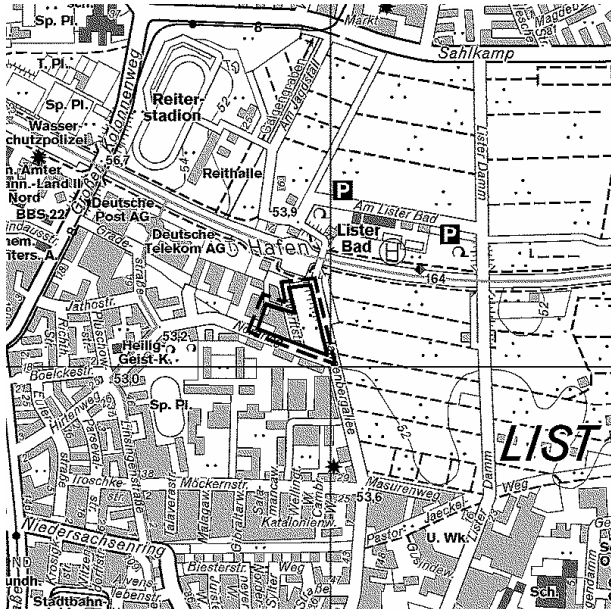


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1479 - Wohnen am Yachthafen -

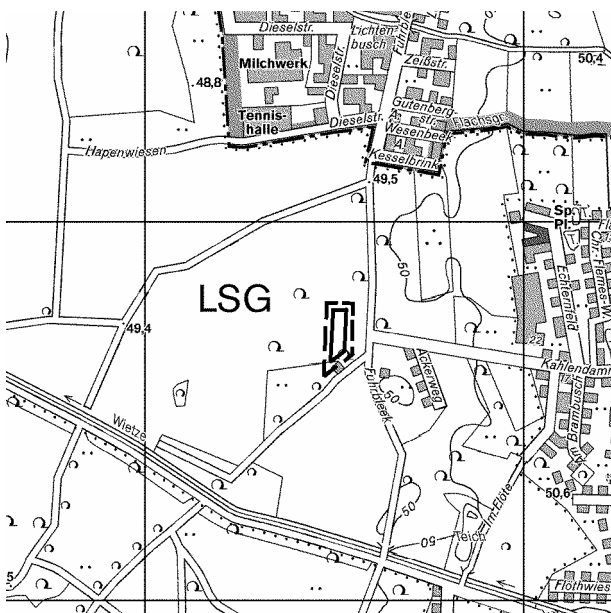


Geltungsbereich:

Teil A

Stadtteil: List

Der Geltungsbereich des Teils A des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Tannenbergallee, den Nordring, die Westgrenze des Grundstücks Nordring 7, die Werftstraße und die nördliche Grenze der Kleingartenkolonie Mühlenfeld.



Teil B

Stadtteil: Isernhagen-Süd

Der Geltungsbereich des Teiles B des Bebauungsplanes umfasst eine westliche Teilfläche von ca. 4.400 m² des Flurstücks 35/4, Flur 27 der Gemarkung Isernhagen Süd.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Teil A des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich an der Werftstraße zwischen dem Yachthafen am Mittellandkanal sowie dem Nordring. Östlich verläuft die Tannenbergallee. Südlich befindet sich das Gelände der Bereitschaftspolizei und des Bundesgrenzschutzes.

Zwischen der Tannenbergallee und der Werftstraße befindet sich die Kleingartenkolonie „Mühlenfeld“. Für diese Fläche gibt es keinen Bebauungsplan, so dass es sich hierbei nicht um eine Dauerkleingartenfläche handelt, die nach dem Bundeskleingartengesetz zu behandeln ist, sondern lediglich um eine Grabelandnutzung, die sich im Außenbereich befindet.

Diese Fläche wurde von einem Investor erworben mit dem Ziel dort eine qualitätsvolle Wohnbebauung zu entwickeln. Diese Absicht kann aus städtebaulicher Sicht unterstützt werden, weil damit einerseits ein attraktives Wohngebiet mit der Standortqualität „Wohnen am Wasser“ entstehen kann, andererseits können die vorhandenen Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote an der Wöhlerstraße und im übrigen Stadtteil stärker genutzt werden. Entlang des Mittellandkanals und an der Tannenbergallee sind weiterhin weitläufige übergeordnete Erholungs- und Grünbereiche vorhanden, die ebenfalls mitgenutzt werden können.

Die vorhandenen westlich der Werftstraße und nördlich der geplanten Wohnbaufläche gelegenen Gewerbenutzungen befinden sich im Bereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 314, der hier Gewerbegebiet festsetzt. Um Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Wohngebiet und diesen Gewerbenutzungen im Bereich Werftstraße / Nordring zu vermeiden, muss das dortige Gewerbegebiet hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades eingeschränkt werden.

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

Aus den vorgenannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Teil A des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der 184. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese sich noch im Verfahren befindliche Flächennutzungsplanänderung stellt den Bereich der derzeitigen Kleingartenkolonie „Mühlenfeld“ als Wohnbaufläche dar. Die östlich der Werftstraße gelegenen gewerblichen Nutzungen werden als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Verfahren zur 184. Flächennutzungsplanänderung verläuft weiterhin parallel zum Bebauungsplanverfahren. Teil B der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Bauland

Der ehemals industriell geprägte Bereich am Yachthafen hat in den letzten Jahren eine städtebauliche Aufwertung durch neue hochwertige Bürogebäude am Wasser erfahren. Die übrigen an der Werftstraße verbliebenen gewerblichen Nutzungen weisen ein verhältnismäßig geringes Störpotential auf. Daher kann hier in direkter Nachbarschaft die bisher als Kleingärten bzw. Grabeland genutzte Fläche zwischen Werftstraße und Tannenbergallee für den Wohnungsbau entwickelt werden.

Ein Investor hat nunmehr die Flächen der Kleingartenkolonie „Mühlenfeld“ erworben, um hier hochwertigen Wohnungsbau zu entwickeln. Diese Absicht ist aus städtebaulicher Sicht zu

begrüßen, denn dieser Standort am Wasser mit den vorhandenen Erholungs- und Grünbereichen bietet ein attraktives Wohnumfeld und erfährt zudem eine weitere Belebung. Weiterhin wird die Entwicklung zum Wohnen an der Wöhlerstraße und Tannenbergallee mit der bereits vorhandenen Nahversorgung und den Dienstleistungen unterstützt und gestärkt.

Zwischen dem Investor und den 19 Pächtern der einzelnen Kleingärten und dem Kleingartenverein Tannenbergallee e.V. sowie dem Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e. V. wurden bereits vertragliche Vereinbarungen zur Auflösung der Pachtverhältnisse, zur Abgeltung verschiedener Entschädigungen sowie zur Übergabe der Flächen getroffen.

Der Bereich der Kleingartenkolonie wird somit als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird eine moderate Höhe von III Vollgeschossen vorgesehen. Dies entspricht den festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen für die nördlich gelegene neue Bebauung am Kanal und an der Werftstraße. Auch die Gebäude südlich des Nordringes weisen entsprechende Höhen auf. Weiterhin werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit innerhalb der nach § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen. Die überbaubare Fläche wird großflächig festgesetzt und durch Baugrenzen begrenzt. Hierdurch wird der baulichen Entwicklung auf dem Grundstück ausreichend Spielraum ermöglicht.

Um Konfliktsituationen mit dem geplanten Wohnen östlich der Werftstraße zu vermeiden, wird das bisherige Gewerbegebiet westlich der Werftstraße / Ecke Nordring (Grundstücke Nordring 6 und 7) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auch die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 314, 2. Änderung, wurden bereits der Art eingeschränkt, dass lediglich Betriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind. Die Gewerbebetriebe in dem nunmehr betroffenen Gewerbegebiet genießen im Rahmen ihrer baurechtlichen Genehmigung auch zukünftig in ihrer derzeitigen Nutzung Bestandsschutz. Für Neuansiedlungen gilt jedoch auch hier, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne von § 6 BauNVO zulässig wären. Zum Schutz der Nahversorgungsbetriebe in der Wöhlerstraße bzw. Tannenbergallee und um zusätzliche Immissionen durch z.B. Verkehr zu vermeiden, sind in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise jedoch kann der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und in untergeordnetem Verhältnis stattfindet. Zur Vermeidung von weiteren Immissionen, wie z. B. nächtlichen Störungen, sind weiterhin auch Vergnügungsstätten an diesem Standort ausgeschlossen.

Entsprechend der nachbarlichen Bebauung sollen in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet ebenfalls maximal III Geschosse zulässig sein. Die GRZ wird mit 0,8, die GFZ mit 1,6 festgesetzt. Auch hiermit liegt das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der nach § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen. Die überbaubare Fläche wird auch hier großflächig ausgewiesen und mit Baugrenzen begrenzt, um einen mögliche Entwicklungsspielraum nicht einzuschränken.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften (§ 47 Niedersächsische Bauordnung) notwendigen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück zu realisieren.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Werftstraße, die vom Nordring aus, parallel zur Tannenbergallee direkt zum Yachthafen am Mittellandkanal führt. Der Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen erfolgt vom Nordring aus nach Westen über die Grade- und Jathstraße sowie den Großen Kolonnenweg oder über den Hirtenweg an die Vahrenwalder Straße. Nach Osten erfolgt die Anbindung über die Tannenbergallee, die Wöhlerstraße und den Lister Kirchweg an die Podbielskistraße. Von dort aus sind die überregionalen Verkehrswege (BAB A 2 und A 37) unmittelbar zu erreichen.

Die Brücke im Verlauf der Tannenbergallee über den Mittellandkanal ist nur für Fußgänger und Radfahrer passierbar, so dass entlang des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes auf dem Abschnitt der Tannenbergallee nicht mit Kfz-Verkehr zu rechnen ist.

Die Werftstraße ist im Rahmen der Entwicklung der Bürobauten am Yachthafen neu ausgebaut worden.

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

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Stadtbahn (Haltestelle Großer Kolonnenweg, Frequenz tags ca. 7 - 10 min.) und zwei Buslinien (Haltestelle Nordring, Frequenz tags zeitlich versetzt 20 min., d.h. tatsächliche Frequenz 10 min.).

2.3 Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen und Kanäle zum größten Teil erschlossen. Die zur Versorgung mit Gas, Wasser und Strom notwendigen Leitungsnetze sind bereits in der Werftstraße vorhanden. Die Entwässerungskanäle sind in den umliegenden Straßen ebenfalls teilweise vorhanden. Jedoch sind für die Erschließung der Bau von ca. 165 m Schmutzwasserkanal und der Bau eines Regenwasserdükers im vorhandenen Kanalnetz erforderlich. Weiterhin ist es für die entwässerungstechnische Erschließung der geplanten Wohnbebauung östlich der Werftstraße erforderlich, das Gelände mindestens bis auf die Höhe der Werftstraße anzufüllen.

Ferner verlaufen im bzw. unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet Trassen der Ruhrgas AG und der GasLINE. Dieses sind eine Gasfernleitung sowie drei Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln. Die Trassen verlaufen zu größten Teil innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. In den übrigen betroffenen Flächen sind die Schutzstreifen der Kabelrohranlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

2.4 Infrastruktur

Als Folge der Baumaßnahmen ist mit einem leichten Anstieg der Wohnbevölkerung im Stadtteil zu rechnen. In der List sowie in den benachbarten Stadtteilen sind jedoch ausreichend Kapazitäten in den Infrastruktureinrichtungen vorhanden, um den zusätzlich ausgelösten Bedarf aufzunehmen. Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich in der Gradestraße. Sämtliche Schulformen sind in der List vorhanden.

Nördlich des Mittellandkanals befindet sich das Lister Bad. An der Vahrenwalder Straße befindet sich das Freizeitheim Vahrenwald. Weiterhin sind im Stadtteil mehrere Krankenhäuser vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich an der Wöhlerstraße.

3. Grünflächen

3.1 Private Grünfläche

Südlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Unmittelbar südlich daran angrenzend befindet sich im Einmündungsbereich des Nordringes in die Tannenbergallee die Wende- und Halteanlage der dort verkehrenden Buslinien. Zur Vermeidung eventuell auftretender Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch diese Anlage soll hier eine begrünte Abstandsfläche entstehen.

3.2 Öffentlicher Spielplatz

Ausgehend von einer Bruttogeschossfläche von ca. 10.800 m² für den geplanten Wohnungsbau ergibt sich für das Plangebiet gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz (NSpPG) ein Bedarf von ca. 216 m² Nettospielplatzfläche (2% der Bruttogeschossfläche). Dies entspricht einer Bruttospielplatzfläche von ca. 324 m² (3% der Bruttogeschossfläche). Hierin sind neben der reinen Spielfläche auch notwendigen Nebenflächen, wie z.B. Zuwegungen und Abpflanzungen enthalten.

Aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes ist die Ausweisung eines eigenen Spielplatzes nicht gerechtfertigt. An der Gradestraße ist bereits ein Spielplatz vorhanden, der eine Bruttofläche von ca. 1.800 m² aufweist. Die gemäß NSpPG zumutbare Entfernung von 400 m dorthin wird geringfügig überschritten. Hier sind jedoch noch ausreichend Flächenkapazitäten frei, weiteren Spielplatzbedarf aufzunehmen. Der Weg dorthin ist sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad als sicher zu betrachten. Die Distanz kann auch mit dem Bus überbrückt werden, denn der Spielplatz befindet sich in der Nähe der nächsten Bushaltestelle „Gradestraße“.

Entlang des Mittellandkanals sind ferner ausgedehnte Naherholungsflächen vorhanden, die zum freien Spielen zur Verfügung stehen. Im Umfeld des Bebauungsplangebietes liegen zudem große Flächen mit Dauerkleingärten. Insgesamt stehen also ausreichend Flächen zur Verfügung, die dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder entsprechen.

Die Festlegung privater Kleinkinderspielplätze für den Geschosswohnungsbau erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Lärmschutz

Immissionen durch Lärm sind für das Bebauungsplangebiet, insbesondere für die sensiblere Nutzung des Wohnens nicht zu erwarten. Mit der vorgesehenen Beschränkung der Nutzung der unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiete an der Werttstraße auf Betriebe, die hinsichtlich des Störungsgrades auch in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zulässig wären, wird die klassische Abstufung der Nutzungen für ein verträgliches Nebeneinander gewählt. In den nördlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebieten am Kanal sind zurzeit keine gewerblichen Nutzungen angesiedelt. Hier dominieren Büronutzungen. Die vorhandenen gewerblichen Betriebe im südlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet am Nordring, genießen gemäß ihrer bauordnungsrechtlichen Genehmigung zwar vorerst Bestandsschutz, bei einer Umnutzung der Flächen sind jedoch nur noch Betriebe zulässig, die dem zulässigen Störungsgrad in einem Mischgebiet entsprechen.

Immissionen durch Verkehrslärm sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Tannenbergallee ist ab dem Nordring für den Kfz- und Lkw-Verkehr gesperrt. Der Nordring und die Wertstraße werden lediglich von dem durch das vorhandene Baugebiet ausgelösten Anliegerverkehr frequentiert. Dieser sowie die vorhandenen Buslinien auf dem Nordring lösen keine Beeinträchtigung des allgemeinen Wohngebietes aus.

Ebenso sind auch die Immissionen des Mittellandkanals zu vernachlässigen. Aufgrund der geringen Schiffsfrequenz sowie der tiefen Lage in diesem Abschnitt sind die Immissionen für das allgemeine Wohngebiet ohne Bedeutung.

4.2 Naturschutz

Zwischen der Wertstraße und der Tannenbergallee im Teil A des Bebauungsplanes befinden sich Grabelandflächen, die aufgrund ihres Alters und der Strukturvielfalt für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Naturerleben von Bedeutung sind. Es handelt sich um einen Grabelandtyp mit zahlreichen älteren Gehölzen, insbesondere alten Obstbäumen. Die Gartenparzellen sind eher unregelmäßig angeordnet und i. d. R. durch Hecken begrenzt. In der Anlage ist mit einem Vorkommen verschiedener Kleinsäuger (Igel, Maulwurf, Mausarten) und zahlreichen Brutvogelarten zu rechnen. Es dürfte sich u. a. auch um einen bedeutenden Lebensraum für Schmetterlinge, Hautflügler und Käfer handeln.

Der westliche Planbereich wird überwiegend von Biotopen der Industrie- und Gewerbeflächen eingenommen und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Allerdings befindet sich vor allem in den randlichen Bereichen ein alter, z. T. ortsbildprägender Gehölzbestand.

Bei einer Ausführung der Planung kann es insbesondere zu Beeinträchtigungen von Funktionen und Werten des Naturhaushaltes im Bereich der alten Grabelandanlagen kommen. Folgende Auswirkungen sind dabei zu erwarten:

- Zerstörung von Flächen und Vegetationsstrukturen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz,
- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate,
- Veränderung des Lokalklimas und
- Erhöhung der Luftbelastung durch zusätzliche Gewerbenutzung und gesteigertes Verkehrsaufkommen.

Durch die geplante Beseitigung der alten Grabelandflächen kommt es außerdem zur Einschränkung von wichtigen Erholungsnutzungsmöglichkeiten der Bevölkerung.

Für die westlich der Wertstraße gelegenen Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes gibt es bereits den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 314. Daher sind hier bereits Baurechte vorhanden. Aufgrund des neuen Bebauungsplanes werden an dieser Stelle keine neuen Baurechte geschaffen. Soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sieht § 1a des Baugesetzbuches für derartige Fälle vor, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher für den westlichen Teil des Plangebietes (Teil A) nicht festgesetzt. Dennoch bleibt das Bestreben, die derzeitige Situation auch in diesem Bereich insbesondere in Bezug auf Naturhaushalt und Landschafts- bzw. Stadtbild entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB zu erhalten bzw. zu verbessern und aufzuwerten.

Im Bereich der derzeitigen Grabelandflächen, für den eine Wohnbebauung vorgesehen ist, gibt es bisher keine rechtverbindliche Bauleitplanung. Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme führen die zu erwartenden Auswirkungen zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und stellen einen Eingriff gemäß § 8 Bundesnaturschutzge-

setz (BNatSchG) dar, der zu minimieren und dessen Folgen auf einer geeigneten Fläche auszugleichen ist.

Der beschriebene Eingriff ist aus Gründen des Allgemeinwohls nicht zu vermeiden. Das Ziel, an diesem Standort am Mittellandkanal Wohnungsbau zu entwickeln, ist städtebaulich zu unterstützen. Der Standort am Wasser mit den kanalbegleitenden Naherholungsflächen weist eine hohe Attraktivität auf. Die Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind bereits zum großen Teil vorhanden. Das Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot des Stadtteils, insbesondere an der Wöhlerstraße, kann stärker genutzt werden. Ferner ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Mit den Pächtern der Gärten wurden einvernehmliche vertragliche Regelungen gefunden. Sie geben zum Jahresende ihre Gärten ab.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum stellt ein öffentliches Interesse dar. Im Gegensatz zu einer Bereitstellung von Bauland in Bereichen vorhandener Infrastruktur führen Abwanderungen in das Umland dazu, dort mit erheblichen Kosten neue Infrastruktureinrichtungen schaffen zu müssen. Dieses würde zu einer Verstärkung des Verkehrsaufkommens mit den bekannten negativen Auswirkungen führen. Dem öffentlichen Interesse entspricht die Nutzung bestehender Einrichtungen (z.B. Verkehrsflächen). Dementsprechend haben derartige Flächen im öffentlichen Interesse erheblichen Entwicklungsvorrang vor der Inanspruchnahme neuer, bislang siedlungsunbeeinflusster Flächen. Die Inanspruchnahme solcher Flächen innerhalb des schon bestehenden bebauten Bereiches berücksichtigt die Gedanken des Bodenschutzes, der Verhinderung von Emissionen und der Sicherung der Außenvegetation.

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

- Der vorhandene Bewuchs in den Randbereichen der Bauflächen soll erhalten werden.
- Südlich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes soll eine private Grünfläche entstehen, die unversiegelt bleibt.

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

- Dauerhafte und flächenhafte Begrünung der Dachflächen von geplanten Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20°.
- Dauerhafte Begrünung der Hallendecken der Tiefgaragen.
- Gliederung der zu schaffenden Stellplätze durch ein Baumraster (für je vier Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum).
- Die festgesetzten zu bepflanzenden Flächen sind je angefangenen 100 m² mit mindestens 1 standortheimischem Laubbaum und mindestens 5 standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. (Der vorhandene Gehölzbestand ist zu anzurechnen.)

Diese Festsetzungen tragen insgesamt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei, Regenwasser wird gespeichert, es entstehen Standorte für zahlreiche Pflanzen und Tiere mit den zugehörigen Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen. Weiterhin führt dies zu einer Verbesserung des Erlebnis- und Erholungswertes für die Bewohner.

Auch Dachbegrünungen bilden einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt: Die kleinklimatischen Verhältnisse werden verbessert (Verminderung der Luftstromgeschwindigkeiten und der Temperaturunterschiede im Dachbereich, Filterung von Schmutzpartikeln, Erhöhung der Verdunstung). Auch hier kann das Regenwasser ge-

speichert werden und es entstehen ebenfalls Standorte für Pflanzen und Tiere. Ferner bilden Dachbegrünungen einen positiven Erlebnis- und Erholungswert für den Menschen.

Die beschriebenen Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, den Eingriff zu kompensieren. Entsprechend § 7 der textlichen Festsetzung ist daher im Teil B des Bebauungsplanes eine Kompensationsmaßnahme geplant. Danach soll eine ca. 4.400 m² große, bisher als Acker genutzte Fläche im Landschaftsraum Fuhrbleek in Isernhagen Süd in extensives Grünland umgewandelt werden.

Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Wohnbauflächen in der Bebauungsplanänderung zugeordnet (§ 8 der textlichen Festsetzung).

Durch diese beschriebenen Maßnahmen im Teil B können die insgesamt zu erwartenden Eingriffe komplett ausgeglichen und somit eine vollständige Kompensation durchgeführt werden.

Unabhängig von den Festsetzungen zur Eingriffsregelung gilt ferner die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.

4.3 Altlasten

Aus dem Bereich Werftstraße / Yachthafen insgesamt sind flächenhafte Auffüllungen mit Schlacken und Ziegelstücken sowie diverse punktuelle Schadensfälle bzw. Schadstoffbelastungen bekannt. Diese Auffüllungen weisen unterschiedliche Mächtigkeiten auf.

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befindet sich auf dem Grundstück Nordring 8 eine Verdachtsfläche. Hier sind in den Auffüllungen (bis 1,30 m mächtig) Belastungen des Bodens mit polycyclischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt worden. Punktuell ist die Bodenluft mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) belastet. Ob auch das Grundwasser betroffen ist, ist unklar.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich ferner auf dem Grundstück Nordring 6 eine weitere Verdachtsfläche. Bis 1945 wurde diese Fläche militärisch, mindestens seit 1964 durch eine Maschinenbaufirma genutzt. Orientierende Untersuchungen von 1996 ergaben hier Auffüllungsmächtigkeiten von 2,20 m. Das Auffüllungsmaterial ist mit PAK belastet. Ferner wurden punktuell Bodenluftbelastungen durch CKW festgestellt. Die Herkunft der CKW-Belastung ist unklar, evtl. ist auf dem Grundstück ein punktueller Schadstoffeintrag. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf, bei Baumaßnahmen oder Umnutzung ist diese Problematik jedoch in beiden Fällen zu berücksichtigen.

Für das Grundstück der derzeitigen Kleingärten, auf dem die Wohnbebauung geplant ist, wurde aufgrund des Auffüllungsverdacht eine Baugrunderkundung inkl. orientierender Untersuchungen durchgeführt. Es wurden 10 Rammkernsondierungen bis in 7 – 11 m Tiefe durchgeführt. Teilweise wurde an sechs Sondierungen Auffüllungen bis max. 70 cm Tiefe festgestellt. Die Untersuchung hat keine bis unerhebliche Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe ergeben. (max. 1,8 mg/kg).

Da die geplanten Wohngebäude auf dem Gelände alle unterkellert, bzw. die Freiflächen als Tiefgarage ausgebaut werden sollen, ist weiterhin davon auszugehen, dass das Auffüllungsmaterial ohnehin während der Baumaßnahmen vollständig entnommen wird. Es ergeben sich daher keine Einschränkungen für die geplante Nutzung. Während der Baumaßnahme sind allerdings die abfallrechtlichen Fragestellungen zu berücksichtigen und dafür zu

sorgen, dass die geplanten Vorgärten nur sauberer, d.h. für diese Nutzung zulässiger Boden verwendet wird.

4.4 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Bebauungsplangebietes auf. Es ist daher nicht auszuschließen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Bei Bauvorhaben werden daher aus Sicherheitsgründen, je nach Bauvorgehensweise begleitende Maßnahmen empfohlen.

5. Kosten für die Stadt

Die Erschließung ist nahezu fertig gestellt. Der Erschließungsaufwand wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen mit den Anliegern abgewickelt.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Bereich Stadtplanung, Oktober 2004

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am 02.12.2004
zugestimmt.

gez. Heesch
Fachbereichsleiter

gez. Seinige
Städtischer Oberrat

Die Begründung des Entwurfes
wurde zum Satzungsbeschluss
in Punkt 1, Absatz 4, erster Satz
redaktionell geändert.
Bereich Stadtplanung, Januar 2005

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/20.01.05