur, ferner wegen der Lage am Rande eines größeren Freiraumes und der damit verbundenen hohen Wohnqualität in besonderem Maße.

Der Festplatz soll entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten und Erfordernissen erhalten werden, jedoch planungsrechtlich in seiner Größe angepasst und nur leicht nach Norden erweitert werden. Anstelle eines Spielparks ist im nördlichen Bereich ein öffentlicher Spielplatz geplant, der in Verbindung mit einer öffentlichen Grünverbindung den Übergang zwischen der Erholungszone des Mittellandkanals und dem Landschaftsraum Vinnhorst bildet.

Teil B des Bebauungsplanes umfasst die Ausgleichsflächen, die aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des Teils A des Bebauungsplanes notwendig werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt den Teil A der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar. Ferner ist ein Symbol für einen Festplatz sowie für einen Spielpark dargestellt. Teil B der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Städtebauliche Ziele**

### **2.1 Bauland**

Der geltende Bebauungsplan Nr. 951 setzt für den Teil A des Änderungsbereiches bisher Grünflächen (Sportanlage, öffentlicher Festplatz und öffentlicher Spielpark) und öffentliche Verkehrsfläche fest.

Aufgrund der oben geschilderten Zielsetzungen werden im Teil A der Bebauungsplanänderung die Flächen westlich des Godshorner Dammes bis in Höhe der Bomgarstraße als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, jedoch sind neben den Wohngebäuden auch die zur Versorgung des Baugebietes dienenden Einrichtungen zulässig. Hierzu gehören z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe. Ferner sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Zur Stärkung des Planungszieles und zur Vermeidung einer zu starken Durchmischung sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet passt sich damit in die bereits bestehende abgestaffelte Nutzungsstruktur des Baugebietes Grashöfe / Fischteichweg (Bebauungspläne Nr. 951 und 951, 1. Änderung) mit seinen reinen Wohngebieten im Norden, den allgemeinen Wohngebieten im mittleren Bereich und dem Mischgebiet im Süden am Mittellandkanal planungsrechtlich ein.

Die überbaubaren Flächen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Bautiefe von 15 m vorgesehen. Entsprechend den genannten Planungszielen wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Der im städtebaulichen Konzept an diesem Standort ehemals angestrebte Geschosswohnungsbau ist nicht mehr zeitgemäß. Reihenhäuser nicht mehr gut vermarktbar. Die Abrundung des Baugebietes Grashöfe / Fischeichweg soll durch eine städtebaulich homogene Struktur von Einzelhäusern – auch entsprechend der Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern erfolgen.

Weiterhin ist eine I-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Dies entspricht den Festsetzungen östlich des Godshorner Dammes.

Um eine einheitliche Kante zu den Verkehrsflächen zu erhalten sind gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 3 m ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Zuwegungen und Zufahrten zu den Einstellplätzen sowie notwendige Flächen für die Feuerwehr und / oder des Rettungsdienstes. Weiterhin können ausnahmsweise Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, Spielgeräte u. ä. (ausgenommen Gebäude), zugelassen werden.

Im Interesse eines einheitlichen Erscheinungsbildes am Ortsrand von Vinnhorst wird eine Örtliche Bauvorschrift vorgesehen. Es soll ein einheitlicher Gesamteindruck entstehen, der Spielraum für Individualität beinhaltet, die durch verbindende Elemente gestalterischer Natur sowohl im baulichen als auch im grünplanerischen Rahmen zusammengehalten wird. Danach sind die Gebäude am Godshorner Damm sowie entlang des Festplatzes giebelständig und an der Straße Grashöfe traufständig zu den Verkehrsflächen auszurichten. Weiterhin soll die Dachneigung zwischen 43° und 48° liegen. Mit diesen Festsetzungen wird zugleich die Nutzung der Dächer für den Einbau von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Solarenergie) möglich.

Auch die übrigen Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern (Eindeckung der Dächer mit Pfannen in roten und rotbraunen Farbtönen), den Außenwänden (Außenwände der Gebäude mit Ziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen, weißem Putz oder Stein) und den Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Hecken aus einheimischen Laubgehölzen) dienen dazu, eine einheitliche Baustruktur an der Grenze zwischen der Siedlungskante und dem freien Landschaftsraum zu erzielen.

Die gemäß niedersächsischer Bauordnung zu schaffenden Einstellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. in deren Nähe nachzuweisen.

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

## **2.2 Verkehr und Versorgung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 951 setzt mit dem Godshorner Damm und der Straße Grashöfe bereits erforderliche Straßenverkehrsflächen fest. Die Trassen sind entsprechend dem derzeitigen Bedarf bereits zum Teil ausgebaut. Die Straße Grashöfe muss planungsrechtlich gemäß den zukünftigen Erfordernissen angepasst werden. Dies bedeutet u.a., dass die ursprünglich vorgesehene Breite von 16 m entlang des Mittellandkanals auf 13 m verringert wird. Weiterhin wird das bisher vorgesehene Ringstraßensystem zwischen dem Godshorner Damm und der Straße Grashöfe aufgehoben. Dafür ist ein Ausbau der bereits provisorisch vorhandenen Wendepalte unmittelbar vor dem Vereinsgebäude der Sportanlagen vorgesehen, so dass die Straße Grashöfe hier zukünftig als Sackgasse endet. Mit die-

sen beiden Straßen (Godshorner Damm und Grashöfe) erfolgt dann die äußere Erschließung des neuen Quartiers.

Die ehemals im Bebauungsplan Nr. 951 geplante 8,5 m breite Verbindung zwischen der Straße Grashöfe und dem Godshorner Damm im nördlichen Bereich wird nur noch untergeordnet als eine für die innere Erschließung notwendige 5,5 m breite Anliegerstraße und einem anschließenden Weg, der die öffentliche Grünfläche quert, erfolgen. Die weitere innere Erschließung erfolgt über 5,5 m breite Wohnstraßen, die zwischen Festplatz und Wohngebiet verlaufen und im südlichen Bereich in Höhe des Degenerweges eine weitere Verbindung zum Godshorner Damm herstellen.

Im südlichen Baugebiet können einige Grundstücke im rückwärtigen Bereich entstehen, die sich nicht direkt an öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Hier muss die Erschließung privatrechtlich durch Geh- und Fahrrechte über die davor liegenden Grundstücke gesichert werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Stadtbahn auf der Schulenburg Landstraße (Haltestelle Mecklenheidestraße, Entfernung ca. 900 m, Taktzeit 10 min.), über eine Buslinie, die über die Straße Alt Vinnhorst verkehrt (Haltestelle Dörpefeld, Entfernung ca. 250 m, Taktzeiten werktags ca. 30 min.) und über die S-Bahn (Haltestelle Hannover-Vinnhorst, Entfernung ca. 600 m, Taktzeit 30 min.).

Die notwendigen Versorgungsleitungen und Kanäle sind z.T. bereits in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausgebaut bzw. können in den vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen verlegt werden. Durch die beabsichtigte Parzellierung der Flächen in viele kleine Grundstücke ist der Bau von ca. 320 m Schmutzwasserkanälen und ca. 437 m Regenwasserkanälen erforderlich. Im nördlichen Plangebiet, westlich des Godshorner Dammes befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk. Dieses wird durch eine festgesetzte Fläche für Ver- / Entsorgungseinrichtungen in seinem Bestand gesichert.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, eine Nahwärmeversorgung zu realisieren.

## **2.5 Soziale Infrastruktur**

Als Folge der Baumaßnahmen ist auch mit einem Anstieg der Wohnbevölkerung im Stadtteil zu rechnen. Im Kindertagesstättenbereich ist der Bebauungsplan Nr. 951 (damaliges Planungsziel Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) für die Berechnung der Prognosezahlen berücksichtigt worden. Durch die aktuelle Bebauungsplanänderung (Planungsziel Einzelhäuser) werden daher keine weiteren Anforderungen notwendig. Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich am Fischteichweg. Eine weitere sowie ein Jugendtreff sind am Vinnhorster Rathausplatz vorhanden.

Weiterhin ist eine Grundschule in Vinnhorst vorhanden (Vinnhorster Rathausplatz). Weiterführende Schulen stehen in den benachbarten Stadtteilen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine große Sportanlage (s. o.).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen an der Straße Alt-Vinnhorst nördlich der S-Bahn-Station (Lebensmitteldiscounter) sowie im südlichen Bereich Richtung Schulenburg Landstraße (z.B. Schlachter, Apotheke, Kiosk). Auf dem Vinnhorster Rathausplatz findet ferner regelmäßig ein Wochenmarkt statt. Weiterer Einzelhandel, der allerdings überwiegend als großflächig zu betrachten und tlw. nicht unmittelbar der Nahversorgung dient, ist im Verlauf der Schulenburg Landstraße zu finden.

### **3. Öffentliche Grünflächen**

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 951 vorgesehene nordöstliche Erweiterung der Sportanlage Vinnhorst bis zum Godshorner Damm für Tennisplätze wäre aufgrund der erforderlichen Abstände zu den vorhandenen reinen Wohngebieten am Godshorner Damm heutzutage nicht mehr genehmigungsfähig. Ferner ist der Bedarf nach zusätzlichen Tennisplätzen nicht mehr vorhanden. In diesem Bereich werden daher ein Spielplatz und eine öffentliche Grünverbindung festgesetzt.

#### **3.1 Öffentlicher Kinderspielplatz**

Ausgehend von einer Bruttogeschossfläche von ca. 5870 m<sup>2</sup> für den geplanten Wohnungsbau ergibt sich für das Plangebiet gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz (NSpPG) ein Bedarf an ca. 117 m<sup>2</sup> Nettospielplatzfläche. Dies entspricht einer Bruttospielplatzfläche von ca. 176 m<sup>2</sup>.

Aus der im Jahr 1996 entstandenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 951, der die Flächen nördlich der Straße Grashöfe zwischen dem Godshorner Damm und dem Fischteichweg umfasst, ergibt sich ein weiterer Spielplatzbedarf von ca. 230 m<sup>2</sup>. Hier wurde in Anbetracht des städtischen Gesamtkonzeptes „Grashöfe“ auf die Ausweisung eines separaten Spielplatzes für den damals überplanten Teilbereich des Quartiers verzichtet und auf eine in nördlicher Randlage liegende Spiel- und Erholungsfläche als Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes verwiesen.

Der hieraus erforderlich werdende öffentliche Spielplatz wird im nunmehr vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Er befindet sich im nördlichen Planbereich westlich des Godshorner Dammes und schließt unmittelbar nördlich an das geplante Wohngebiet an. Er umfasst eine Fläche von ca. 2700 m<sup>2</sup> und ist damit von ausreichender Größe.

Die Spielflächen liegen innerhalb der gemäß Nds. Spielplatzgesetz zulässigen Entfernung von 400 m<sup>2</sup> zu den Wohngebieten.

Vor dem Ausbau des Spielplatzes muss eine Altlastenuntersuchung gemäß dem Mindestuntersuchungsprogramm für Spielplätze durchgeführt werden.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin große öffentliche Grünflächen (z.B. Festplatz, s. Pkt. 3.2), die frei zugänglich sind. Entlang des Mittellandkanals sind ferner ausgedehnte Naherholungsflächen vorhanden, die ebenfalls zum freien Spielen zur Verfügung stehen. Am Rande der Bebauungsplanänderung beginnt zudem der freie Landschaftsraum. Insgesamt stehen also ausreichend Flächen zur Verfügung, die dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder entsprechen.

#### **3.2 Festplatz**

Der Festplatz befindet sich seit langem an der nun auch planungsrechtlich festgesetzten Stelle. Im Bebauungsplan Nr. 951 war er bisher auf einer wesentlich größeren Fläche zwischen dem Godshorner Damm und der Straße Grashöfe vorgesehen. Ein Bedarf für eine derart große Fläche besteht allerdings heute nicht mehr. Der Schützenverein, der sein alljährliches Schützenfest auf dem Platz ausrichtet, plädiert für eine Beibehaltung der derzeitigen Fläche. Zusätzlich zu dieser Veranstaltung finden gelegentlich kleinere Zirkusvorstellungen statt. In der übrigen Zeit ist die Fläche als öffentliche Grünfläche frei zugänglich.

Da diese Veranstaltungen nur selten stattfinden, d. h. während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten, ist davon auszugehen, dass schädliche Umweltauswirkungen für die benachbarten Wohngebiete nicht auftreten.

### 3.3 Öffentliche Grünverbindung

Die festgesetzte öffentliche Grünverbindung ist Bindeglied zwischen den angrenzenden öffentlichen Grünflächen (Festplatz und Spielplatz) und stellt die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen örtlichen Fußwegverbindung zwischen dem Fuß- und Radweg entlang des Kanals und dem nördlich angrenzenden freien Landschaftsraum dar, die von Erholungssuchenden bereits gut angenommen wird.

## 4. Umweltverträglichkeit

### 4.1 Lärmschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung für die Schallquellen durchgeführt, die auf das betreffende Gebiet einwirken. Dieses sind der Straßenverkehr, der Schienenverkehr, der Mittellandkanal sowie der Sport- und Freizeitlärm der benachbarten Sportstätten.

#### • Straßenverkehr

Es sind im Wesentlichen die Immissionen folgender Straßen zu berücksichtigen:

- |                            |                |                     |
|----------------------------|----------------|---------------------|
| • BAB A2                   | (Zählung 2000) | M = 103.000 Kfz/24h |
| • Alt Vinnhorst            | (Zählung 2002) | M = 9.250 Kfz/24h   |
| • Schulenburger Landstraße | (Zählung 2002) | M = 12.400 Kfz/24h. |

Die Lkw-Anteile wurden gemäß der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) gewählt (für Autobahnen: 25/45%, für Gemeindestraßen: 10/3%, Tag- / Nachtwert).

#### • Schienenverkehr

Östlich des geplanten Baugebietes verläuft in ca. 600 m Entfernung eine Trasse der Deutschen Bahn AG, auf der u. a. auch die S-Bahn verkehrt. Für die aus dem Schienenverkehr resultierende Lärmbelastung werden die Emissionsdaten verwendet, die im Rahmen der Arbeiten zum Schallimmissionsplan Hannover ermittelt wurden:

$L_{m(25)}$  73,7 / 70,2 dB/A, (Tag- / Nachtwert).

#### • Mittellandkanal

Maßgebend sind die für die Schleuse Anderten erfassten Motorschiffe, Schleppzüge und Schubverbände. In 2003 wurden in beiden Richtungen 15.335 Einheiten gezählt. Im Rahmen dieser Untersuchung wird die Spitzenbelastung berücksichtigt, die sich zu

M = 60 Einheiten / Spitzentag ergab.

Um auch mögliche Störungen während der Nacht beurteilen zu können, wurde angenommen, dass davon 5 Einheiten nachts verkehren.

Im Rechenmodell wurde gemäß DIN 18005 eine Schiffseinheit = 3 Lkw mit  $V = 50$  km/h mit einem Emissionspegel von  $L_{m,E} = 52,0$  dB(A) angesetzt.

- **Sport- und Freizeitlärm der Sportanlagen Vinnhorst**

Auch hier wurde in Ermangelung aktueller Daten auf die Daten zurückgegriffen, die im Rahmen der Arbeiten zum Schallimmissionsplan ermittelt wurden. Auf Grund der seinerzeit erhobenen Art und Dauer der einzelnen Aktivitäten wurden die Sportflächen mit sogenannten flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt. Sie liegen bei

$$L_{w^*} = 56,7 \text{ bis } 59,7 \text{ dB(A)/ m}^2.$$

Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums werden für die Großspielfelder Schiedsrichterpfiffe mit einem mittleren Schalleistungspegel von  $L_w = 118 \text{ dB(A)}$  berücksichtigt. Im Übrigen wurde davon ausgegangen, dass die Sportplätze nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden.

### **Beurteilung**

Zur schalltechnischen Beurteilung des Bebauungsplanes wurden 3 Immissionspunkte an der äußeren Begrenzung der WA-Gebiete im Norden, Südwesten und Südosten gewählt. Die Höhe der Immissionspunkte wurde auf 3,30 m festgesetzt.

Zur Beurteilung ist grundsätzlich die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Bei der Beurteilung des Sport und Freizeitlärms ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutz-Verordnung) zu beachten, die insbesondere tagsüber Ruhezeiten mit niedrigeren Immissionsrichtwerten vorsieht. Es ist festzustellen, dass die schalltechnischen Richt- und Orientierungswerte für WA-Gebiete bei den Schallquellen Schienenverkehr, Mittellandkanal und Sport eingehalten werden. Beim Sportlärm gilt dies auch für die sogenannten Ruhezeiten und das Spitzenpegelkriterium.

Lediglich beim Straßenverkehrslärm wird der Nachwert von 45 dB(A) an allen drei Immissionspunkten um 1 bis 3 dB(A) überschritten. Dazu ist jedoch darauf hinzuweisen, dass diese Überschreitung trotz der dort bestehenden Schallschutzanlagen im Wesentlichen auf die Pegelanteile von der BAB A2 zurückzuführen ist. Da bei der Berechnung aber die in den RLS 90 angegebenen Lkw-Anteile gewählt wurden, die deutlich über den realen Zählwerten liegen, ist tatsächlich von etwas geringeren Immissionswerten auszugehen. Darüber hinaus trägt auch die geplante Bebauung, die im Rechenmodell nicht berücksichtigt wurde, zu einer weiteren Pegelminderung bei, so dass für das Gebiet südlich der geplanten nördlichsten Bebauung davon ausgegangen werden kann, dass hier auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Im Übrigen ließen sich ohnehin aus den ermittelten Immissionspegeln keine erhöhten Anforderungen an die Fenster ableiten, da mit den Fenstern, die nach der Energiesparverordnung einzubauen sind, bereits auch ein ausreichender Schallschutz erreicht wird. Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

## **4.2 Naturschutz**

Das östliche Drittel des Teiles A des Änderungsbereiches stellt sich derzeit als Vorwaldgesellschaft mit überwiegend ca. 5 m hohen Birken dar. Der mittlere Bereich hat sich zu einer artenreichen Ruderalgesellschaft entwickelt mit selektiv freigestellten Einzelbäumen, vor allem Birken. Das westliche Drittel des Plangebietes wird überwiegend als Festplatz genutzt und weist Scherrasen auf. Die sehr unterschiedlichen Bereiche ergeben einen insgesamt parkähnlichen Charakter.

Besondere Bedeutung erlangen die freien Flächen insbesondere als Teillebensraum für eine im Bereich Mecklenheide nachgewiesene Saatkrähenpopulation. Saatkrähen benötigen ausgedehnte Freiflächen, die im Stadtgebiet in dieser Qualität kaum vorhanden sind. Erwähnenswert ist auch der randlich gelegene Baumbestand, bestehend aus Eichen und Kastanien, auf dessen Erhalt im Bereich des Kanals während des Ausbaues besonderer Wert gelegt wurde.

Der weitestgehend unversiegelte Boden stellt einen Lebensraum für die belebte Bodenwelt dar und ermöglicht die freie Versickerung des Niederschlagswassers. Hierdurch wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung erreicht, deren Rate mit 180-270 mm/Jahr als hoch einzuschätzen ist.

Am äußersten Stadtrand gelegen bildet der Planbereich einen Übergang in die freie Landschaft, die aufgrund der südlich gelegenen Anbindung an den Mittellandkanal von Erholungssuchenden gut erreichbar ist und gemäß den Nutzungsspuren auch angenommen wird. Das Plangebiet trägt hinsichtlich seiner reizvollen Entwicklung zu einer Parklandschaft und der jahreszeitlich wechselnden Eindrücke zum intensiven Naturerleben bei.

Teil B des Bebauungsplanes befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Teils A in der „Brandriethe“. Die Fläche wird bisher als Acker genutzt.

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

- Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Teillebensräume der bedrohten Saatkrähe,
- Beeinträchtigung von altem, z.T. geschütztem Baumbestand,
- Beeinträchtigung von wichtigen Pufferfunktionen für die nordwestlich angrenzenden, nach Landschaftsrahmenplan schutzwürdigen Bereiche,
- Störung der Tierwelt während der Bauphase,
- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen,
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung,
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase,
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate,
- Beeinträchtigung des Grundwasserflurabstandes,
- Erhöhung des Oberflächenabflusses,
- Erhöhte Kontamination der Niederschläge mit Schadstoffen,
- Veränderung des Lokalklimas durch:
  - Beeinträchtigung des weiträumigen freien Luftaustausches,
  - Verlust klimaökologischer Ausgleichsfunktionen,
  - Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses,
  - Erwärmung und erhöhte Trockenheit durch Versiegelung und Baukörper,
- Verlust naturvermittelnder Landschaftsräume,
- Beschneidung bislang freier Sichtbeziehungen durch Errichtung raumbegrenzender Strukturen
- Verkleinerung und Zerschneidung siedlungsbezogener Freiräume,
- Verlust von Freibereichen für die allgemeine Naherholung,

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme führen die zu erwartenden Auswirkungen zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und stellen einen Eingriff gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar, der zu minimieren und auszugleichen ist.

Der beschriebene Eingriff ist aus Gründen des Allgemeinwohls nicht zu vermeiden. Im Teil A des Bebauungsplanes sollen ca. 35 Einfamilienhäuser entstehen, für die in der Landeshauptstadt Hannover ein großes Nachfragepotential besteht. Diese entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem vorhandenen Wohngebiet. Straßen, Kanäle und Versorgungsleitungen sind zu einem beträchtlichen Teil bereits vorhanden. Es fehlt lediglich die städtebaulich und planungsrechtliche Formulierung und Abgrenzung des Ortsrandes zum freien Landschaftsraum. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum stellt ein öffentliches Interesse dar. Im Gegensatz zu einer Bereitstellung von Bauland in Bereichen vorhandenen Infrastruktur führen Abwanderungen in das Umland dazu, dort mit erheblichen Kosten neue Inf-



rastruktureinrichtungen schaffen zu müssen. Dieses würde zu einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens mit den bekannten negativen Auswirkungen führen. Dem öffentlichen Interesse entspricht die Nutzung bestehender Einrichtungen (z.B. Verkehrsflächen). Dementsprechend haben derartige Flächen im öffentlichen Interesse erheblichen Entwicklungsvorrang vor der Inanspruchnahme neuer, bislang siedlungsunbeeinflusster Flächen. Die Inanspruchnahme solcher Flächen innerhalb des schon bestehenden bebauten Bereiches berücksichtigt die Gedanken des Bodenschutzes, der Verhinderung von Emissionen und der Sicherung der Außenvegetation.

Der vorhandene Aufwuchs einer Vorwald- und Ruderalgesellschaft ist wegen einer vorübergehenden Nichtnutzung der Fläche eher zufällig entstanden, da die bisherige landwirtschaftliche Nutzung in Erwartung einer möglichen Bebaubarkeit eingestellt wurde. Auch nach dem bisher geltenden Bebauungsplan, nach dem zwar keine Baurechte, jedoch Nutzungsrechte als öffentliche Grünfläche (Festplatz und Spielplatz) bestehen, hätte der Aufwuchs entfernt werden dürfen.

Weiterhin ist fraglich, ob nicht ein derartiger, zurzeit ca. 5 m hoher Bewuchs in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung die Sicherheitsaspekte beeinträchtigt.

Den genannten Gründen des Allgemeinwohls wird ein höheres Gewicht beigemessen, so dass der Eingriff nicht zu vermeiden ist. Allerdings sind mehrere Maßnahmen zur Vermeidung eines weiteren Eingriffs sinnvoll und erwünscht. Entsprechende Festsetzungen regeln folgendes:

- Erhalt großer vorhandener Freiflächen in Form von öffentlichen Grünflächen (Festplatz, Spielplatz, Grünverbindung)
- Erhalt des als besonders wertvoll anzusehenden alten Eichenbestandes im Bereich des Wendehammers Grashöfe. Die Bäume sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt worden. Der Ausbau der angrenzenden Verkehrsflächen hat derart zu erfolgen, dass der Erhalt der Bäume gewährleistet ist.

Weitergehend werden Regelungen getroffen, die dem Minimierungsgebot Rechnung tragen, sowie den umweltschützenden Belangen in der Abwägung (§ 1a BauGB) gerecht werden:

- Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- In der Örtlichen Bauvorschrift (§ 6 der textlichen Festsetzungen) ist geregelt, dass die Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen (mit oder ohne eingestellten grünen Drahtzaun) auszuführen sind.

Diese Festsetzungen tragen insgesamt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei, Regenwasser wird gespeichert, es entstehen Standorte für zahlreiche Pflanzen und Tiere mit den zugehörigen Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen. Weiterhin führt dies zu einer Verbesserung des Erlebnis- und Erholungswertes für die Bewohner. Durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung kann einer Verringerung der Grundwasserneubildung und damit einer Absenkung des Grundwasserspiegels entgegengewirkt werden. Ein weiterer Nutzen der Versickerung liegt u.a. in den positiven Wirkungen auf das Lokalklima: die Luftfeuchtigkeit wird erhöht, Temperaturschwankungen verringert und die Staubbildung aufgrund der Durchfeuchtung des Bodens herabgesetzt.

Die beschriebenen Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, den Eingriff zu kompensieren. Entsprechend § 4 der textlichen Festsetzung sind daher im Teil B des Bebauungsplanes Kompensationsmaßnahmen geplant. Auf einer 10.932 m<sup>2</sup> großen, bisher als Ackerfläche genutzten Fläche sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Anlage eines Stillgewässers in Form eines 1.000 m<sup>2</sup> großen Tümpels (gemäß Punkt 2.1 der Anlage zur Kostenerstattungssatzung der Landeshauptstadt Hannover).
- Anlage eines ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Hains im Südosten der Fläche durch Anpflanzung von 7 Einzelbäumen (gemäß Punkt 1.1 der Kostenerstattungssatzung).
- 8.932 m<sup>2</sup> Sukzessionsfläche (gemäß Punkt 5.3 der Kostenerstattungssatzung).

Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Bauflächen in der Bebauungsplanänderung zugeordnet (§ 5 der textlichen Festsetzung).

Der durch den Bau der Verkehrsflächen entstehende Eingriff (Versiegelung) wird durch die Pflanzung von 19 Bäumen im Bereich des Godshorner Dammes ausgeglichen

Durch diese beschriebenen Maßnahmen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teil B sowie die Baumpflanzung im Bereich Godshorner Damm) können die insgesamt zu erwartenden Eingriffe komplett ausgeglichen und somit eine vollständige Kompensation durchgeführt werden.

### **4.3 Altlasten**

Direkt nördlich an den Teil A angrenzend, unmittelbar im Bereich der Sport- und Tennisplätze am Fischteichweg, befindet sich eine Altablagerung. Die "Gezielten Nachermittlungen im Rahmen des Altlastenprogramms Niedersachsen" aus dem Jahr 1991 sowie ein im Frühjahr 2004 durchgeführtes Gutachten zur Historischen Recherche ergaben, dass es sich hierbei um eine ehemalige Sandgrube handelt, die verfüllt worden ist.

Die laterale Ausdehnung der Altablagerung scheint ausschließlich auf das Sportgelände beschränkt zu sein. Die Auswertung von Luftbildern und historischen Karten belegt, dass sich im Bereich des geplanten Wohngebietes (Teil A des Bebauungsplanes), östlich der Altablagerung, in der Vergangenheit nur Ackerland befunden hat. Die Verfüllung der Grube wurde ca. 1965 eingestellt. In den darauf folgenden Jahren wurde die Grube abgedeckt. Seit ca. 1970 befinden sich dort Sportplätze. Unter Betrachtung der bekannten Historie schließt der Gutachter negative Einflüsse auf das angrenzende Wohngebiet über den Wirkungspfad Boden-Mensch aus. Allerdings bleibt trotz Zeugenbefragungen weiter unklar, ob außer Hausmüll noch weitere Abfallarten in die ehemalige Sandgrube eingelagert worden sind.

Aufgrund der vermuteten Grubentiefe (ca. 3 m) in Verbindung mit dem Grundwasser-Flurabstand (schwankend zwischen 1 und 2,5 m) besteht Unklarheit darüber, ob nachteilige Einflüsse auf das Grundwasser gegeben sind. Um diesbezüglich weitere Informationen zu erhalten, sollen kurzfristig orientierende Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erfolgen. Dadurch werden auch konkretere Aussagen zur Grundwasserfließrichtung möglich sein. Derzeit wird angenommen, dass entsprechend des Vorfluternetzes, der Grundwasserstrom generell nach NW gerichtet ist.

Bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wird eine endgültige Aussage über die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchungen möglich sein.

### **4.4 Kampfmittel**

Für den Teil A des Bebauungsplanes wurden die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Geländes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten

Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## **5. Nachrichtliche Angaben**

Im Bereich der Straße Grashöfe sowie der öffentlichen Grünflächen verlaufen mehrere Ferngasleitungen der Ruhrgas AG. Die entsprechenden Schutzstreifenbereiche wurden nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

## **6. Kosten für die Stadt**

Durch die Herstellung (incl. Verkehrsgrün) der Verkehrsflächen entstehen Kosten in Höhe von ca. 524.000,00 Euro. Diese sind voll erschließungsbeitragsfähig, so dass der Stadt Kosten in Höhe von ca. 52.400,00 Euro verbleiben.

Des Weiteren sind im Bereich des Bebauungsplanes ca. 320 m Schmutz- und 437 m Regenwasserkanäle zu bauen, wodurch Kosten in Höhe von ca. 300.000,00 Euro entstehen. Der einmalig zu zahlende Entwässerungsbeitrag beträgt ca. 59.500,00 Euro. Die restlichen Kosten in Höhe von ca. 240.500,00 Euro gehen zu Lasten des Gebührenhaushaltes der Stadtentwässerung Hannover.

Für die geplanten Kompensationsmaßnahmen (s. Abschnitt 4.2) fallen Kosten in Höhe von ca. 32.500,00 Euro an. Diese sind entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c Baugesetzbuch in der LHH vom Vorhabensträger zu erstatten.

Für den Bau des Spielplatzes und die übrigen öffentlichen Grünflächen (Grünverbindung und Festplatz) entstehen Kosten in Höhe von ca. 290.000,00 Euro, die komplett zu Lasten des Gebührenhaushaltes der Stadt Hannover gehen.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Bereich Stadtplanung, April 2004

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/07.05.2004