

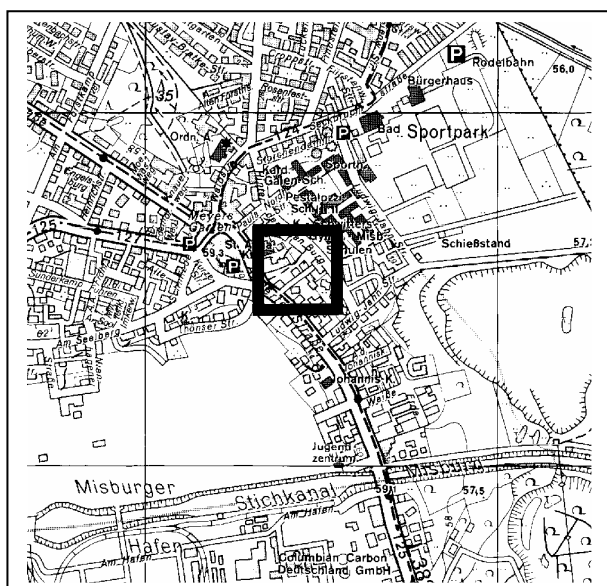
## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 752, 3. Änderung - Urnenfriedhof Misburg -

Stadtteil: Misburg-Nord

Geltungsbereich:

Grundstück Anderter Str. 13



### 1. Zweck des Bebauungsplanes

In 4 Anträgen (DS 15-0198/2001, 15-0200/2001, 15-0503/2001, 15-0724/2001) hat der Stadtbezirksrat Misburg-Anderten die Überplanung des Grundstücks beschlossen. Ziel der Planung soll die Schaffung einer sicheren Wegeverbindung von der Straße Am Seelberg zum Schulzentrum in der Straße Hinter der Alten Burg und eine optische Aufwertung dieses Bereichs durch eine bauliche Nutzung des Grundstücks sein. Die Zuwegung zum Grundstück Anderter Straße 11 A soll dabei möglich sein.

Der derzeitige Bebauungsplan setzt für das v. g. Grundstück „öffentliche Grünfläche“ fest. Das Grundstück wird als provisorischer Parkplatz und Wegeverbindung genutzt. Grünanlagen sind nicht angelegt worden. Einen besonderen Bedarf an öffentlichem Grün gibt es im Stadtteil nicht. Er ist von Wald und landwirtschaftlichen Flächen (Seckbruchwiesen) umgeben und verfügt mit Staatsforst und dem Grünband Mittellandkanal über gut ausgestattete Naherholungsgebiete und wohnungsnahes Grün.

Die neuen Planungsziele können nur durch eine Planänderung verwirklicht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Durch die Bebauungsplanänderung soll für das Grundstück ein Mischgebiet festgesetzt werden. Diese neue Nutzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine UVP gemäß UVP-Gesetz ist nicht durchgeführt worden. Die Größe des Plangebiets liegt weit unter der Größe, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Die Bebauung und Umgestaltung einer überwiegend mit wassergebundener Decke befestigten und als Parkplatz genutzten Freifläche wird negative Auswirkungen auf die Umwelt haben, da die vorhandenen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden können. Eine Eingriffsregelung ist erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum Misburgs an der Anderter Straße. Die umliegende Bebauung besteht aus 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 752 - Hinter der Alten Burg - wurde ein allgemeines Wohngebiet in 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

## **2. Einzelheiten**

### **2.1 Bauland**

Der Bereich der Änderung wird als Mischgebiet festgesetzt. Durch diese Ausweisung und Herstellung einer baulichen Begrenzung der Anderter Straße im Einmündungsbereich der Straße Am Seelberg wird das Zentrum von Misburg gestärkt. Der Bau eines Wohn- und Sanitätshauses mit Werkstatt soll ermöglicht werden. Für das Bauland werden eine GRZ von 0.6 und eine GFZ von 1.0 festgelegt. In Anpassung an die Nachbarbebauung wird die Geschossigkeit auf 3 Geschosse an der Anderter Straße und 2 Geschosse im rückwärtigen Bereich festgelegt. Auf einen öffentlichen Parkplatz muss hier verzichtet werden, weil die vorhandene Fläche nur für die Unterbringung des Geschäftshauses und die dafür erforderlichen notwendigen Stellplätze ausreicht. An der Hannoverschen Straße und an der Waldstraße stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Durch die Ausweisung neuen Baulandes ergibt sich die Anforderung den Nachweis zu führen, wie den Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes entsprochen werden soll. Durch das Neubaugebiet ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ~ 100 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Spielplatz südlich des Schulzentrums versorgt einen Bereich zwischen Waldstraße./Seckbruchstraße im Norden und dem Gewerbegebiet Weiße Erde im Süden. Da aus diesem Bereich sich ein Bedarf von ~ 1.400 m<sup>2</sup> ergibt, der bestehende Spielplatz aber nur 750 m<sup>2</sup> Spielfläche aufweist, gibt es bereits heute ein rechnerisches Fehlbild von 650 m<sup>2</sup>. Dieses und der jetzt neu entstehende Bedarf werden durch die umfangreichen Freiflächen des nicht eingezäunten Schulzentrums kompensiert. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung nach § 5 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz liegen vor.

Mittelfristig ist vorgesehen, das Gelände zwischen der ehemaligen Mergelgrube HPC II und dem Baugebiet An der Johanniskirche baulich zu nutzen. Hier soll es auch einen neuen Spielplatz geben und auf diese Weise sollen langfristig die Anforderungen im angesprochenen Spielbereich in Bezug auf Größe und Erreichbarkeit ohne Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen erfüllt werden.

Im Plangebiet befand sich ein historischer Urnenfriedhof aus der Zeit von ca. 500 n. Chr., der 1958 vollständig von Anton Scholand freigelegt wurde. Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung darf die Fläche des ehemaligen Urnenfriedhofs bebaut werden. Zur Erinnerung an den Urnenfriedhof wurde 1980 auf Initiative des Heimatbundes ein Gedenkstein – ein Findling mit Bronzeplatte – am Rande des Gräberfeldes aufgestellt. Der Gedenkstein für den Urnenfriedhof soll einen neuen Standort erhalten. Der Heimatbund hat vorgeschlagen, die Gedenkstätte des Urnenfriedhofs aus der Zeit der Völkerwanderung näher an seinem ehemaligen Kernbereich zu errichten. Der östliche Teil des Gräberfeldes lag in der Vorzone der Trafostation. In diesem Bereich ist der Fund noch einzelner Relikte nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund gibt es den Hinweis im Bebauungsplan, dass der Beginn von Bauarbeiten der oberen Denkmalpflegebehörde (Bezirksregierung Hannover) anzuzeigen ist. Das Grundstück ist als Bauland ausgewiesen und gehört der Landeshauptstadt Hannover. Sie wird das Baugrundstück an einen Investor / eine Investorin verkaufen und im Kaufvertrag regeln, dass der Findling mit Gedenkplatte hier platziert und einsehbar gehalten wird. Der Heimatbund hat sich erboten, die Gedenkstätte zu pflegen.

## **2.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Anderter Straße erschlossen. Über das Grundstück verläuft ein Teil der Wegeverbindung zwischen Anderter Straße und der Straße Hinter der Alten Burg - ein wichtiger Schulweg. Das Wegestück wird im Plan gesichert. Es soll als Geh-/Radweg ausgebaut werden. Durch eine verkehrsbehördliche Genehmigung soll die Zufahrt zur Garage des Grundstücks Anderter Straße 11 A ermöglicht werden (Beschilderung: Zufahrt zu dem Grundstück Anderter Straße 11 A frei). Für Rettungsfahrzeuge soll die Zufahrt ebenfalls möglich sein.

Um eine sichere Nutzung für Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen ist die öffentliche Verkehrsfläche sieben Meter breit festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation. Von hier aus werden Versorgungskabel an die Anderter Straße geführt. Sowohl Kabeltrasse wie auch die Trafostation müssen von der Bebauung freigehalten werden und mit Fahrzeugen für den Versorgungsträger zugänglich sein. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Trafostation sind im Bebauungsplan festgesetzt.

## **2.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Immissionen der Straße Am Seelberg, der Anderter Straße sowie des Parkplatzes nördlich des Gebiets. Die schalltechnischen Berechnungen wurden auf Grundlage der Prognosedaten für 2003 des „Verkehrskonzepts für den Raum Hannover-Ost“ durchgeführt. Die Immissionen des Parkplatzes wurden nach der „Bayrischen Parkplatzlärmstudie“ (2003) berechnet (1,05 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde). Im Ergebnis der Berechnungen wird festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebiets um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Auch mit der Annahme einer zukünftig geänderten tatsächlichen Hauptverkehrsführung und Minderung der Verkehrsmengen werden die Orientierungswerte um 8- 9 dB(A) überschritten.

Dies führt zu der Schlussfolgerung, dass auch die nach gültiger Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster keinen ausreichenden Lärmschutz bieten.

Das bedeutet, dass der Einbau von Schallschutzfenstern in den Aufenthaltsräumen zur Andererter Straße hin und in den Fassaden nach Norden und Süden textlich festgesetzt wird.

## **2.4 Altlasten/Kampfmittel**

Bis auf den östlichen Teilabschnitt (Fuß- und Radweg) des Plangebietes sind konkrete Altlasten nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass der Oberboden in dem Bereich, der als Parkplatz genutzt wird, durch aromatische Kohlenwasserstoffe oder Mineralölkohlenwasserstoffe belastet ist. Treten Auffälligkeiten bzw. Verunreinigungen bei Baumaßnahmen auf, ist die Region Hannover – Fachbereich Umwelt - mit einzubinden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung, deren Abgrenzung bislang nicht genau bestimmt ist. Hier beginnend mit weiter östlicher Ausdehnung wurde eine flächenhafte Auffüllung bis zu 50 cm Höhe mit Bemengungen von Asche, Ziegelschutt, Teer- und Holzresten aufgefunden.

Daneben wurde auf dem nördlichen Nachbargrundstück punktuell eine ähnliche Auffüllung - hier mit einer Mächtigkeit von 2,5 m - festgestellt, möglicherweise ein verfüllter Bombenrichter.

In dieser Nachbarschaft ist - auch wenn es konkrete Hinweise nicht gibt - nicht auszuschließen, dass im Plangebiet ähnliche Auffüllungen vorhanden sind. In den oben angeführten Fällen hatte das Füllmaterial keine nutzungsrelevanten Belastungen. Vor Baumaßnahmen sollten die Flächen aber aus abfallrechtlicher Sicht auf eine Auffüllung hin überprüft werden.

Der Bereich der Änderung liegt in der Nähe der ehemaligen Raffinerie Deurag-Nerag. Die Raffinerie war im zweiten Weltkrieg Ziel intensiver Bombardierung. Luftbilder der Alliierten wurden von der Bezirksregierung/Kampfmittelbeseitigungsdezernat ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im B-Plangebiet.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass es hier noch Blindgänger gibt, von denen Gefahr ausgeht. Die Bezirksregierung empfiehlt eine Bauhubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung.

## **2.5 Eingriffsregelung**

Die Planfläche ist teilversiegelt und weist einen kurzen, scherrasenartigen Bewuchs auf. Der offensichtlich starke Nutzungsdruck zeigt sich in einem Trampelpfad. Begrenzt wird die Fläche an zwei Seiten durch einen alten schützenswerten Gehölzbestand.

Die Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild soll durch folgende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden:

Pflanzung von 11 Bäumen im Bereich der Lilienthalstraße (siehe Anlage 1 zur Begründung). Diese Maßnahme wurde bereits im Rahmen des 1000-Bäume-Programms umgesetzt und auf das Ökokonto gebucht.

Pflanzung von 7 Bäumen an der Kugelfangtrift, ebenfalls eine bereits umgesetzte Maßnahme aus dem Ökokonto (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Auf dem Baugrundstück sollen 4 standortgerechte heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gepflanzt und erhalten werden.

### 3. Kosten

Die Kosten für die Anlage des öffentlichen Fuß-/Radweges betragen ~ 60.000 €. Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben.

Für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind ca. 13.500,- € aufzubringen. Die Kosten sind durch die zu erwartenden Einnahmen nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB gedeckt. Die Maßnahmen sind zu 83,44 % den Bauflächen und zu 16,56 % den Verkehrsflächen zuzuordnen.

Das zukünftige ca. 2000 m<sup>2</sup> große Baugrundstück ist in städtischem Eigentum und soll verkauft werden. Der Verkaufserlös beträgt ca. 440.000 €.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Oktober 2004

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 20.10.2004