

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1666 - Hoher Weg**

### **Ziel des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verdichteten, gestalterischen hochwertigen Einfamilienhausbau in Form von Winkel-, Gartenhof- und Doppelhäusern auf der Fläche eines aufgegebenen Kompostplatzes des Stadtfriedhofes Seelhorst geschaffen werden.

### **Verfahrensablauf**

In der Zeit vom 19.12.2003 bis zum 23.01.2004 hatte eine erste Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange stattgefunden. Die Region Hannover hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet südlich des bekannten Altlastenstandortes Munitionsanstalt Seelhorst liegt.

Es folgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die vom 18.03.2005 bis zum 25.04.2005 stattfand. Diesem Verfahrensschritt lag bereits ein Vorentwurf des Umweltberichtes bei. Der o. a. Hinweis der Region wurde wiederholt. Die Zentrale Polizeidirektion hat darauf hingewiesen, dass auf Luftbildern für Teilbereiche Kriegseinwirkungen erkennbar sind und deshalb eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlen-sondierung empfohlen wird.

Die öffentliche Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in der Zeit vom 11.03.2004 bis zum 13.04.2004. Während dieser Zeit hat ein Ehepaar aus der Straße Weiße Hube die folgenden Anregungen vorgetragen:

Die geplante Zufahrt vom Hohen Weg in das neue Baugebiet stoße auf Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit. Auf dem Hohen Weg gelte eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Durch zügige Fahrweise und durch Sichtbehinderung durch haltende Busse seien Verkehrsgefährdungen durch links in das neue Baugebiet abbiegende Fahrzeuge auf dem ohnehin nicht sehr breiten Hohen Weg zu befürchten. Es sollte daher aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf die Zufahrt vom Hohen Weg verzichtet werden. Von der Peiner Straße aus sei die Zufahrtssituation wesentlich entspannter, da dort keine Kreuzung mit komplizierter Vorfahrtsregelung existiere und dieser Teil der Peiner Straße als Tempo 30 - Zone ausgewiesen sei.

Sofern ein Verzicht auf die Zufahrt vom Hohen Weg nicht möglich sei, so sollte der Hohe Weg als Tempo 30 - Zone ausgewiesen werden. Nur dann seien die zu erwartenden Abbiegevorgänge ohne Gefährdung der Verkehrssicherheit darstellbar. Dies würde auch gewährleisten, dass die in das Neubaugebiet ziehenden Familien mit Kindern weniger gefährdet seien. Dem Ehepaar sei bewusst, dass dies einer besonderen verkehrsbehördlichen Anordnung bedürfe. Gleichwohl solle diese Anregung bereits von der Stadt in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden, um den späteren Vollzug durch die Straßenverkehrsbehörde und die Ausführung durch den Straßenbaulastträger vorzubereiten.

Der Grundwasserspiegel läge im Bereich der Weißen Hube derart tief, dass die Keller der Mitte der 50iger Jahre gebauten Häuser sehr trocken seien. Immer wieder werde von Grundstückseigentümern in der Nachbarschaft anderer Baugebiete berichtet, dass kurze Zeit nach Errichtung der neuen Häuser die Keller des alten Hausbestandes Feuchtigkeit aufweisen würden. Die

Stadt werde deshalb aufgefordert, durch einen Sachverständigen den Einfluss der zukünftigen Bebauung auf die Höhe des Grundwasserspiegels prüfen zu lassen. Sollte der Sachverständige eine Erhöhung dieses Spiegels nicht ausschließen können, so habe der Gutachter den Einfluss der Grundwasserspiegelveränderung auf das Grundstück des Ehepaares gesondert sachverständlich zu untersuchen. Sollte eine Beeinträchtigung des Grundstückes nicht auszuschließen sein, so sei auf Kosten der Stadt ein Sachverständigengutachten anzufertigen, das den jetzigen Kellerzustand des Hauses vor dem Beginn der Bebauung festhalte. Auf andere Weise sei der ursächliche Zusammenhang zwischen evt. späteren Feuchtigkeitsschäden und der neuen Bebauung später nicht mehr zu führen.

In der Zeit vom 06.12.2005 bis zum 12.01.2006 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Neben der Wiederholung eines Hinweises auf einen ehemaligen Rüstungsstandort nördlich des Plangebietes weist die Region Hannover daraufhin, dass aufgrund von Schadstoffbefunden im geplanten Spielplatzbereich auch in den geplanten Wohngebieten Schadstoffe nicht auszuschließen seien

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2006 bis zum 01.03.2006 hat das o. g. Ehepaar seine während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemachten Anregungen wiederholt und sie gleichzeitig um folgenden Gesichtspunkte ergänzt:

Die geforderte Geschwindigkeitsbegrenzung würde sich auch positiv auf den Lärmeintrag des Straßenverkehrs auf das neue Baugebiet auswirken. Die ausgelegte Begründung zeige auf, dass das Lärmproblem unterschätzt würde. Der Lärmteppich vom Messeschnellweg sei gar nicht einbezogen, der insbesondere bei Ostwind deutlich zu vernehmen sei. Zusammen mit dem Bahnlärm und dem Straßenlärm des Hohen Weges (hier insbesondere durch LKW und Busse) sei der auf das Plangebiet einwirkende Lärm ganz erheblich. Durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h wäre eine deutliche Reduzierung der Geräuschemissionen zu erreichen.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am . . . als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem . . . rechtsverbindlich.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Es wurde eine schalltechnische Beurteilung in Auftrag gegeben, um überprüfen zu können, ob durch einwirkenden Verkehrslärm von Schiene und Straße Schutzvorkehrungen für die im Plangebiet wohnenden Menschen erforderlich werden. Danach führen Schienenverkehrsgeräusche während der Nachtzeit insbesondere im Obergeschoss zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005-1 Beiblatt 1. Durch die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche sind Überschreitungen des zuvor genannten Grenzwertes nur im Bereich entlang der Straße Hoher Weg jeweils zur Tag- und Nachtzeit zu verzeichnen.

Die Umweltprüfung hat als erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden (Versiegelung des Bodens) und auf das Schutzgut Wasser (Verlust von Infiltrationsflächen und Verringerung der Grundwasserneubildung) aufgezeigt.

Die vorgesehene Fläche für den Kinderspielplatz wurde nach den Vorgaben des Mindestuntersuchungsprogramms für Kinderspielflächen in der Landeshauptstadt Hannover untersucht. Dabei wurde in einigen Bereichen festgestellt, dass der Vorsorgewert von 5 mg/kg für Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe mit bis zu 1,4 mg/kg knapp überschritten wird. In allen Probenfeldern wurden auffällige Anteile an Bauschutt, Ziegelbruch, Schlackereste und Kohlestücken gefunden. Auf die Anregung der Region Hannover hin wurden die Flächen des Plangebietes am 18.01.2006 nochmals mit Hilfe von sieben Sondierungen überprüft. Dabei ergab sich folgendes Bild: der Bereich des geplanten Spielplatzes weist auch oberflächlich Auffüllungsmaterialien wie Schlacke, Ziegelreste und Bauschutt auf, wie sie sich in den oben beschriebenen Probefeldern fanden. Das Plangebiet insgesamt birgt nur noch in einem anderen Teil solche Auffälligkeiten, nämlich eine bauschuttähnliche Auffüllung im Mittelteil der Fläche zwischen zwei Wegen. In den sieben über die Fläche verteilten Sondierungen wurden nur vereinzelt sehr wenig Ziegelreste festgestellt. In der Sondierung aus der zuvor beschriebenen Auffüllung war auch Schlacke erkennbar, die auch in der Oberfläche zu finden ist. Der Auffül-

lungshorizont (Mutterboden, sowie Sand, sehr wenig Ziegelreste) hat eine Mächtigkeit von 60 bis 80 cm.

### **Abwägungsvorgang**

Grundlage für die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan war ein mit drei hannoverschen Architekturbüros durchgeführtes kooperatives Entwurfsverfahren. In der Aufgabenstellung wurden folgende Ziele genannt:

- Vorschläge für verdichteten, gestalterisch hochwertigen Einfamilienhausbau,
- klare Ausprägung des Siedlungsrandes sowohl zur Straße Hoher Weg wie zum Stadtfriedhof Seelhorst,
- Aussagen zur Qualität und Nutzbarkeit der unbebauten Grundstücksteile,
- Erschließungssystem mit sparsamen Flächenverbrauch und Zuordnung der Stellplätze am Haus,
- Erhalt der vorhandenen straßenbegleitenden Gehölzsäume am Hohen Weg und Peiner Straße,
- Berücksichtigung der Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Stadtfriedhof Seelhorst und
- Integration eines Spielplatzes in das Baukonzept mit einer Größe, die den bestehenden Fehlbedarf im westlichen Bereich des Stadtteils Seelhorst reduziert.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat sich in seinen Beschlüssen mit den zuvor genannten Zielvorstellungen, die sich im städtebaulichen Grundgerüst des Bebauungsplanes widerspiegeln, einverstanden erklärt.

Durch die Festsetzung, dass in Teilbereichen des Plangebietes Schallschutzfenster einzubauen sind, können die an gesunde Wohnverhältnisse zu stellenden Ansprüche erfüllt werden. Für die übrigen Bereiche gewährleisten die nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster diese Ansprüche.

Die mit der Verwirklichung der Planung einhergehende Bodenversiegelung ist nicht zu vermeiden, da hier dem nach wie vor in der Landeshauptstadt Hannover bestehenden Bedarf an geeigneten Baugrundstücken für Einfamilienhäuser Rechnung getragen werden soll. Hierfür wird kein Ausgleich vorgenommen werden, da nach § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Kompostplatz war als Zubehöranutzung des Stadtfriedhofes Seelhorst planungsrechtlich zulässig und für eine derartige Nutzung ist entsprechend dem ehemals vorhandenen Bestand eine Grundflächenzahl von 0,8 bei der Beurteilung in Anrechnung zu bringen.

Aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens könnten durch eine Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden. Aber zugunsten des städtebaulichen Konzeptes, das verdichteten Einfamilienhausbau in Form von Winkel-, Gartenhof- und Doppelhäusern vorsieht, wurde eine Versickerung nicht vorgeschrieben. Auf den künftigen Baugrundstücken verbleibt nur ein relativ kleiner Anteil an nutzbarer Freifläche, die nicht durch Versickerungseinrichtungen verkleinert werden soll. Die Bestimmungen der hannoverschen Abwassersatzung lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers zu, so dass Baufamilien, die das möchten, die Möglichkeit dazu haben.

Hinsichtlich der vorgefundenen Fremdbestandteile im Oberboden, die die geplanten Nutzungen aber nicht unmöglich machen, wurden die folgenden Vorsorgeempfehlungen in den Umweltbericht aufgenommen: Der Boden des Kinderspielplatzes ist um ca. 0,4 m abzuschleifen und ordnungsgemäß zu entsorgen. In die Gartenanlagen der Wohnhäuser ist unbelasteter Mutterboden einzubauen.

Nördlich des Plangebietes lag die ehemalige Munitionsanstalt Seelhorst. Im Rahmen von orientierenden Untersuchungen konnte im Bereich um den Wülfeler Bruch die Verbreitung von Schadstoffen über den Grundwasserpfad ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Bombardierung von Teilbereichen des Plangebietes im zweiten Weltkrieg wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Anregungen des Ehepaares aus der Nachbarschaft, die während der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, ist folgendes auszuführen:

Die Verwaltung geht davon aus, dass die vorhandenen Straßenprofile der Straße Hoher Weg und der Peiner Straße ausreichend sind, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Anbindung des neuen Baugebietes sowohl an die Straße Hoher Weg wie an die Peiner Straße wird den Zu- und Abfahrtsverkehr gleichmäßig verteilen. Deshalb ist nicht zu erwarten, dass es zu den von den Einwanderhebern befürchteten Verkehrsgefährdungen kommen wird. Verkehrslenkende Maßnahmen können nicht Gegenstand eines Bebauungsplan-Verfahrens sein. Die Verwaltung wird jedoch die Auswirkungen durch das neue Baugebiet auf den Verkehr überwachen und ggf. verkehrslenkende Maßnahmen ergreifen. Ob sich die Einführung einer Tempo 30-Zone gegebenenfalls lärmindernd auswirkt, ist differenziert zu betrachten. Grundsätzlich kann eine solche Maßnahme zu einer geringfügigen Lärminderung führen, zu beachten ist dabei aber auch, dass hier Linienbusse verkehren. Das Fahren mit Tempo 30 in einem niedrigen Gang kann dabei zu erhöhten Lärmimmissionen durch die Busse führen. Bei einer Entscheidung für oder gegen eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h sind auch die dadurch entstehenden Fahrzeitverlängerungen der Busse zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des vom Messeschnellweges je nach Wetterlage wahrnehmbaren Verkehrslärms während der späten Abendstunden und während der Nachtzeit war festzustellen, dass nach dem Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 der nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 in einem allgemeinen Wohngebiet im Mittel nachts einzuhaltende Orientierungswert von 45 dB(A) deutlich während der Nachtzeit unterschritten wird. Dieser Sachverhalt wurde in den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1666 eingearbeitet.

Zum befürchteten Grundwasseranstieg durch die neue Bebauung äußerte sich die Region Hannover als Untere Wasserbehörde wie folgt:

Gemäß den vorliegenden Daten beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ca. 2 bis 3 Meter (in dem Schreiben der Einwanderheber selbst wird von einem tiefen Grundwasserspiegel berichtet). Aufgrund der Standortcharakteristik wurde eine Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht festgesetzt. Geplant ist die Ableitung des Niederschlagswassers über die städtische Regenwasserkanalisation. Aus der geplanten Bebauung resultiert daher eher eine Verschlechterung der lokalen Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Flächenversiegelung und -entwässerung.

Nach fachtechnischer Prüfung des Vorhabens auf der Basis der vorliegenden Daten sind daher keine Ursachen erkennbar, die zu einem signifikanten Grundwasseranstieg im Bereich der angrenzenden Bebauung führen könnten. Das geschilderte Phänomen, dass die Errichtung von Baugebieten per se zu einem Grundwasseranstieg und zu einer Vernässung der angrenzenden Bebauung führt, ist fachlich nicht nachvollziehbar.

Eine Begutachtung wie eine Beweissicherung hält die Stadt daher nicht für erforderlich.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass durch die Durchführung der Planung als Nachnutzung für einen aufgegebenen Kompostplatz weitere Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden können, an denen in Hannover nach wie vor Bedarf besteht. Hinsichtlich der Umwelt sind dabei Auswirkungen auf die Bildung der Grundwasserneubildungsrate sowie für den Boden zu erwarten. Durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die durch eine textliche Festsetzung vorgegeben ist, in Teilbereichen des Plangebietes werden trotz der einwirkenden Verkehrsimmissionen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Durch den vorgesehenen Bodenaustausch können Auswirkungen auf die Gesundheit, insbesondere der von Kindern, vermieden werden. Für die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter sind die Auswirkungen aufgrund des bestehenden Planungsrechtes bzw. der Minimierungsmaßnahmen, wie z. B. die fast vollständige Erhaltung des Gehölzsaumes entlang Peiner Straße und Hoher Weg, als weniger oder als nicht erheblich zu bezeichnen.