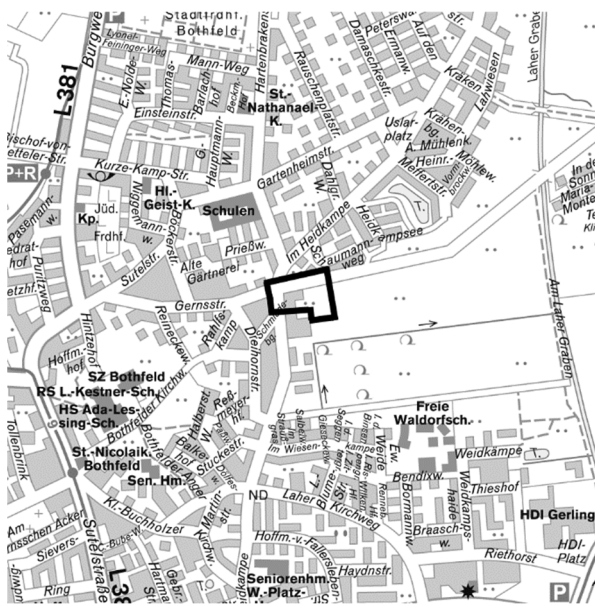


Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1772 - Im Heidkampe / Laher Heide -

Teil A:

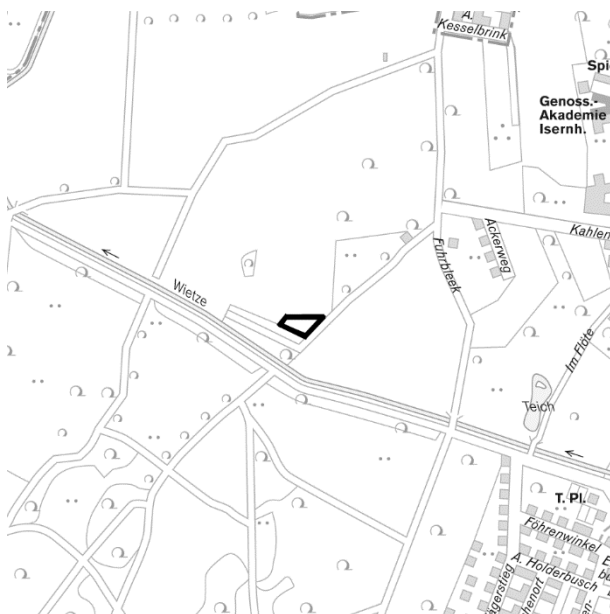


Stadtteil: Bothfeld

Geltungsbereich:

Das Plangebiet Teil A umfasst das Grundstück Im Heidkampe 78/80 (Flurstücke 1/3, 1/4, 6/2, 6/4 und 6/5, Flur 19, Gemarkung Bothfeld), das östlich angrenzende Gartengelände (Flurstück 10/2 und 10/3, Flur 19, Gemarkung Bothfeld) sowie die nördlich und westlich angrenzenden jeweiligen Straßenabschnitte der Straßen Laher Heide und Im Heidkampe.

Teil B:



Stadtteil: Isernhagen-Süd

Geltungsbereich:

Das Plangebiet Teil B besteht aus einer 2.275 m² großen Teilfläche aus dem Flurstück 22/1, Flur 27, Gemarkung Isernhagen-Süd. Das genannte Flurstück befindet sich im Bereich der Brunswiesen, ca. 500 m südwestlich der Kreuzung Flurbeek / Kahlendamm und ca. 100 m nördlich der Wietze.

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
Teil I – Begründung	4
1. Anlass der Planung	4
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	4
2.1. Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016)	5
2.2. Flächennutzungsplan	5
2.3. Bebauungspläne	5
2.4. Verfahren	5
3. Städtebauliche Ziele	5
3.1. Bauland / Festsetzungen	6
3.2. Infrastruktur	8
3.3. Planungsalternativen	9
4. Verkehr und Erschließung	9
4.1. Verkehr	9
4.2. Ver- und Entsorgung	10
4.2.1. Niederschlagswasser	11
5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	11
5.1. Lärmschutz	11
5.2. Naturschutz / Artenschutz	12
5.2.1. Baumbilanz	13
5.2.2. Eingriffsbewertung	14
5.2.3. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ("Ausgleichsfläche")	14
5.3. Klima und Luft	15
5.4. Energieversorgung und allgemeiner Klimaschutz	15
5.5. Boden	16
5.5.1. Baugrund	16
5.5.2. Altlasten	17
5.5.3. Grundwasser	17
5.5.4. Kampfmittel	18
6. Gutachten	18
7. Kosten für die Stadt	19
Teil II - Umweltbericht	20
1 Einleitung	20
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	20
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	20
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	22
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	22
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	22
2.3 Schutzgut Boden	23
2.4 Schutzgut Wasser	23
2.5 Schutzgut Klima und Luft	23
2.6 Schutzgut Landschaft	23
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	24

3	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	24
3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	24
3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	24
4	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	24
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	24
4.2	Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen	25
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
6	Zusätzliche Angaben	26
6.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	26
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	26
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

Teil I – Begründung

1. Anlass der Planung

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um die Grundstücke eines unter der Adresse Im Heidkampe 78/80 ansässigen Hotels und einer benachbarten privaten Gartenfläche.

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hatte in seiner Sitzung am 03.09.2008 beschlossen (Drucksache Nr. 15-1888/2008), dass die Verwaltung ein Konzept entwickeln soll, das dem Hotel die bereits zugeordnete Freifläche der ehemaligen Gartenanlage (derzeitige Nutzung: Ziergarten und Stellplatzanlage) dauerhaft als Erweiterungsfläche sichert. Der östliche Teil der ehemaligen Gartenanlage sollte als Baufläche für Einfamilienhäuser vorgesehen werden. Dabei sollte insbesondere auf einen angemessenen Übergang der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet "Laher Wiesen" geachtet werden.

Diesem Antrag folgend hatte die Verwaltung dem Verwaltungsausschuss seinerzeit die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgeschlagen, woraufhin am 15.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1772 beschlossen wurde (Drucksache Nr. 2234/2012). Zwischenzeitlich ruhte das daraufhin begonnene Bebauungsplanverfahren wegen einer zu erwartenden gerichtlichen Klärung von Schallemissionsproblemen.

Nach einem Eigentümerwechsel wurde Mitte des Jahres 2016 für das Grundstück eine Bauvoranfrage eingereicht, die den Abriss des Hauptkörpers des Hotels samt Tagungsbereich und die Neubebauung mit einer Wohnanlage zum Gegenstand hatte. Damit war die ursprünglich angedachte planungsrechtliche Absicherung des Hotelbetriebs obsolet geworden.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover am 25.08.2016 für den Bebauungsplan Nr. 1772 einen erneuten Aufstellungsbeschluss unter der vorgenannten Zielsetzung gefasst (Drucksache Nr. 1553/2016).

Der neue Eigentümer hat daraufhin Ende 2016 ein erweitertes Baukonzept vorgelegt, das die überwiegende Neubebauung des bisherigen Hotelgrundstücks - unter Hinzunahme eines Teils der östlich angrenzenden Gartenfläche - mit einer Wohnanlage sowie die Bebauung der restlichen Gartenfläche mit Einfamilienhäusern vorsah. Auf der Basis dieses Konzepts wurde dann Anfang 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Im Heidkampe / Laher Heide. Es umfasst die Grundstücksflächen eines unter der Adresse Im Heidkampe 78/80 ansässigen Hotels, das aus mehreren Gebäuden besteht sowie einer benachbarten privaten Gartenfläche, die in den zurückliegenden Jahrzehnten in einzelne Gartenparzellen aufgeteilt war. Heute wird diese jedoch nicht mehr gärtnerisch genutzt. Gelegentlich werden Schafe auf der Fläche gehalten. Vereinzelt sind noch Gartenschuppen vorhanden. Das Hotelhauptgebäude und das direkt nebenan gelegene Gästehaus stellen sich aktuell als zweieinhalbgeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss dar, während der Gebäudeteil mit den Tagungsräumen nur eingeschossig ist.

Südlich des Plangebiets wurde in den letzten Jahren unter Anwendung des § 34 BauGB - "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" – eine Kette von 4 Doppelhäusern in ebenfalls zweieinhalbgeschossiger Bauweise errichtet.

Die westliche Grenze bildet die Straße Im Heidkampe. Diese ist mit Fuß- und Radwegen ausgebaut. Westlich davon, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Im Heidkampe, sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Hier sind kleingewerbliche Nutzungen vorhanden.

Die nördliche Grenze des Bebauungsplans bildet die als Laher Heide bezeichnete Verbindungsstraße zwischen Im Heidkampe und Im Klingenkampe, die lediglich mit einem schmalen Asphalt-

streifen ohne Seitenanlagen ausgebaut ist. Nördlich davon sind ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern sowie eine ehemalige, inzwischen umgenutzte Hofstelle vorhanden. Die Vorgaben des hier geltenden Bebauungsplans Nr. 1029 werden eingehalten.

2.1. Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016)

Das Thema Regionales Raumordnungsprogramm wird im Teil II, Umweltbericht im Kapitel 1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes detailliert abgehandelt.

2.2. Flächennutzungsplan

Für den westlichen Teil des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Diese setzen sich nach Süden, Westen und Norden fort. Für den östlichen Teil des Plangebiets sowie die angrenzenden östlichen und südöstlichen Flächen stellt der Flächennutzungsplan "landwirtschaftlich genutzte Fläche" dar. Im Osten und Südosten grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Laher Wiesen" an.

Obwohl die Flächenabgrenzungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf dargestellt sind, ist die Planung aufgrund der Größe und Lage der bisher "landwirtschaftlich genutzten Fläche" als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu interpretieren. Aus diesem Grund wird parallel das 230. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt, mit dem Ziel Wohnbaufläche darzustellen.

2.3. Bebauungspläne

Für den westlichen, bebauten Bereich des Plangebiets bestehen heute Baurechte, die gemäß § 34 BauGB i.V.m. dem Fluchtlinienplan Nr. 384 aus dem Jahr 1910 zu beurteilen sind. Dieser sieht für die Bebauung nach Norden zur Straße einen Abstand von 5,5 m vor. Das östlich angrenzende Gartengelände ist planungsrechtlich dem sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen.

Frühere Bauvoranfragen des Eigentümers, die diesen östlichen Bereich betrafen, mussten deshalb in der Vergangenheit negativ beschieden werden, was seinerzeit auch durch Rechtsprechung des OVG Lüneburg bestätigt wurde.

Für den Bereich nördlich der Straße Laher Heide gilt der Bebauungsplan Nr. 1029, der allgemeines und reines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung festsetzt.

Für die übrigen benachbarten Flächen liegen keine Bebauungspläne vor.

2.4. Verfahren

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt worden (Dezember/Januar 2012/2013), so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

3. Städtebauliche Ziele

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, nach der geplanten Aufgabe des Hotelbetriebs eine sinnvolle und dem Bedarf entsprechende Nachnutzung zu entwickeln. Als Nachnutzung kommt eine Wohnbebauung in Betracht, wobei ein Nutzungsspektrum wie es in der Straße Im Heidkampe vorhanden ist, in diesem Bereich vorstellbar ist. Durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Areals mit einer Wohnanlage geschaffen werden, ergänzende nicht störende Nutzungen bleiben zulässig.

Darüber hinaus soll im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung die zurzeit wenig genutzte ehemalige Gartenfläche östlich des Hotelgrundstücks überbaut werden, was die vorhandenen Strukturen ergänzt. Dabei ist besonders auf einen landschaftsgerechten Übergang zum unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Laher Wiesen" zu achten. Daher sollen auf der ehemaligen Gartenfläche freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken realisiert werden. Dies lässt eine gewisse Durchlässigkeit zu und fügt sich in die nördlich der Straße "Laher Heide" vorhandene Einzelhausstruktur ein. Hier soll deshalb ein reines Wohngebiet (WR) entstehen.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat im Jahr 2013 das Wohnkonzept 2025 für die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Hannover beschlossen. Eines der vier Aktionsfelder ist die Schaffung neuer Baurechte. Das Wohnkonzept fußt auf den Erkenntnissen des Gutachtens der GEWOS GmbH (Hamburg 2013). Als Basisdaten dienten die Schriften zur Stadtentwicklung, welches eine wachsende Einwohnerzahl in den letzten sechs Jahren von 27.800 Personen und damit ein Wachstum von 5,5 % aufzeigt. Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Der jährliche Wohnungsneubaubedarf für den Zeitraum bis 2030 beträgt gemäß der im Januar 2016 veröffentlichten Haushaltsprognose mehr als 1.000 Wohnungen pro Jahr. Folglich beläuft sich der Neubaubedarf, ausgehend vom Betrachtungsjahr 2015, bis 2030 auf mindestens 15.000 Wohneinheiten. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage, insbesondere in den preiswerten Anteilen, nicht befriedigt werden können. Neben der Verbesserung des Angebots im preisgünstigen Segment und vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau ist in diesem Sinne auch wichtig, das zusätzliche Angebot an Baugrundstücken für den Wohnungsbau – dem Nachfrageinteresse entsprechend – räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Dabei ist die Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum vorrangiges Ziel. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder als Arrondierung bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind.

Der westliche Teil des Bebauungsplans (Hotelgrundstück) folgt diesem Grundsatz. Mit der beabsichtigten Wohnbauentwicklung wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre verdeutlicht, dass das Gesamtpaket der städtischen Maßnahmen positive Wirkung zeigt. Auch zukünftig sind erhebliche Anstrengungen erforderlich, um die positive Entwicklung fortzusetzen und zu stabilisieren.

3.1. Bauland / Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden. Im Westen des Plangebiets befindet sich an der Straße Im Heidkamp ein Bestandsgebäude, das zum bisherigen Hotelbetrieb gehört und ein Restaurant sowie weitere Gästezimmer beherbergt. In diesem Teil des Plangebietes soll eine höhere Verdichtung möglich sein als im Osten, wo ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Zielvorgabe ist. Darüber hinaus ist im westlichen Teilbereich, insbesondere entlang der belebten Straße Im Heidkamp, eine höhere Nutzungsvielfalt als im östlichen Plangebiet vorstellbar. Diesem Ziel folgend, wird das Plangebiet neben den Erschließungsflächen (Straßenverkehrsfläche und Fläche mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten) im Westen als allgemeines Wohngebiet und im Osten als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die oben genannte Zielsetzung spiegelt sich auch im Maß der baulichen Nutzung wieder. Insgesamt soll die bauliche Dichte nach Osten im Übergang zum Landschaftsraum abnehmen. Aus diesem Grund variiert die Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet bis 0,25 im reinen Wohngebiet. Eine aufgelockerte Bebauung mit einem harmonischen Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wird so ermöglicht.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus eine differenzierte Höhenstaffelung der Gebäude vor. Während im reinen Wohngebiet nur ein Vollgeschoss mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 5,0 m vorgesehen ist, sollen im allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschosse mit einer maximalen TH von 7,5 m zulässig sein. Als Bezugspunkt dient die jeweils nächstgelegene Erschließungsfläche (Straßenverkehrsfläche oder Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten).

Um eine möglichst konzeptnahe Umsetzung hinsichtlich der Form der Ausgestaltung der Baukörper sicherzustellen, werden im Bebauungsplanentwurf detaillierte Baukörperfestsetzungen getroffen. Die ausgewiesenen Baugrenzen vollziehen, soweit möglich, die Form der Baukörper aus dem städtebaulichen Entwurf nach.

Aus diesem Grund werden auch Festsetzungen zum ruhenden Verkehr getroffen. Im allgemeinen Wohngebiet sollen Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein, so dass Vorgärten und Gartenbereich von ihnen freigehalten werden. Tiefgaragen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze können auf unterschiedliche Weise nachgewiesen werden.

Im reinen Wohngebiet ermöglicht das Konzept den Bau von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen. Die Baugrundstücke sind so dimensioniert, dass sie trotzdem ausreichend Platz bieten für eine attraktive Gestaltung der Freiflächen. Wenn Garagen oder Carports mit einer Dachneigung von weniger als 20° errichtet werden, gilt auch dort die Dachbegrünungspflicht, es sei denn sie steht im Widerspruch zum Nutzungszweck (z.B. Dachfläche für Belichtungszwecke). Einzelheiten regelt der § 4 der textlichen Festsetzungen.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Um in diesem Bereich eine gut funktionierende Tiefgarage mit einer angemessenen Anzahl an Stellplätzen errichten zu können, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Tiefgaragen, durch die das Grundstück unterbaut wird, auf 0,8 erweitert werden. Mit diesem "Tiefgaragenbonus" von 0,2 wird die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 nicht überschritten. Die Hallendecke der Tiefgarage, soweit sie nicht überbaut wird, ist dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können für Erschließungswege zugelassen werden. Mit diesen Maßnahmen soll auch im allgemeinen Wohngebiet eine attraktive Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sichergestellt werden und ein attraktives Gesamterscheinungsbild entstehen.

Die Vorgärten und Gärten sowie die Häuser sollen vom öffentlichen Straßenraum auch für Fußgänger/-innen soweit wie möglich erlebbar sein. Eigentümer/-innen haben wiederum häufig den Wunsch, ihre Wohngärten vor fremder Einsicht zu schützen. Allerdings bestünde dadurch die Gefahr, dass undurchsichtige hohe Einfriedungen angrenzend an öffentlichen Räumen entstehen. Damit würde das Erscheinungsbild des Wohngebietes, vor allem aber das Sicherheitsgefühl der Fußgänger/-innen durch den Entzug von sozialer Kontrolle beeinträchtigt. Deshalb werden Vorgaben zu Einfriedungen als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (§ 10). Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,2 m beschränkt. Dem Wunsch nach Privatheit wird dahingehend Rechnung getragen, dass der Bebauungsplan in den anderen Bereichen, zwischen den Privatflächen, keine Regelungen trifft, so dass dort Einfriedungen gemäß NBauO bis zu 2 m Höhe zulässig sind. Entlang der Flächen mit Pflanzbindungen sind nur Durchsicht gewährende Zäune (z.B. Stabgitterzäune) zulässig, damit die Anpflanzungen wahrgenommen werden können.

Die Pflanzstreifen dienen der Abgrenzung der Wohnbebauung, aber sie bilden auch einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum. Darüber hinaus wird damit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Je angefangene 100 m² sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Bäume und 10 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und können angerechnet werden. Im nordwestlichen Grundstücksbereich, direkt an der Straße Laher Heide, werden fünf Einzelbäume zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Durch das Anlegen der Pflanzstreifen wird Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Damit hat diese Festsetzung auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Um dem Quartier ein einheitliches Erscheinungsbild mit Adressbildung zu geben, werden Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Außenwänden getroffen.

Als Dachform setzt der Bebauungsplan symmetrische Satteldächer fest, wie sie in der Umgebung und in Bothfeld am häufigsten vorzufinden sind. Diese sollen mit einer Neigung zwischen 35° und 45° errichtet werden. Die Höhenregulierung erfolgt über die festgesetzte Dachneigung und die festgesetzten Traufhöhen. Gauben, die nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen, sind zulässig. Garagen sind von den Festsetzungen zur Dachform ausgenommen.

Im reinen Wohngebiet erfolgt aus städtebaulichen Gründen für Wohngebäude die Festsetzung der Hauptfistrichtung. Entlang der privaten Erschließungsfläche (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) sollen die Wohngebäude eine einheitliche Ausrichtung erhalten.

Für die Eindeckung der Dächer sind unglasierte Pfannen und Dachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen, nicht heller als RAL 3000 (feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3005 (weinrot) des Farbtregisters RAL 840 HR, zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.

Für die Außenwände sind unglasierte Klinker im gleichen Farbspektrum wie die Dachpfannen zu verwenden.

Es wird aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes darauf hingewiesen, dass bei Verwendung von Metalldacheindeckungen ausschließlich beschichtete Metalleindeckungen und für Fassadenbaustoffe ausschließlich nicht pestizidhaltige Produkte eingebaut werden dürfen.

Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften bewirken, dass das Wohnquartier ein einheitliches Erscheinungsbild erhält und einen unverwechselbaren Charakter entwickelt. Durch diesen Gestaltungsrahmen sollen die Neubauten als zusammengehöriges Quartier erkennbar werden, er lässt aber auch Raum für individuelle Gestaltung.

Zu den Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Erschließung, der Niederschlagswasserversickerung und der Ausgleichsmaßnahme (Teil B) werden detaillierte Aussagen im Kapitel 4.1 Verkehr, Kapitel 4.2.1 Niederschlagswasser bzw. Kapitel 5.2.3 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ("Ausgleichsfläche") getroffen.

3.2. Infrastruktur

Im Stadtteil Bothfeld befinden sich Läden zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs vor allem im zentralen Versorgungsbereich Sutelstraße. Weiterhin existiert an der nördlich gelegenen Kurze-Kamp-Straße noch ein weiterer zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Stadtteils. Beide zentralen Versorgungsbereiche sind ca. 1 km entfernt.

Die schulische Grundversorgung ist mit der in ca. 400 m Entfernung gelegenen Grundschule Gartenheimstraße gesichert. Das Schulzentrum Bothfeld (IGS, Realschule und Hauptschule) liegt in ca. 600 m Entfernung. Der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende Bedarf an Schulplätzen kann im Bestand abgedeckt werden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich in einem Radius zwischen 300 m bis 600 m an der Gartenheimstraße, Böckerstraße, Burgwedeler Straße und Hartenbrakenstraße. Weitere Einrichtungen sind an der Straße Im Wiesenkampe, der Weidkampsheide und am Klein Buchholzer Kirchweg vorhanden. Durch die Planung entsteht ein Bedarf von einem U3- und zwei Ü3-Kitaplätzen.

Für die geplanten zusätzlichen Wohnflächen sind entsprechende Spielplatzflächen zu sichern. Die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze liegen jeweils in ca. 600 m Entfernung am Bothfelder Anger und am Uslarplatz. Diese Spielplätze bieten ausreichend Flächen, um den Bedarf aus dem Plangebiet abzudecken.

Naherholungsmöglichkeiten bietet im Wesentlichen das östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Laher Wiesen".

- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. In der Straße Im Heidkampe verkehren zwei Buslinien (135 und 631). Die Haltestelle Gernsstraße liegt direkt am Plangebiet. Die Buslinie 135 bietet Anschluss an die Stadtbahnlinien 3 und 7 (Paracelsusweg) sowie in anderer Richtung an die Stadtbahnendhaltestelle Alte Heide der Linie 2. Die Buslinie 631 ermöglicht an der Noltemeyerbrücke den Anschluss an die Stadtbahnlinien 3, 7 und 9. In der Gegenrichtung wird das Gewerbezentrum Altwarmbüchen mit dem A2-Center angefahren. Fußläufig sind die nächsten Stadtbahnhaltestellen in ca. 800 m an der Kugelfangtrift (Linie 9) und ca. 1,2 km an der Podbielskistraße (Haltestelle In den sieben Stücken, Linie 3 und 7) zu erreichen.

3.3. Planungsalternativen

Da der Hauptzweck die sinnvolle Nachnutzung des Hotelstandorts ist bzw. die Schaffung der Voraussetzungen einer städtebaulichen Neuordnung zum Inhalt hat, kommen standortbezogene Planungsalternativen nicht in Betracht. Für den Stadtteil stellt sie ein Potential für die Weiterentwicklung dar, das mit geringem Erschließungsaufwand umgesetzt werden kann.

Bereits heute könnte der westliche Teil des Plangebiets nach § 34 BauGB als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Andere Planungsalternativen kommen auf Grund der sensiblen Nachbarschaft - Wohnbebauung im Norden, Westen und Süden, Landschaftsschutzgebiet im Osten - nicht in Frage.

4. Verkehr und Erschließung

4.1. Verkehr

- **Äußere Erschließung**

Das bisherige Hotelgrundstück ist durch seine unmittelbare Lage an den Straßen Im Heidkampe und Laher Heide bereits erschlossen. Bei der Straße Im Heidkampe handelt es sich um eine Sammelstraße, die in die Podbielskistraße mündet. Diese wiederum bietet den Anschluss an die Innenstadt und in Gegenrichtung die Anbindung an den überregionalen Verkehr (Schnellweg und A2). Die Straße Im Heidkampe ist beidseitig mit Fuß- und Radweg sowie Längsparkstreifen und Bäumen ausgebaut.

Die nördlich ausgewiesene Straße Laher Heide führt durch den Landschaftsraum Laher Wiesen und bildet eine Verbindung zum Stadtteil Lahe. Die Fahrbahn ist ca. 5 m breit. Seitenanlagen sind weder vorhanden noch aktuell geplant. Im Bereich des Bebauungsplans soll die Straße eine einheitliche Breite erhalten. Aus diesem Grund wird im Osten auf einer Länge von ca. 70 m ein ca. 1,5 m breiter Streifen des Privatgrundstücks als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass dieser Abschnitt mit einem Fußweg ausgebaut werden kann. Diese Fläche muss noch von der Stadt erworben werden.

- **Innere Erschließung**

Während im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Erschließung über die vorhandenen Straßen erfolgt, ist für das reine Wohngebiet (WR) mit der Einzelhausbebauung eine zusätzliche Erschließung erforderlich. Diese soll als private Erschließung in Form eines Stichwegs erfolgen, der in Richtung Süden von der Straße Laher Heide abzweigt. Der Mindestanforderung an die Erschließung insbesondere der rückwärtigen Grundstücke wird dahingehend entsprochen, dass eine 4 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde Hannover festgesetzt wird.

Im Ausbau soll der Stichweg den Charakter eines Dorfangers erhalten. Am Südende des Angers besteht die Möglichkeit einen Wendehammer zu errichten, der den Anforderungen der Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgungswirtschaft entspricht. Die Zuwegung ist durch die Anlieger selbst herzustellen.

• **Ruhender Verkehr**

Im allgemeinen Wohngebiet sollen Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sollen die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Um eine gut funktionierende und wirtschaftliche Tiefgarage realisieren zu können, darf hier die festgesetzte Grundflächenzahl überschritten werden, so dass eine Versiegelung von 0,8 statt 0,6 zulässig ist. Die Hallendecke der Tiefgarage, soweit sie nicht überbaut wird, ist dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können für Zuwegungen zugelassen werden.

Im reinen Wohngebiet können die nach § 47 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Der durch die Ansiedlung von Wohngebäuden entstehende Kfz-Verkehr wird sich nur in geringem Ausmaß von dem der heutigen Hotelnutzung unterscheiden, so dass er von den vorhandenen Straßen problemlos aufgenommen werden kann. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft sind daher nicht zu erwarten.

Stellplätze für Besucher sind in einem Parkstreifen entlang der Straße Im Heidkampe vorhanden und in der privaten Erschließungsstraße geplant.

4.2. Ver- und Entsorgung

Energcity weist darauf hin, dass zur Versorgung der Einfamilienhäuser im Ostteil des Planbereichs zunächst Leitungen in der Straße Laher Heide verlegt werden müssen. Hierfür ist eine frühzeitige Abstimmung nötig.

Brandschutztechnische Bedenken bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Die Löschwasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei längeren Zuwegungen als 50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäuden, Feuerwehrezufahrten und ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen anzulegen sind.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover ('aha') weist darauf hin, dass Privatstraßen grundsätzlich von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Lichte Fahrbahnbreite wenigstens 3,50 m,
- Dimensionierung der Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge,
- Bodenbelastbarkeit des Weges für Fahrzeuge mit bis zu 26 t Gesamtgewicht,
- Schriftliche Genehmigung zum Befahren des Privatweges von allen beteiligten Eigentümern.

Sollte der Privatweg nicht von 'aha' befahren werden, müssten die Anwohner ihre Abfallbehälter am Leerungstag selbst an die Straße Laher Heide bereitstellen oder dort eine Müllsammelstation einrichten. Alternativ kann der kostenpflichtige Hol-Service von 'aha' in Anspruch genommen werden (> 15 m Transportweg).

Versorgungsleitungen und Kanäle sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Das geplante Baugebiet kann an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. In der Straße Laher Heide ist ein Regenwasserkanal DN 1000 vorhanden. Dieser Kanal liegt sehr flach und ist durch Rückstau aus dem Laher Graben je nach Hochwasserstand teilweise zu 100% gefüllt. Ein Anschluss an das Regenwassernetz ist daher nicht möglich. Aufgrund des Rückstaus im RW-Kanal vom Laher Graben und des teilweise sehr hohen Grundwasserstandes wird eine Geländeaufschüttung empfohlen, durch die eine Niederschlagswasserversickerung ermöglicht wird.

4.2.1. Niederschlagswasser

Es ist erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Hannover bei versickerungsfähigem Untergrund sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Unterhalb des Mutterbodenhorizonts stehen Mittelsande mit Kf-Werten von 1×10^{-4} bis 5×10^{-4} m/s an, die als gut durchlässig anzusprechen sind. Aufgrund der Bodenwerte ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich möglich. Daher wird diese im Bebauungsplan festgesetzt (s. § 6 textliche Festsetzung). Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt.

Für die Planung ist es erforderlich, die konkreten Bodenverhältnisse auf dem Grundstück zu untersuchen, um geeignete Maßnahmen für eine Niederschlagswasserversickerung vorzusehen. Die Einleitung in den Regenwasserkanal ist wie oben beschrieben aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Im Falle der Versickerung des Niederschlagswassers auf Flächen mit belastetem Bodenmaterial ist der Boden auszutauschen. Eine Abstimmung mit der Region Hannover als zuständige untere Wasserbehörde und dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover ist erforderlich.

Verbunden mit der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung kommt es zu einer Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser.

Im derzeitigen Zustand sind im mittleren Grundstücksbereich sowie im östlichen Teil des Grundstücks signifikante Geländesenken zu erkennen. Durch bauliche Änderung der Geländetopographie, wie die empfohlene Geländeaufschüttung, können bei Starkregenereignissen neue oberflächige Fließwege geschaffen werden. Daher sind die Höhenlagen der Einfahrten für Tiefgaragen, Keller- und Gebäudeeingänge, Lichtschächte usw. auch diesbezüglich zu prüfen und ggf. anzupassen. Alternativ sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen vorzusehen.

5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Dem Entwurf eines Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, alle schutzbezogenen Informationen darzustellen und zu bewerten, die zur Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung erforderlich sind. Auf diese Weise sollen die mit dem Vorhaben verbundenen Risiken dargestellt und eingeschätzt werden. Die erforderliche Umweltprüfung mit Umweltbericht liegt mit dem Teil II – Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung vor.

Um inhaltliche Doppelungen zu vermeiden, ergeht im Umweltbericht für die Themen, die bereits hier im Teil I – Begründung abgehandelt wurden, nur ein Verweis auf die entsprechenden Kapitel der Begründung.

5.1. Lärmschutz

Nach dem Schallimmissionsplan der Stadt Hannover wird das Plangebiet durch den Individualverkehr auf den Straßen Im Heidkampe und Laher Heide mit 50 bis 55 dB(A) tags und 40 bis 45 dB(A) nachts belastet. Damit werden die laut DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - anzustrebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für reine Wohngebiete eingehalten. Lediglich im straßennahen Bereich werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Dabei sind die schalltechnischen Orientierungswerte keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und auch für die Neuplanung von

Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigten Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Ein ausreichender Schallschutz ist aufgrund der vorgenannten Situation nur durch passive Maßnahmen am Gebäude möglich. Dieser wird bereits durch die nach Energiesparverordnung ohnehin einzubauenden Fenster sichergestellt. Daher kann auf eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) verzichtet werden.

Beim Geltungsbereich handelt es sich insgesamt um eine ruhige Wohnlage. Als schutzbedürftige Nutzungen sind die bestehenden Wohnnutzungen nördlich, südlich und westlich des Plangebiets anzusehen. Der durch die Wohnbebauung zusätzlich entstehende Ziel- und Quellverkehr wird durch die geplante Aufgabe des Hotelbetriebs aufgefangen, so dass keine wahrnehmbare Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Andere, die Gesundheit des Menschen beeinträchtigende Belastungen sind nicht ersichtlich. Im Übrigen müssen vorhandene (Hotelbetrieb) bzw. zukünftige Immissionen die gesetzlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) einhalten.

5.2. Naturschutz / Artenschutz

Aufgrund der Neuausweisung von Bauflächen sind insbesondere im östlichen Planbereich Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfaktoren und dem Landschaftsbild zu erwarten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt es zu bedenken, dass sich die Bebauungsgrenze bei Umsetzung der Planung bis an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Laher Wiesen" heranschiebt. Der Erholungsdruck auf das kleine, bereits durch diverse Nutzungen stark belastete Gebiet wird dadurch weiter steigen. Statt eines harmonischen Übergangs bilden die zukünftigen Wohnhäuser einen relativ harten Übergang zum angrenzenden LSG. Es besteht keine Pufferzone mehr.

Verbunden mit der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung kommt es zu einer Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser. Das Verschütten des künstlichen Teiches führt zum Verlust dieser offenen Verdunstungsfläche. Ferner ist mit dem weitgehenden Verlust der jetzigen Vegetation zu rechnen.

Obwohl nicht im LSG gelegen, sieht der Pflege- und Entwicklungsplan zum LSG auf dem östlichen Planbereich eine Fußwegeverbindung zwischen der Straße Laher Heide und der Ost-West-Verbindung südlich "Brandwiesen" vor. Diese wurde bereits im städtebaulich/ landschaftsplanerischen Rahmenkonzept Bothfeld-Vahrenheide aus dem Jahr 2003 nicht mehr berücksichtigt. Sie soll hier im Baugebiet keine Berücksichtigung finden.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und einen harmonischen Übergang zum angrenzenden LSG zu erreichen, wird am östlichen und am südlichen Siedlungsrand ein Pflanzstreifen von 5 m Breite festgesetzt, der sich darüber hinaus entlang der Straße Laher Heide, die hier die nördliche Grundstücksgrenze bildet, fortsetzt. Auf dieser Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 100 m² mindestens zwei standortheimische Bäume und zehn standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind vorhandene Gehölze zu erhalten und können angerechnet werden.

• Fauna

Im Zusammenhang mit der sich östlich anschließenden freien Landschaft, die Bestandteil des LSG "Laher Wiesen" ist, bietet die Planfläche ein hohes Lebensraumpotential für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse wurden die Brutvögel im Plangebiet erfasst. In der Zeit von April bis Juni 2010 wurden fünf Begehungen durchgeführt, bei denen die Vogelarten durch Sicht und Verhören bestimmt wurden. Obwohl der Zeitpunkt der Begehungen bereits sieben Jahre zurückliegt, können die Ergebnisse des Gutachtens verwendet werden, da es auf den Flächen seitdem keine Veränderungen der Lebensräume gab.

Im Plangebiet wurden 25 Vogelarten festgestellt. Davon waren 12 nachgewiesene oder wahrscheinliche Brutvögel im Gebiet. Weitere acht Arten wurden in Sichtweite außerhalb beobachtet. Keine der erfassten Vogelarten ist in der Roten Liste des Bundesgebiets (2009) oder des Landes Niedersachsen (2007) als bedroht aufgeführt.

Es wurde eine für Hausgärten typische Vogelfauna beobachtet, bei der jedoch eine bemerkenswert geringe Anzahl an Höhlen- und Halbhöhlenbrütern festgestellt wurde. Das hat vermutlich die Ursache, dass die Mehrzahl der vorhandenen Bäume noch zu jung ist. Auch an den etwas älteren Bäumen wurden keine Bruthöhlen gefunden. Die festgestellten Höhlenbrüter nutzen keine Nistkästen.

Die Fläche der ehemaligen Kleingärten wies mit Buchfink und Mönchsgrasmücke lediglich zwei Reviervögel auf, eventuell auch eine Ringeltaube. Die geringe Anzahl an Brutvögel begründet sich vermutlich in der Beweidung durch Heidschnucken, die keinen Unterwuchs aufkommen lassen, der die Anlage eines bodennahen Nestes ermöglichen würde.

Die vorhandenen Gehölzbestände lassen nach Art, Alter und Erhaltungszustand keine Vorkommen von Höhlen, Rissen oder Spalten erwarten, die als Wochenstuben für Fledermäuse geeignet sein könnten. Anlässlich der Biotopkartierung im Juli 2010 waren solche Strukturen jedenfalls nicht erkennbar. Winterquartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Alte Gebäude, die Wochenstubenqualität aufweisen könnten, sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht gegeben.

Damit kann in Bezug auf Fledermäuse festgestellt werden, dass das Vorhaben mit Blick auf die Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG unproblematisch ist.

Da die Begehungen bereits über sieben Jahre alt sind, ist es sinnvoll, vor der Fällung von Bäumen sicherzustellen, dass keine Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln beeinträchtigt oder zerstört werden. In dem benötigten Fällantrag wird auf die artenschutzrechtliche Verantwortlichkeit des Antragstellers ausdrücklich hingewiesen.

• **Biotoptypen und Flora**

Die Biotoptypen im Plangebiet wurden im Sommer 2010 durch das Büro Mextorf kartiert. Obwohl dies bereits sieben Jahre zurückliegt, kann die Biotoptypenkartierung verwendet werden, da es auf den Flächen keine gravierenden Veränderungen gab.

Im nordwestlichen Bereich dominieren gepflasterte Flächen des Hotelbetriebs. Östlich des Gebäudes wurde ein Hausgarten mit Zierteich und jungen Obst- und Nadelbaumgruppen sowie Ziergebüsch angelegt.

Östlich des ehemaligen Koloniewegs sind die Flächen als Intensivgrünland trockener Standorte ausgebildet. Dieser Bereich ist mit zahlreichen Einzelbäumen und Baumgruppen bestanden. Dabei sind die Laubbäume überwiegend entlang der östlichen Grenze angeordnet. Bei den Baumgruppen in der Fläche handelt es sich vorwiegend um Fichten und Lebensbäume. Südlich der Hausgärten hat sich auf einer kleinen Teilfläche der Charakter der ehemaligen Gartenfläche bewahrt.

Daher stellt das Gutachten keine besonders hohe Wertigkeit des Pflanzenbestandes fest.

5.2.1. Baumbilanz

In der Biotoptypenkartierung wurden insgesamt 146 Bäume erfasst, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Da noch keine konkreten Planungen zu einzelnen Bauvorhaben vorliegen, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden, ob und ggf. welcher Bestand an Bäumen erhalten werden kann. Die Gehölzgruppen im Bereich des Grünlands und der Gartenanlage stehen überwiegend einer Überbauung entgegen, auch aufgrund der erforderlichen Aufschüttungen. Im Bereich des Hotelbetriebs ist es erforderlich, den Zierteich sowie Siedlungsgehölze zu beseitigen.

Allerdings sollen bei der Realisierung der Planung die Gehölze entlang der Grenzen zum Landschaftsschutzgebiet Laher Wiesen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck ist hier ein 5 Meter breiter

Streifen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (s. § 5 textliche Festsetzungen). Dieser erstreckt sich darüber hinaus entlang der Straße Laher Heide, die hier die nördliche Grundstücksgrenze bildet. Brutmöglichkeiten für die o.g. Vögel bleiben somit teilweise erhalten.

Für die Umsetzung des Nutzungskonzepts, d.h. volle Ausnutzung der Baufelder, wäre die Fällung von ca. 58 Bäumen erforderlich. Insgesamt können somit ca. 60 % der Bestandsbäume erhalten werden, darunter die Bäume, die am nordwestlichen Siedlungsrand stehen.

Diese fünf markanten, ortsbildprägenden Bäume – zwei Kastanien, zwei Eichen und eine Birke - sind ohne Einschränkungen zu sichern. Aus diesem Grund werden sie im Bebauungsplan als erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Anwendung finden. Entscheidungen zur Fällung von Bäumen werden in einem separaten Verfahren (Fällantrag) getroffen.

Bei der Fällung der Bäume sind neben den Vorschriften der Baumschutzsatzung auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ § 44 und § 45 sowie § 39 Abs. 5 BNatSchG) zu beachten. Daher ist die Fällung von Bäumen in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Für verbleibende Gehölze sind Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" – vorzusehen.

5.2.2. Eingriffsbewertung

Die Planung begründet neben den Baurechten auf der Hotelfläche auch den Bau von Einfamilienhäusern auf der östlichen Wiesenfläche. Während für den westlichen Teil der Bebauungsplan nicht mehr Bebauung zulässt als heute bereits erlaubt, geht die zukünftig eingeräumte Nutzung der östlichen Teilfläche über die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Rechte hinaus.

Daher wird durch die Planung ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Dieser ist im Bebauungsplan durch Signatur dargestellt. Der Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Plangebiet Teil A sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt vorgesehen. So sind Flächen mit Bindung für die Bepflanzung, Niederschlagswasserversickerung und eine Dachbegrünung für Garagen und Carports festgesetzt. Da weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebiets Teil A nicht möglich sind, müssen zusätzliche ökologische Aufwertungen in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Aus diesem Grund dient die Fläche im Teil B als "Ausgleichsfläche". Hier sind Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

5.2.3. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ("Ausgleichsfläche")

Der Vollzug des Bebauungsplanes lässt Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen. Diese Eingriffe sind vor dem Hintergrund der unter Punkt 3 dargelegten Zielsetzungen gerechtfertigt. Zur Verfolgung dieses städtebaulichen Konzeptes sind keine Alternativen gegeben, nach denen das verfolgte Ziel auch auf andere, landschafts- oder naturschonendere Weise erreicht werden könnte. Eine vollständige Kompensation der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe wird für erforderlich gehalten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wurde auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans durchgeführt. Ein Ausgleich ist im Plangebiet selbst nicht vollständig möglich. Daher soll eine ca. 2.275 m² große Fläche den Flächen, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (im Bebauungsplan gekennzeichnet), als Ausgleichsfläche zugeordnet werden (s. § 7 textliche Festsetzungen).

Die Ausgleichsfläche (Teil B) liegt ca. 3 km nordwestlich des Plangebietes im Stadtteil Isernhagen-Süd. Im Bereich Brunswiesen / Fuhrbleek ist die Umwandlung von Acker in zunächst extensives

Grünland / Grünlandbrache vorgesehen, die langfristig in Sukzession übergehen wird, da aufgrund des hier sehr verbreiteten giftigen Jakobskreuzkrauts eine ursprünglich beabsichtigte Verwertung des Mähguts bzw. eine Beweidung nicht möglich sein wird.

Die Fläche wurde bereits 2008 auf das Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover gebucht. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Sie ist ein angemessener Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet. Mit der vollständigen Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme sind die mit dem Bebauungsplan Nr. 1772 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen.

5.3. Klima und Luft

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Mai 2011 als ergänzende Information zu dem in 2007 vom Rat beschlossenen Luftreinhalte-Aktionsplan der Luftqualitätsplan Hannover vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im Sinne eines "worst case - Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage bei Einrichtung einer Umweltzone.

Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO_2 / Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Jahresmittelwert). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach gehört das Plangebiet weder zu einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO_2 -Belastung (sog. "immissionsökologischer Gunstraum") noch zu einem Belastungsraum.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -lieferung hat.

Aufgrund der lokalen klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation aufgrund der Verwirklichung der Planziele im Vergleich zur gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung spürbar nachteilig verändert.

5.4. Energieversorgung und allgemeiner Klimaschutz

Mit den für die Stadt Hannover geltenden "Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich" (Drs. 1984/2009) erhält der allgemeine Klimaschutz ein besonderes Gewicht. So werden Klimaschutzaspekte u.a. auch im Rahmen der Bauleitplanung, bei städtebaulichen Verträgen durch jeweilige Festlegungen berücksichtigt. Auch die Gestaltung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, die zusätzlichen CO_2 -Emissionen neuer Baugebiete möglichst gering zu halten. Das effektivste Mittel für den allgemeinen Klimaschutz ist langfristig den Energieverbrauch soweit wie möglich durch den Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden zu vermeiden, die deutlich höhere Anforderungen u.a. an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Eine kompakte Bauweise wirkt sich hierfür kostenmindernd aus. Eine sinnvolle Ergänzung ist eine effiziente Wärmeversorgung mit Kraftwärmekopplung und die Nutzung von erneuerbaren Energien.

Kommunale Fördermittel von proKlima – der enercity-Fond – stehen grundsätzlich für eine Passivhausbauweise und eine entsprechende Qualitätssicherung zur Verfügung. Für die Nutzung von Solarenergie sind Südorientierung, Verschattungsvermeidung und solartechnisch geeignete Dächer bzw. Fassaden bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Hinsichtlich energetischer Anforderungen, der Wärmeversorgung, Solarnutzung sowie ggf. Fördermittel ist eine Beratung bei der städtischen Klimaschutzleitstelle durchzuführen.

5.5. Boden

5.5.1. Baugrund

- Natürliche Bodenfunktion

Laut der geologischen Karte von Niedersachsen 1:25.000 steht im Westteil des Plangebiets saalekaltzeitliche Steinsohle über Vorschüttsanden an. Im Osten stehen an der Geländeoberfläche weichselkaltzeitliche fluviale Ablagerungen der Wietze in Form von Fein- und Mittelsanden über saalekaltzeitliche Vorschüttsanden an.

Die Baugrundkarte Hannover weist für den nordwestlichen Teil des Plangebiets feinen kiesigen Sand (unter 10 m mächtig) mit Schlufflagen zwischen 0,2 und 1,0 m Stärke aus. Für den südöstlichen Teil sowie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird Fein- und Mittelsand angegeben, zum Teil humos mit örtlichen Einlagen von humosen Schichten und Raseneisenstein bis 4 m mächtig.

Das Grundwasser steht unterschiedlich hoch an. Die bodenkundliche Karte weist für den östlichen Randbereich des Plangebiets als Bodentyp Tiefen Gley aus.

Zur Konkretisierung dieser Aussagen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Durch acht Rammkernsondierungen wurde der Boden bis in eine Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante (GOK) aufgeschlossen. Die Geländeoberkante liegt im Mittel 0,4 bis 0,6 m unter der Straßenoberfläche der Laher Heide.

In allen Rammkernsondierungen steht an der Geländeoberfläche ein 0,2 bis 0,4 m mächtiger sandiger, schwach humoser Mutterbodenhorizont mit Anteilen an Pflanzenresten an. Der Mutterboden ist erdfeucht ausgebildet und locker gelagert. Teilweise wurden bis in 1,3 m unter GOK Wechsellagerungen aus locker gelagerten, humosen bzw. nicht humosen Fein- und Mittelsanden erbohrt, die teilweise mutterbodenähnlich sind. Liegend folgen in allen Rammkernsondierungen kleinräumige Wechsellagerungen aus schluffigen Feinsanden bis schwach kiesigen Mittel- und Grobsanden in lockerer bis mitteldichter Lagerung. Zur Tiefe hin sind eine Korngrößenzunahme der erbohrten Sande und eine Zunahme der Lagerungsdichte zu verzeichnen. Bis zur Endtiefe wurden mitteldicht bis dicht gelagerte, kiesige Mittel- bis Grobsande erbohrt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neuinanspruchnahme von weitestgehend unbeeinträchtigten Bodenflächen die Bodenfunktionen durch Maßnahmen vor einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung zu schützen sind.

So sollten bei der im Abschnitt 4.2 empfohlenen Geländeaufschüttung folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: Humoser Oberboden (Mutterboden) und nicht humoser Unterboden sollten nur dort abgetragen werden, wo es bautechnisch notwendig ist. Der humose Oberboden ist getrennt vom nichthumosen Unterboden in Haufwerken zwischenzulagern und gemäß § 12 BBodSchV vor Ort im Bereich der unversiegelten Freiflächen für Geländemodellierungen fachgerecht wieder einzubauen oder für andere Standorte zu verwerten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet eine Bodenfläche von mehr als einen Hektar umfasst und somit zum Schutz der Bodenfunktionen vor vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen, für die Erschließung der Fläche sowie für die Errichtung von Baukörpern mit einem Einwirkungsbereich von mehr als 3.000 m² Bodenschutzkonzepte durch die untere Bodenschutzbehörde gefordert werden.

- Lebensraumfunktion

Die Naturnähe der Böden ist im Bereich des westlichen Plangebiets als gering und im Bereich des östlichen Plangebiets als mittel einzustufen. Das Biotopentwicklungspotential als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte für den überwiegenden Bereich des Plangebiets als mittel und für den östlichen Randbereich als gering zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Angaben zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen nur für den Tiefen Gley im östlichen Randbereich vor. Sie wird als hoch ausgewiesen.

- **Regelungsfunktion**

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im überwiegenden Teil des Planbereiches als gering und im östlichen Randbereich als hoch einzustufen.

- **Filter- und Pufferfunktion**

Das Filterpotential (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) des im Plangebiet vorkommenden Bodentyps Tiefer Gley wird als sehr hoch bis hoch bewertet, während das Bindungsvermögen der Böden im zentralen und westlichen Plangebiet als mittel eingestuft wird.

- **Archivfunktion**

Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen erfüllen keine Archivfunktion.

5.5.2. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach dem aktuellen Kenntnisstand aus dem Verdachtsflächenkataster keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Direkt nördlich angrenzend zum Plangebiet ist im Umweltinformationssystem der Standort AS 50514 (Im Heidkampe 88) verzeichnet. Für den Zeitraum um 1989 ist der Betrieb Flower Rent & Buy genannt. Auswirkungen auf das Plangebiet sind bislang nicht bekannt.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Im Heidkampe 76) befand sich eine Tankstelle, die bei der Region als Einzelfall EF436 geführt wird. Im Zuge von Umbaumaßnahmen wurde hier im Jahre 2003 in einem Teilbereich ein Bodenaustausch vorgenommen. Eine Grundwasserkontamination wurde nicht nachgewiesen. Nach weiteren Kenntnissen des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover sind vorhandene Tanks ausgebaut worden. Der Standort gilt als saniert.

Unterlagen über weitere Schadensfälle liegen nicht vor.

Für das Plangebiet Teil B sind im Umweltinformationssystem keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen verzeichnet.

5.5.3. Grundwasser

Die Grundwasserkarte Hannover (1981) stellt den Grundwasserhorizont im Plangebiet bei 52 bis 53 m ü.NN dar. Die Geländeoberkante (GOK) liegt bei ca. 53,9 m ü.NN, so dass der Grundwasserspiegel ungefähr 1,5 m tief liegt.

Bei Baugrunduntersuchungen wurde der Grundwasserspiegel bei 0,9 bis 1,0 m unter GOK angetroffen. Dabei handelt es sich um einen relativen Grundwasserhochstand. Es ist mit einem Anstieg auf bis zu 0,6 m unter GOK zu rechnen. Die Abnahme dürfte bis zu maximal 1 m unter GOK liegen.

Da innerhalb des Geltungsbereichs mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, ist aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen heraus auf ständige Grundwasserentnahmen bzw. Bauwerksdrainagen zu verzichten. Daher sind Bauwerke so zu errichten, dass diese als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Eine Erlaubnis für eine ständige Ableitung von Grundwasser bzw. eine ständige Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser (GW) erforderlich ist und damit eine Grundwassernutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³).

Das Grundwasser wurde auf dem Nachbargrundstück bei Untersuchungen zum EF436 in 3,00 – 3,20 m Tiefe angetroffen, wobei die GW-Fließrichtung nach Westen gerichtet ist. Es ist somit nicht zu erwarten, dass bei GW-Absenkungen im Zuge von Baumaßnahmen, insbesondere bei Tiefgründungen für Keller oder Tiefgaragen, durch baubedingte kleinräumige Umkehr der GW-Fließrichtung, möglicherweise noch vorhandene Rest-Schadstoffe mit dem Grundwasser in das Plangebiet transportiert werden.

Im Plangebiet ist neben einem Zierteich kein Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Laher Graben in ca. 680 m Entfernung.

Die Planung führt voraussichtlich nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser im Vergleich zur gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung.

5.5.4. Kampfmittel

Nach vorliegenden Informationen zeigen Luftbildaufnahmen eine Bombardierung auf einer kleinen Teilfläche im Bereich der ehemaligen Kleingärten im Planbereich Teil A. Daher ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Oberflächen Sondierungen) empfohlen. Diese sind im Zuge von Bauvorbereitungen durchzuführen.

Zum Teil B liegen keine Informationen über Kampfmittelreste vor.

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im östlichen Bereich des Plangebiets als mittel bis hoch ausgewiesen. Für den zentralen und westlichen Planbereich kann auf Grund der fehlenden Informationen keine Aussage getroffen werden. Dieser Teil ist bereits durch die Hotelnutzung belegt.

Für die im Plangebiet vorkommenden natürlichen Böden gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze (z.B. gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB). Aufgrund der Neuausweisung von Bauflächen sind insbesondere im östlichen Planbereich Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfaktoren zu erwarten. Das Planungsziel wird in vielen Bereichen zu Versiegelung des Bodens und zum unwiederbringlichen Verlust seiner natürlichen Funktionen führen. Im Wesentlichen beeinträchtigen folgende Faktoren den Boden:

- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraums von Bodenorganismen,
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung,
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Planungsziele werden aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes als kritisch gesehen.

6. Gutachten

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten 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:

- Biotoptypenkartierung (Büro Mextorf, Juli 2010)
- Brutvogelerfassung (Eckard von Holdt, Frühling 2010)
- Bodenuntersuchung (Dr. Ing. Slomka & Harder, Februar 2013)

7. Kosten für die Stadt

Durch die Planung entstehen der Stadt Hannover zusätzliche Infrastrukturkosten für Kindertagesstätten von ca. 87,5 T€ und Straßenausbaukosten incl. Grunderwerb von ca. 300 T€. Von den Straßenausbaukosten können ca. 90% über Erschließungskostenbeiträge auf die Anlieger umgelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu verzichten, mit dem die Infrastrukturkosten auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden könnten, da aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse bislang keine Einigkeit erzielt werden konnte. Darüber hinaus dient die Planung dem Ziel einer schnellen Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen im bereits besiedelten Raum.

Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet Teil A liegt an der Straßenkreuzung Im Heidkampe Ecke Laher Heide. Der westliche Bereich ist durch ein Hotel genutzt, der östliche Teil besteht aus einer Gartenanlage, die zeitweilig durch Schafe beweidet wird.

Das weitere Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung im Norden, Westen und Süden, wobei in der Straße Im Heidkampe auch kleingewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Östlich des Geltungsbereichs liegt der durch Pferdekoppeln geprägte Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebiets Laher Wiesen.

Das Plangebiet Teil B liegt im Stadtteil Isernhagen-Süd. Es liegt im Bereich Brunswiesen, ca. 500 m südwestlich der Kreuzung Flurbeek / Kahlendamm und ca. 100 m nördlich der Wietze.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Ziel ist es, das Areal auf Wohnungsbau auszurichten. Daher soll im Plangebiet überwiegend allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Nur im Norden und im Westen sind die auf Höhe des geplanten Wohnungsbaus liegenden Straßenflächen der Straße Im Heidkampe und Laher Heide in den Geltungsbereich integriert.

Bezüglich der Planungsziele und Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 1772 wird auf Teil I Begründung, Kapitel 3 (Teil A) und 5.2.3 (Teil B) verwiesen.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich (Teil A) umfasst insgesamt eine Größe von ca. 13.800 m². Sie teilt sich wie folgt auf:

- Bauflächen	ca. 10.200 m ²
- überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3.180 m ²
- Straßenverkehrsfläche	ca. 2.700 m ²
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	ca. 280 m ²

Mit den ausgewiesenen Baufeldern, den Straßenverkehrsflächen und der privaten Erschließungsfläche im reinen Wohngebiet sieht der Bebauungsplan eine Versiegelung ca. 6150 m² vor. Das entspricht einer Versiegelung von ca. 45 %. Dabei sind die Zuwegungen auf den Grundstücken nicht berücksichtigt.

Bei dem Plangebiet Teil B handelt es sich um eine 2.275 m² große Fläche.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB:	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
§ 1a Abs. 2 BauGB:	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
§ 1a Abs. 3 BauGB:	Berücksichtigung der Eingriffsregelung
§ 1a Abs. 5 BauGB:	Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Im vorliegenden Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange im Bebauungsplan Nr. 1772 Im Heidkampe / Laher Heide berücksichtigt wurden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) festgelegt. Das BNatSchG sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Im Zuge der Planaufstellung sind die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des besonderen Artenschutzes zu beachten. Artenschutzbelange betreffen dabei sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten.

Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind das Unterlassen von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Wesentliche Vorgaben für die Berücksichtigung der Immissionsschutzrechtlichen Belange treffen das Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die auf dessen Grundlage erlassenen Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV). Gemäß dem BImSchG sind entsprechende Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" sowie die TA Lärm zu berücksichtigen.

Die Belange des Denkmalschutzes regelt das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Fachplanungen

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016)** für die Region Hannover ist der Geltungsbereich Teil A als bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich festgelegt. Im östlichen Bereich ist keine Festlegung vorhanden. Dort grenzen unmittelbar an:

- ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen
„Eines der herausragenden Entwicklungsziele dieser Vorranggebiete ist es, wohnungsnah, landschaftsbezogene und über Fuß- und Radwege zu erreichende Erholungsmöglichkeit für möglichst viele Bewohner/-innen der Region zu schaffen“
- ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
„Östlich an den Änderungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Laher Wiesen an, welches seit 1995 unter Schutz steht. Bei den Laher Wiesen handelt es sich um eine von Grünland geprägte, feuchte und gehölzarme Niederungslandschaft der "Hannoverschen Moorgeest". Der Landschaftsraum ist weitgehend von bebauten Gebieten umschlossen. Wegen seiner Größe und Lage im Stadtgebiet hat der Raum wichtige ökologische Funktionen für die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und ist Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Durch seine wohnungsnah Lage ist das Gebiet für die ruhige Erholung von Bedeutung.“

Im Geltungsbereich Teil B sind ein Vorranggebiet Hochwasserschutz, ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und ein Vorbehaltsgebiet Erholung festgelegt. Diese Festlegungen sind mit der dortigen Festsetzung einer Grünlandbrache / Sukzession vereinbar.

Im **Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover** ist das gesamte Plangebiet im Zielkonzept als Siedlungsfläche eingestuft und von landschaftsplanerischen Zielsetzungen ausgenommen. Das unmittelbar östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG) Laher Wiesen dagegen ist im Zielkonzept zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder für Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Schutzgüter) eingestuft.

Das **städtebaulich/landschaftsplanerische Rahmenkonzept** (2003) stellt im Bereich des Plangebiets die Straßen Im Heidkampe und Laher Heide als Teil des übergeordneten Rad- und Fußwegenetzes dar. Weitere Ziele werden für das Plangebiet nicht genannt.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist teilweise durch die **Baumschutzsatzung** der Stadt Hannover geschützt.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen sind der Schallimmissionsplan der Stadt Hannover sowie das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation** (siehe Teil I Begründung, Kapitel 5.4 Klima und Luft).

Zur Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft wurde die **Karte der klima- und immissionsökologischen Funktion für die Landeshauptstadt Hannover** (Stand 2006) sowie die **Fachkarte Klimaanpassung** hinzugezogen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet selbst nicht erfolgt. Das **Landschaftsschutzgebiet** Laher Wiesen grenzt direkt östlich an das Plangebiet an. Im Pflege- und Entwicklungsplan zum Landschaftsschutzgebiet ist eine Fußwegeverbindung zwischen der Straße Laher Heide und der Ost-West-Verbindung südlich "Brandwiesen" durch das Plangebiet vorgesehen. Solch eine Verbindung wurde jedoch bereits im städtebaulich/ landschaftsplanerischen Rahmenkonzept Bothfeld-Vahrenheide aus dem Jahr 2003 nicht berücksichtigt.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG wurden bisher nicht festgestellt.

Im Plangebiet und im näheren Umkreis sind derzeit keine **Natura 2000** Gebiete ausgewiesen.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Räumlich wurden die Untersuchungen, soweit fachlich gerechtfertigt, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1772 Im Heidkampe / Laher Heide beschränkt. Es wurde dabei ein besonderes Augenmerk auf das Thema Landschaftsbild gelegt.

Die Untersuchungen wurden von Fachbüros durchgeführt und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften erarbeitet. Im Rahmen dieser Fachgutachten wurden mehrere Begehungen des Geländes durchgeführt und entsprechend ausgewertet. Die Stadt Hannover hat die eingeholten Gutachten geprüft und nachvollzogen.

Als Grundlage für die Bearbeitung der Schutzgüter „Arten und Biotope“ sowie „Boden und Wasser“ im Umweltbericht wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Biotoptypenkartierung (Büro Mextorf, Juli 2010)
- Brutvogelerfassung (Eckard von Holdt, Frühling 2010)
- Bodenuntersuchung (Dr. Ing. Slomka & Harder, Februar 2013)

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Thema Lärmschutz wurde im Teil I, Begründung im Kapitel 5.1 Lärmschutz detailliert abgehandelt.

Ansonsten sind keine Belange erkennbar, die durch die beabsichtigte Planung die Gesundheit der Menschen im Plangebiet wie in der Umgebung beeinträchtigen würden.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die artenschutzrechtliche Beurteilung - Bestand an Flora und Fauna sowie die Auswirkungen der Planung - wurden im Teil I, Begründung im Kapitel Nr. 5.2 Naturschutz / Artenschutz beschrieben.

2.3 Schutzgut Boden

Detaillierte Aussagen zu den Bodenverhältnissen wurden in Teil I, Begründung im Kapitel 5.5 Boden getroffen.

2.4 Schutzgut Wasser

Detaillierte Aussagen zum Grundwasser wurden in Teil I, Begründung im Kapitel 5.5.3 Grundwasser getroffen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Aussagen zum Thema Klima und Luft wurden im Teil I, Begründung im Kapitel 5.3 Klima und Luft getroffen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet Laher Wiesen, dass im Jahr 1994 vom Rat der Stadt Hannover beschlossen wurde. Bei den Laher Wiesen handelt es sich um eine von Grünland geprägte, feuchte, gehölzarme Niederungslandschaft der "Hannoverschen Moorgeest". Die wechselfeuchten Wiesen, Obstwiesen, Gewässer und Kopfweiden prägen das Landschaftsbild. Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Nass- und Feuchtwiesen, der feuchten Hochstaudenfluren, der Seggenriede, der Feuchtgebüsche und Baumgruppen sowie naturnaher Still- und Fließgewässer. Das Gebiet soll auch der Naherholung dienen.

Das östliche Plangebiet grenzt sich gegenüber der Landschaft durch dichte Baum- und Strauchpflanzungen ab. Es ist sowohl bezüglich des Landschaftsbildes als auch der Nutzung und der vorkommenden Biotope nicht Bestandteil der Nass- und Feuchtwiesen. Aufgrund dieser seit Jahrzehnten vorhandenen Abgrenzung, die der Bebauungsplan als zu erhalten festsetzt, wirkt sich eine Veränderung hinter dieser "Barriere" nicht auf das Landschaftsbild aus.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind solche zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter in diesem Sinne, die von den Planungszielen negativ betroffen oder im Bestand gefährdet sein könnten, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen regelmäßig, sowohl durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) als auch zwischen den verschiedenen abiotischen Schutzgütern (z.B. Boden-Wasserhaushalt).

Die sich mit der gegenwärtig vollziehenden Neuordnung einhergehende Bebauung und die damit verbundene Versiegelung des Bodens wirkt sich auf sämtliche Schutzgüter aus. So führt die Versiegelung des Bodens zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Damit kommt es zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Ferner wird Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. überbaut.

Erkennbare Wechselwirkungen zwischen den zuvor gesondert betrachteten Schutzgütern sind insgesamt als weniger erheblich einzustufen, da nicht zu erwarten ist, dass sich aus den in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte ergeben.

2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Bereich des beplanten Gebiets und der näheren Umgebung sind derzeit keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiet nach Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen. Auswirkungen der Planung in Bezug auf Natura 2000-Gebiete sind daher nicht zu erwarten.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die in Abschnitt 5 der Begründung (Teil I) ermittelten Auswirkungen werden sich bei Verwirklichung der Planung ergeben.

Die Inanspruchnahme von zum Teil unversiegelter Flächen führt zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, während die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima und Luft sowie Mensch nur in geringfügigem Maß betroffen sind.

Im östlichen Bereich wird sich gegenüber der derzeitigen Nutzung als Weideflächen für Schafe durch die Anlage von Hausgärten eine größere Artenvielfalt entwickeln.

Im Teil B wurde durch die Maßnahme, Acker zunächst in extensives Grünland / Grünbrache umzuwandeln, dass langfristig in Sukzession übergeht, eine Anhebung der Biotopwertigkeit erreicht.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre in Teil A zu erwarten, dass die derzeitigen Nutzungen als Hotelbetrieb, Stellplatzfläche, Ziergarten und Weidefläche fortgesetzt würde.

Grundsätzlich könnte im westlichen Bereich eine Wohnbaufläche nach § 34 BauGB - "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" - entwickelt werden. Das trifft aber nicht auf den östlichen Teil des Geltungsbereichs zu. Die Garten- und Weideflächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass frühere Bauvoranfragen negativ beschieden werden mussten, was seinerzeit auch durch Rechtsprechung des OVG Lüneburg bestätigt wurde.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch vorausschauende Planungsüberlegungen zu unterlassen bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. entsprechende Wertverluste sind angemessen auszugleichen. Bei der Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sind grundsätzlich die bisher zulässigen Baurechte mit den zukünftigen zu vergleichen.

Durch die Verwirklichung der Planungsziele werden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie ihre Leistungsfähigkeit vorbereitet, die sich in erster Linie auf die Inanspruchnahme unversiegelter Böden und auf die Beseitigung von Gehölzen erstreckt. Aufgrund der geringen Erweiterungsfläche ergibt sich nur ein geringflächiger Kompensationsbedarf.

Als Maßnahmen zur Verringerung eignen sich:

Eine gezielte, schadlose Regenwasserversickerung, eine energieeffiziente Bauweise mit immissionsarmen Heizanlagen bzw. immissionsarmer Energieversorgung (am wirksamsten im Passivhausstandard), ein möglichst hoher Freiflächenanteil auf neuen Baugrundstücken, eine geringe Ausbaubreite von Verkehrsanlagen, Schallschutz sowie der Erhalt wertvollen Baumbestandes.

Die Maßnahmen zur Verringerung wurden ermittelt und soweit planungsrechtlich möglich im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

Zur Erhaltung des Grünanteils, Gestaltung des Wohngebiets und als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet sieht der Bebauungsplan 5 m breite Pflanzstreifen entlang der Grenze zum Landschaftsraum vor. Hier wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Es wird an städtebaulich und naturräumlich sinnvoller Stelle ein Grünanteil gesichert und ergänzt, in den Randbereichen des Grundstücks, die einen potentiellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Je angefangene 100 m² sind mindestens zwei standortheimische Bäume und zehn standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei können vorhandene Gehölze angerechnet werden.

Darüber hinaus werden 5 Bäume planungsrechtlich gesichert, in dem sie zum Erhalt festgesetzt werden.

- **Niederschlagswasserversickerung**

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

- **Dachbegrünung**

Im Plangebiet sind Hallendecken von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, Garagen und Carports dauerhaft zu begrünen.

Um die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft in Gänze auszugleichen, sieht die Planung im Landschaftsraum Isernhagen-Süd auf einer ca. 2.275 m² großen Fläche die Umwandlung und dadurch Aufwertung von ehemaliger Ackernutzung in Grünbrache vor (s. Teil I, Begründung, Kapitel 5.2.3 – Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und § 7 textliche Festsetzungen). Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt und auf das Ökokonto gebucht.

4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Bevor Brut-, Nist- oder Lebensstätten von geschützten Tierarten zerstört werden, muss die bei der Region Hannover angesiedelte Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Befreiung erteilen. Dieses betrifft Bäume oder Hecken. Hinsichtlich der Brutvögel ist es daher sinnvoll, falls Baumfällungen erforderlich sein sollten, diese in den Wintermonaten vorzunehmen.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Auf die Planungsalternativen wurde bereits im Teil I, Begründung im Kapitel 3.3. ausführlich eingegangen.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Diesem Umweltbericht liegen drei Einzelgutachten zugrunde:

- Biotoptypenkartierung (Büro Mextorf, Juli 2010)
- Brutvogelerfassung (Eckard von Holdt, Frühling 2010)
- Bodenuntersuchung (Dr. Ing. Slomka & Harder, Februar 2013)

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der hier wiedergegebenen Unterlagen (z.B. wegen technischer Lücken oder fehlender Kenntnisse), die zu einem Infragestellen der Gültigkeit der hier formulierten Schlussfolgerungen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens führen würde, haben sich nicht ergeben.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Im Rahmen der bei der Landeshauptstadt Hannover vorgenommenen regelmäßigen Berichterstattung werden die durch diesen Bebauungsplan verursachten Umweltauswirkungen erkennbar. Teil ist es, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung, sofern sie Bestandteil der Planung sind,
- über eine prognostizierte Entwicklung hinausgehende Verkehrs- und Lärmbelastung,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

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

Falls erforderlich müssen Maßnahmen entwickelt werden, mit denen etwaigen Belästigungen begegnet werden kann.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das ca. 1,38 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Bothfeld an der Kreuzung Im Heidkampe / Laher Heide. Es umfasst die Flächen eines aus mehreren Gebäuden bestehenden Hotels sowie einer unbebauten Fläche, derzeit gelegentlich als Schafweide genutzt. Ziel ist es, nach der geplanten Aufgabe des Hotelbetriebs beide Flächen zu entwickeln, um so den Bedarf für den Wohnungsbau zu befriedigen.

Die Planung weist Wohnbauland mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,25 aus. Nur im Norden und Westen werden die auf der Höhe des Plangebiets liegenden Straßen Im Heidkampe und Laher Heide als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Über diese beiden Straßen ist das Plangebiet erschlossen. Für das reine Wohngebiet (WR) mit der Einzelhausbebauung ist eine zusätzliche Erschließung erforderlich, die in Form eines Stichwegs als private Erschließung erfolgen soll. Da das durch die Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen nur geringfügig von dem des vorhandenen Hotelbetriebes abweicht, kann dieses von den Straßen aufgenommen werden und verursacht keine unzumutbaren Auswirkungen in der Nachbarschaft. Die gemäß § 47 NBauO notwendigen Stellplätze können auf den privaten Grundstücken auf unterschiedliche Weise nachgewiesen werden – Tiefgarage im WA und Garagen, Carports oder offene Stellplätze im WR.

Nach Schallimmissionsplan der Stadt Hannover werden die laut DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - anzustrebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)

tags und 45 dB(A) nachts sowie 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für reine Wohngebiete eingehalten. Lediglich im straßennahen Bereich werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Ein ausreichender Schallschutz wird aufgrund der nach Energiesparverordnung einzubauenden Fenster sichergestellt. Daher kann auf Festsetzungen zum passiven Schallschutz verzichtet werden.

Die Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Landeshauptstadt Hannover (Stand 2006) weist das Plangebiet weder als Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO₂-Belastung (sog. "immissionsökologischer Gunstraum") noch als Belastungsraum aus. Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation durch die Verwirklichung der Planungsziele ist nicht zu rechnen.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse wurden die Brutvögel im Plangebiet erfasst. Keine der erfassten 25 Vogelarten, davon 12 nachgewiesene oder wahrscheinliche Brutvögel im Gebiet, ist in der Roten Liste des Bundesgebiets (2009) oder des Landes Niedersachsen (2007) als bedroht aufgeführt. In Bezug auf Fledermäuse kann festgestellt werden, dass das Vorhaben mit Blick auf die Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG unproblematisch. Bezüglich der Biotoptypen stellt das Gutachten keine besonders hohe Wertigkeit des Pflanzenbestandes fest.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt es zu bedenken, dass sich bei Umsetzung der Planung die Bebauung unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Laher Wiesen" heranschiebt. Die Planung reagiert auf diese Gegebenheit mit einer lockeren Einzelhausbebauung und einem 5 m breiten Pflanzstreifen, die einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsrand und Landschaftsraum herstellen sollen.

Insgesamt wurden im Plangebiet 146 Bäume erfasst. Bei voller Ausnutzung der Baufelder können ca. 60 % des Baumbestands erhalten werden, insbesondere die zum Teil markanten Bäume am Siedlungsrand. Fünf dieser ortsbildprägenden Bäume am nordwestlichen Gebietsrand werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung Hannover.

Die Schutzwürdigkeit der Böden wird im östlichen Bereich des Plangebiets als mittel bis hoch ausgewiesen. Für den zentralen und westlichen Planbereich kann auf Grund der fehlenden Informationen keine Aussage getroffen werden. Dieser Teil ist bereits durch die Hotelnutzung belegt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach dem aktuellen Kenntnisstand aus dem Verdachtsflächenkataster keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal ist nicht möglich. Aufgrund des Rückstaus im RW-Kanal vom Laher Graben und des teilweise sehr hohen Grundwasserstandes wird eine Geländeaufschüttung empfohlen, durch die die Niederschlagswasserversickerung ermöglicht wird.

Die geplante Wohnbebauung wird das Erscheinungsbild des östlichen Siedlungsrandes verändern. Aufgrund der seit Jahrzehnten vorhandenen Abgrenzung zwischen Landschaftsschutzgebiet und Siedlungsrand wirkt sich eine Veränderung hinter dieser "Barriere" nicht gravierend auf das Landschaftsbild aus.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wurden ermittelt und soweit planungsrechtlich möglich im Bebauungsplan festgesetzt. Im Einzelnen sind das die Begrenzung der versiegelbaren Flächen, die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, die Dachbegrünung von Tiefgaragendecken, soweit sie nicht überbaut werden und Garagen, die ein Dach mit einer geringeren Neigung als 20° erhalten sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Aus diesem Grund wird eine ca. 2.275 m² große Fläche, die bereits 2008 auf das Ökokonto der Stadt Hannover gebucht wurde, den Flächen, für die Eingriffe in

Natur und Landschaft zu erwarten sind (im Bebauungsplan gekennzeichnet), als Ausgleichsfläche zugeordnet. Diese Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teil B) sieht die Entwicklung von Ackerfläche zunächst in extensives Grünland / Grünlandbrache vor, die langfristig in Sukzession übergehen wird.

Begründung des Entwurfes aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2018

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung des Entwurfes mit Umweltbe-
richt am zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 24.04.2018