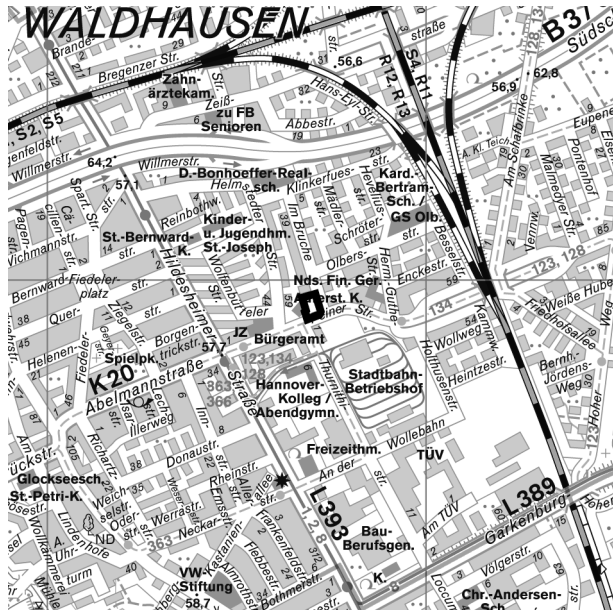


Begründung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 226, 1. Änderung
- Peiner Straße / Im Bruche -**

Stadtteil: Döhren



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche des Grundstücks der Aufstehungskirche, Helmstedter Straße 59. Es handelt sich um den süd-östlichen Bereich des Kirchengrundstückes (ca. 52 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 32 m bzw 36 m in Ost-West-Richtung), der zwischen Kirche, Kreuzungsbereich Peiner Straße / „Im Bruche“ und dem Grundstück „Im Bruche“ Nr. 25 liegt.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliches Konzept	3
3.1 Bauland	3
3.2 Energetische Aspekte	5
4. Verkehr	5
5. Ver- und Entsorgung	6
6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	6
6.1 Lärmschutz	6
6.2 Naturschutz	7
6.3 Boden	8
7. Kosten für die Stadt	9

1. Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Urprungsbebauungsplan Nr. 226 im Jahr 1979 wurden für die Auferstehungskirchengemeinde Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten geschaffen. Mit der Festsetzung einer mit einem Vollgeschoss überbaubaren Fläche östlich der Kirche innerhalb der Nutzungsfestsetzung Fläche für den Gemeinbedarf - Evangelisches Gemeindezentrum sollte eine Erweiterung ermöglicht werden.

Die Kirche möchte heute ihren Standort auf den für kirchliche Zwecke benötigten Umfang reduzieren und daher auf den östlichen Grundstücksteil verzichten und ihn verkaufen. Als Erwerber kommt ein Investor in Betracht, der dort Wohnbebauung realisieren möchte. Mit der vorgenannten Festsetzung im geltenden Bebauungsplan Nr. 226 ist eine Nutzung als Wohnbauland nicht zulässig. Hierfür ist die Anpassung des aktuellen Planungsrechts erforderlich.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Örtlichkeit

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Döhren und bildet den süd-östlichen Teil des Grundstückes der Auferstehungskirchengemeinde. Es liegt als „Eckgrundstück“ an der Kreuzung Peiner Straße und der Straße „Im Bruche“.

Zurzeit ist die Fläche als Grünfläche genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich einige Einzelbäume bzw. Baumgruppen (siehe dazu Kapitel 6.2 Naturschutz).

Im Norden verläuft ein Verbindungsweg von der Straße „Im Bruche“ über das Grundstück zur Eingangsseite der Auferstehungskirche an der Helmstedter Straße und sichert so einen direkten Zugang aus den nord-östlich der Straße „Im Bruche“ gelegenen Wohnquartieren zur Kirche.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist vielgestaltig. Es ist geprägt durch den westlich stehenden Kirchenbau und im südlichen Bereich durch den jenseits der Peiner Straße liegenden Üstra-Betriebshof. Im Norden ist das Plangebiet von Wohnquartieren umgeben, die mit zunehmender Entfernung von der Hildesheimer Straße von Geschosswohnungsbau bis zu Einfamilienhäusern bebaut sind.

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Kreuzung Hildesheimer Straße / Peiner Straße, dessen Umgebung als Versorgungsbereich eine gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Cafes und weiteren Dienstleistungen bietet.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit den Symbolen kirchliches Gemeindezentrum und Kindertagesstätte dar.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind die Flächen als Wohnbaufläche, u.a. mit den Symbolen städtische Bücherei, Alteneinrichtung und Jugendheim dargestellt. Südlich der Peiner Straße sind gemischte Bauflächen und Sondergebiet / Üstra mit Immissionskennlinie dargestellt. Die Größe des Plangebietes liegt unterhalb der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes. Die geplanten Festsetzungen sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 226 vom 23.05.1979, für den die Baunutzungsverordnung von 1977 gilt. Dieser setzt für die Grundstücke der Auferstehungskirche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bezeichnung „Evangelisches Gemeindezentrum“ fest und ist entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan nur als Erweiterungsmöglichkeit für diesen Gemeinbedarf gedacht. Für den Bereich des Plangebietes ist eine eingeschossige Bebauung erlaubt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

Verfahren

Die Stadt Hannover kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 226 ist Teil eines größeren zusammenhängenden Wohnbereiches nördlich der Peiner Straße. Die in diesem Bereich gelegenen Wohnblöcke wurden, sofern sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie z. B. der zwischen der Hildesheimer Straße, Peiner Straße, der Straße „Im Bruche“ und der Wolfenbütteler Straße gelegene Bereich des Bebauungsplans Nr. 226. Eine Besonderheit in diesem Bereich ist, dass ein kleiner Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf „Evangelischen Gemeindezentrum“ festgesetzt wurde, obwohl sie auch in allgemeinen Wohngebieten regelzulässig wäre. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 wird das entlang der Straße „Im Bruche“ bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet um einen Teil ergänzt und die Festsetzung für den Standort der Kirche bleibt bestehen. Der sich aus der vorhandenen Eigenart des Gesamtgebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans Nr. 226 demzufolge nur unwesentlich berührt. Durch die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird das mögliche Nutzungsspektrum im Plangebiet erweitert. Gemeinbedarfseinrichtungen sind aber nach wie vor zulässig.

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor:

- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet, und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226, 1. Änderung soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Zur Erforderlichkeit einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes siehe den Abschnitt 6 – Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit dieser Begründung.

3. Städtebauliches Konzept

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kann das Kirchengrundstück städtebaulich arrondiert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auch das Angebot an Flächen für Einfamilienhäuser ergänzt und auf die Nachfrage in Döhren reagiert. Es ist planerisches Ziel, auf dieser Fläche zweigeschossige Wohnbebauung zu schaffen und auf diese Weise das Kirchenensemble mit der neuen Bebauung zu arrondieren. Die städtebauliche Wirkung des Kirchengebäudes wird durch die klare Gliederung der privaten Flächen gewahrt.

Die Überplanung erfolgt auf einer Fläche für die bereits Baurechte bestehen. Es wird somit der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser sieht zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vor, die Gemeindeentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu unterstützen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.1 Bauland

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnhäusern geschaffen werden. Diesem Ziel folgend wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Art der baulichen Nutzung integriert sich das Plangebiet in die nördliche und östliche Umgebung mit seinen WA-Festsetzungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sollen nicht Bestandteil dieser Planung sein, da diese Nutzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Wohnbaunutzung nicht vereinbar sind.

Mit der Festsetzung einer maximalen Höhe von 7,5 m über Bürgersteiganschlusshöhe (BAH) soll sich die zukünftige Wohnbebauung in die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Im Bruche“ einreihen.

Es soll eine kompakte Bebauung ermöglicht werden, weshalb eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt wird. Damit wird die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,05 überschritten. Die Nachverdichtung mit der erhöhten städtebaulichen Kennzahl für die Grundflächenzahl rechtfertigt sich aus der Lage:

1. das Plangebiet liegt im dicht besiedelten Kern des Stadtteils Döhren,
2. durch die vorhandene Stadtbahn und Buslinie ist ein sehr guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben,
3. durch die neue Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten, da bereits heute Baurechte für die Flächen bestehen. Eine Beibehaltung dieser erhöhten Ausnutzung wirkt also dem „Flächenverbrauch“ entgegen und trägt somit zum Erhalt von Freiflächen an anderer Stelle bei.

Als Ausgleich für die erhöhte GRZ soll die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ von 50% auf 30% reduziert werden. Diese Festsetzung bewirkt, dass die maximal mögliche Versiegelung die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 plus zulässige Überschreitung 50%) nicht überschreitet.

Die Geschossflächenzahl soll ein Höchstmaß von 0,8 nicht überschreiten. Diese Festsetzung orientiert sich an dem unmittelbar nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 wird deutlich unterschritten.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt parallel zur Straße „Im Bruche“. Ein durchgehendes Baufeld (von Nord nach Süd) ist an der Straße „Im Bruche“ nicht möglich, da im süd-östlichen Teil des Plangebiets eine vorhandene Baumgruppe geschützt werden soll (siehe dazu Kapitel 6.2 Naturschutz).

Daraus resultierend werden zwei Baufelder festgesetzt, wobei das südliche aus den vorgenannten Gründen um ca. 12 m (östliche Baufeldgrenze) gegenüber dem nördlichen nach Westen abgesetzt wird. Das südliche Baufeld hält im Westen mit 3 m den gemäß § 5 Abs. 2 NBauO geforderten Mindestabstand zur noch zu bildenden neuen Grundstücksgrenze ein.

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen führt die Anordnung der Baugrenzen in zwei Bereichen zur Unterschreitung der gemäß § 5 NBauO geforderten Grenzabstände:

- zwischen den beiden Baufeldern und
- im Bereich der westlichen Baugrenze des südlichen Baufeldes.

Gemäß § 66 NBauO können jedoch Abweichungen von den Abstandsvorschriften in besonderen Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarschaftlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO¹ vereinbar ist.

Die geringfügige Abweichung ist vertretbar, da mit den vorgenannten Festsetzungen und der damit reduzierten Versiegelung gegenüber dem bestehenden Baurecht ein Ausgleich

¹ § 3 Abs. 1 NBauO: Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird.

geschaffen wird. Die Unterschreitung zum westlich gelegenen Kirchengrundstück ist städtebaulich vertretbar, da die Kirche mit ihrem Eingangsbereich und Vorplatz nach Westen zur Helmstedter Straße ausgerichtet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, bei der die nachbarrechtlichen Belange durch entsprechende Bauausführung sichergestellt werden können.

Um Beeinträchtigungen durch Nebenanlagen zu vermeiden werden diese gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausnahmen bilden Zufahrten und Einfriedungen sowie Stellplätze im Vorgartenbereich des nördlichen Baufeldes (§ 5 Abs. 1 und 2 textliche Festsetzungen). Stellplätze sind auch ausnahmsweise in der Fläche mit Pflanzbindungen zulässig, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt werden und den Erhalt der vorhandenen Bäume nicht gefährden (§ 5 Abs. 3 textliche Festsetzungen). Somit können die gemäß § 47 NBauO erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Einfriedungen sind durchsichtig und aus Metall herzustellen. Zulässig ist eine maximale Höhe von 1 m. Durch die niedrigen Einfriedungen soll eine höhere Transparenz und bessere soziale Kontrolle der öffentlichen Räume begünstigt werden. Um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen, wird durch örtliche Bauvorschrift die Materialität der Einfriedungen (Metall) festgelegt (§ 6 textliche Festsetzungen).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll der Anschluss des Plangebietes an die Verkehrsfläche nur über die Straße „Im Bruche“ erfolgen. Ein direkter Anschluss an die Peiner Straße ist auszuschließen, da das Queren des Fuß- und Radweges und die Nähe zur Kreuzung Peiner Straße/ Hildesheimer Straße eine nicht zu vertretende Gefahrenquelle bedeuten.

Die Möglichkeit des direkten Zugangs zur Kirche für die Menschen aus den nord-östlich der Straße „Im Bruche“ gelegenen Wohnquartieren, die durch den vorhandenen Weg auf dem Kirchengrundstück gegeben ist, soll erhalten bleiben. Hierfür ist der Weg zu verlegen. Er soll zukünftig direkt an das nördliche Wohngrundstück anschließen. Der Weg liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches und verbleibt im Eigentum der Kirchengemeinde.

Planungsalternativen bestehen nicht, da für das Plangebiet kein Bedarf für kirchliche Zwecke seitens der Auferstehungskirche gesehen wird und aufgrund der Wohnnutzung in der direkten Nachbarschaft keine andere Festsetzung außer einem Wohngebiet städtebaulich zu vertreten ist. Der Erhalt der inzwischen etablierten Baumgruppe gibt die Lage der Baufelder vor.

3.2 Energetische Aspekte

Am 01.08.2011 fand bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover eine Beratung eines Investors mit folgendem Ergebnis statt:

Der Niedrigenergiehausstandard-Plus gemäß der ökologischen Standards der Stadt Hannover soll eingehalten werden. Das bedeutet eine Unterschreitung der Werte des Referenzgebäudes nach Energieeinsparverordnung 2009 um jeweils mindestens 15 %, sowohl für den Transmissionswärmeverlust über die Außenbauteile als auch den Primärenergiebedarf.

Die mit der Klimaschutzleitstelle zu entwickelnden Standards zur Energieeffizienz sollen übernommen werden.

4. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Bruche“ verkehrlich erschlossen. Über die Peiner Straße und den in unmittelbarer Nähe gelegenen Knotenpunkt Hildesheimer Straße / Peiner Straße besteht eine gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt bzw. an den Südschnellweg und damit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle Peiner Straße wird von den Stadtbahnlinien 1 (Laatzen, Sarstedt), 2 (Rethen) und 8 (Messe Nord), und zu Messezeiten zusätzlich durch die Stadtbahnlinie 18, bedient. Diese ist etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Ebenso befindet sich die Bushaltestelle der Linien 123, 128, 134, 363 und 366 in dieser Entfernung. An die Buslinien 123, 128 und 134 besteht auch an der ca. 180 m entfernten Haltestelle Holthusenstraße Anschluss.

5. Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen, darunter auch Schutz- und Regenwasserkanäle, liegen in der Peiner Straße bzw. in der Straße Im Bruche. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Über das vorhandene Leitungswassernetz im Plangebiet ist die Löschwasserversorgung quantitativ ausreichend sichergestellt. Weitere Hydranten sind wahrscheinlich nicht notwendig.

6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Für den Geltungsbereich bestehen bereits Baurechte. Die bisherigen Baugrenzen des Ursprungsplanes erlauben eine erheblich stärkere Versiegelung als die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226. Ansonsten sind durch die beabsichtigte neue Nutzungsart keine Beeinträchtigungen erkennbar, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

6.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich verkehrsbedingter Schallemissionen, die im Wesentlichen vom Straßenverkehr auf der Peiner Straße und in untergeordnetem Maße von der Straße „Im Bruche“ ausgehen.

Im Schallimmissionsplan (SIP) 2009 der Landeshauptstadt Hannover werden für das Plangebiet direkt an der Peiner Straße Lärmpegel bis 60 dB(A) tags und bis 55 dB(A) nachts angegeben. Mit zunehmender Entfernung von der Peiner Straße nehmen diese Werte ab, so dass an der Nordgrenze des Plangebietes noch Lärmpegel ab 50 dB(A) tags und ab 45 dB(A) nachts existieren. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Beurteilungsmaßstab darstellen, liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55/45 dB(A) Tag/Nacht und werden somit überschritten. Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Ein angemessener Lärmpegel kann hier durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Durch die Festsetzungen im § 3 der textlichen Festsetzungen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich gemindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine Betrachtung der Außenbereiche der zukünftigen Gebäude wird anhand der Tagesimmissionspegel vorgenommen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden dabei in Abhängigkeit der zukünftigen Gebäudeanordnung voraussichtlich leicht überschritten. Es kann aber festgehalten werden, dass diese Überschreitung den Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tage, der hier hilfsweise herangezogen werden kann, um 1 dB(A)

und somit nur geringfügig überschreitet. Die Grenzwerte der 16. BImSchV dienen dem Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche und gelten beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen.

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, als wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind

und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal vorgenommen werden. Sie können ggf. durch ein Fachgutachten konkretisiert werden.

Insbesondere kann erst mit konkreter Planung ermittelt werden, ob und in welchem Umfang die Lage der neuen Baukörper sich positiv auf den Lärmschutz für die aus Sicht der Peiner Straße jeweils dahinter liegenden Gebäude auswirkt.

Aus den vorgenannten Gründen können erst im Baugenehmigungsverfahren anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Für die Nachbarschaft sind durch die Neubebauung keine Störungen zu erwarten. Die Häuser werden von der Straße „Im Bruche“ erschlossen.

Weitere Störquellen sind im Plangebiet oder in der Umgebung nicht erkennbar.

6.2 Naturschutz

Die Fläche des Plangebietes ist vollständig unversiegelt. Sie wird als Grünfläche genutzt und weist Scherrasen auf, der mit einigen Bäumen überstanden ist.

Die Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 226 und der möglichen Eingriffe durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes führte zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind. Die neue Planung führt gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu einer reduzierten Versiegelung. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Südosten des Plangebietes steht eine Gruppe von Stieleichen mit einem Stammumfang von ca. 1,2 m bis 1,9 m. Es handelt sich um vier gesunde, vitale, relativ junge Bäume, deren Alter einheitlich auf 35 Jahre geschätzt wird. Die Bäume sollen erhalten werden. Das Bebauungskonzept nimmt mit der Lage des südlichen Baufeldes hierauf Rücksicht.

Vom Büro Freiraumplanung Landschaftsarchitekten, Langenhagen, wurde im Oktober 2011 ein „baumpflegerisches Gutachten zum Erhalt und zur Sicherung der vier Stieleichen im Rahmen der Baumaßnahme“ erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass es im Rahmen der Baumaßnahmen anlage- und baubedingte Eingriffe in den Kronenraum (Stellplätze, Zuwegungen, auskragende Bauteile und erforderliche Arbeitsräume) und in die Standortbedingungen geben wird.

Trotz der geplanten Bebauung in ca. 4,9 m bzw. 8,6 m Abstand zu den Stammaußenkanten der nördlichsten bzw. westlichsten Stieleiche kann, bei entsprechenden Schutzmaßnahmen, der dauerhafte Erhalt der Bäume sichergestellt werden.

Statisch bedeutsame Starkwurzeln der Stieleichen sind im Bereich der geplanten Anlage der Stellplätze und der Zuwegung voraussichtlich nicht zu erwarten. Unter der Voraussetzung, dass baumpflegerische Schutzmaßnahmen in Form eines Flächenschutzes und eines Wurzelschutzes vorgenommen werden, ist nicht von einer dauerhaften Schädigung der Bäume auszugehen. Schnittmaßnahmen in der westlichen und nördlichen Kronenperipherie der Baumgruppe können aus fachlicher Sicht ebenfalls relativ unproblematisch vorgenommen werden, wenn entsprechende minimale Eingriffe erfolgen. Grundsätzlich sollte aber keine weitere Aufastung erfolgen,

um das Gesamterscheinungsbild der Baumgruppe (mit der relativ tiefen Astschleppe) auf Dauer zu erhalten.

Zum Schutz der 4 Stieleichen wird im Bebauungsplan eine Fläche mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Es gelten uneingeschränkt die Bestimmungen des Artenschutzrechts und der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover. Eine Entscheidung über den Erhalt der sonstigen Bäume im Baugebiet erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

6.3 Boden

Altlasten / Verdachtsflächen

Für das Plangebiet liegen nach dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster keine Hinweise auf Altablagerungen und/oder Verdachtsflächen vor.

Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Baugrund

Die Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe A – Baugrund) weist für das Plangebiet Schluffbänke (um 1 m Mächtigkeit und mehr) in Talsand aus. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind früher mehrere Aufschluss- und Sondierbohrungen durchgeführt worden. Sie beschreiben den Untergrund mit überwiegend sandigen und kiesigen Schichten. Im oberen Bereich (bis ca. 2 m unter Geländeoberkante (GOK)) sind leicht bindige Bestandteile zu erwarten.

Der K_f -Wert nach Hazen und Bayer kann für den hier zu erwartenden Untergrund mit $1 \cdot 10^{-5}$ m/s – mittlere Durchlässigkeit - angegeben werden.

Grundwasser

Nach Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe C - Grundwasser) liegt im Plangebiet ein geschlossener Grundwasserkörper mit einem maximal zu erwartenden Grundwasserstand von ca. 56,5 m über Normal Null (ü.NN) vor. Die Geländehöhe liegt bei ca. 58,2 m.ü.NN. Die generelle Grundwasserflussrichtung zeigt nach Westen.

Niederschlagsversickerung

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund der Bodenwerte und des Grundwasserflurabstandes grundsätzlich möglich. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (s. § 4 textliche Festsetzungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Versickerungsanlagen die Unschädlichkeit von evtl. vorhandenen Auffüllungen nachzuweisen ist, um eine Ausbreitung von Schadstoffen durch eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verhindern, da eine Versickerung nur über nicht belastetes Bodenmaterial zugelassen werden kann.

Es gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 40 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag der Stadtentwässerung Hannover vorzulegen.

Kampfmittel

Die alliierten Luftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes.

7. Kosten für die Stadt

Der Stadt Hannover entstehen keine Kosten

Zum Satzungsbeschluss wurde die Begründung in den Abschnitten 3.1 ,6 ,6.1 ,6.2 und 6.3 ergänzt bzw. überarbeitet.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2013

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

OE 61.12 / 03.04.2013