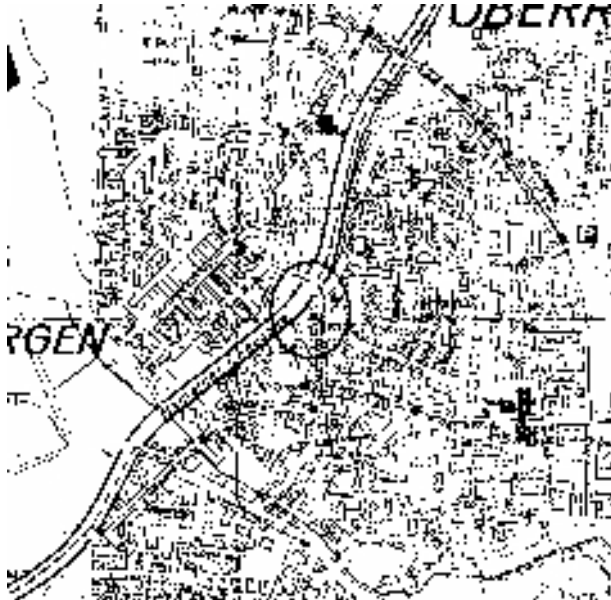


B e g r ü n d u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1633



Stadtteil: Wettbergen

Geltungsbereich:

Vorhaben- und Erschließungsplan:
Hamelner Chaussee; Hauptstraße;
nördliche Grundstücksgrenze Haupt-
straße 67.

Einbezogene Flächen:

Die Flurstücke 61/5, 61/6 und 66/3, Flur
5 der Gemarkung Wettbergen (südlich
des Hirtenbaches) (insgesamt
ca.526 m²)

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt direkt an der Einmündung der Hauptstraße in die Hamelner Chaussee (B 217) und damit an einer der Hauptzufahrtsstraßen zum Stadtteil Wettbergen, einem städtebaulich interessanten Ort.

Bisher wurde diese Fläche als Ausstellungsgelände für Gartenzubehör genutzt, was jedoch nicht dieser exponierten Lage entspricht. Eine Neubebauung müsste sich an der vorhandenen Umgebung orientieren, was hier ein 1 ½ -geschossiges Gebäude mit einer geringen Grundfläche bedeuten würde.

Da sich aus diesen Strukturen für das Grundstück keine angemessene bauliche Entwicklung ableiten lässt, soll dies mit einem Bebauungsplanverfahren ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar; zwischen dem Bauland und der B 217 ist noch ein Streifen Grünfläche dargestellt, der im südlich angrenzenden Bereich dem Lärmschutzwall entspricht. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (siehe auch Abschnitt 2).

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Ursprünglich wurden im Plangebiet auf einer Grünfläche Gartenhäuser, Gartenzubehör, Säulen usw. ausgestellt. Die Fläche wurde geräumt und liegt derzeit brach. Das Plangebiet besteht aus einem dreieckigen Grundstück und ist aufgrund seiner Form und Lage nur sehr schwierig zu bebauen. Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest ab, so dass auch an der Südgrenze des Grundstückes ein erheblicher Niveauunterschied zwischen der Hauptstraße und der B 217 besteht.

Südlich und östlich des Plangebietes sind 1 1/2-geschossig bebaute freistehende Wohnhäuser vorhanden. Westlich grenzt die B 217 (Hamelner Chaussee) an das Plangebiet und nördlich liegt die Kreuzung Hamelner Chaussee / Hauptstraße. Wiederum nördlich der Kreuzung bzw. westlich der B 217 beginnt der Bereich Wettbergen West. Das Plangebiet liegt somit an der Schnittstelle zwischen Wettbergen West und Alt-Wettbergen und gleichzeitig an der Haupteinfahrtstraße in den Stadtteil.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 1176. Durch das Oberverwaltungsgericht wurden am 30.10.86 dessen Festsetzungen teilweise für nichtig erklärt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich daher nach § 34 BauGB.

Der Vorhabenträger hat einen Plan vorgelegt, der durch ein markantes Bauwerk den Ortseingang nach Alt-Wettbergen deutlicher als bisher herausstellt. Bei dem Konzept für das Neubauvorhaben handelt es sich um ein Gebäude in dem die ergänzenden Nutzungen (Versorgungsfunktionen) zu den vorhandenen benachbarten Wohngebieten zusammengefasst sind. Aus Lärmgesichtspunkten ist hier kein Wohnen möglich. So können hier nur lärmunempfindliche Nutzungen (Büronutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie) realisiert werden; diese zum Teil auch nur mit einer entsprechenden Grundrissdisposition.

Die neugeschaffene Stadtbahnendhaltestelle Wettbergen-West befindet sich in ca. 100 m Entfernung. Eine bauliche Verdichtung im Nahbereich des ÖPNV ist ausdrücklich erwünscht und sinnvoll.

Durch ein solches Gebäude an dieser Stelle und mit diesen Nutzungen wird erreicht, dass das räumliche Vakuum, bzw. die durch die B 217 bestehende Trennung zwischen den beiden Stadtteilen etwas abgemildert wird.

Mit diesem Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gebäude mit Nutzungen entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen, z.B. Büronutzungen, Dienstleistungen, freie Berufe und Gastronomie. Aus städtebaulicher Sicht stellt dies zum einen eine wünschenswerte Ergänzung und Vervollständigung der Situation und zum anderen eine vertretbare Bebauung eines nahezu unbebaubaren Grundstücks dar. Es ist ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll dies Grundstück mit vorhandener Erschließung zu bebauen. Unberührte Landschaftsbestandteile können so geschont und eine Zersiedelung kann weitgehend vermieden werden. Das Konzept sieht eine ergänzende Abrundung der städtebaulichen Situation der bestehenden Wohngebiete vor. Gemeinsam mit den Grundstücken in der näheren Umgebung betrachtet ergibt sich der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

Durch die neue Nutzung dieser Fläche wird diese stärker frequentiert werden als das bisherige Verkaufs- und Ausstellungsgelände. Auf der südlich angrenzenden Fläche praktizieren mehrere Ärzte, so dass auch hier bereits eine ähnlich "gewerbliche" publikumsintensive Nutzung vorhanden ist. Angesichts der stark mit Lärm vorbelasteten Situation wird sich das Vorhaben hinsichtlich seines Zu- und Abgangsverkehres nahezu unmerklich auswirken (siehe Kap. 4.1 Lärmschutz). Bei den gemäß Vorhaben und Erschließungsplan vorgesehenen wohnbegleitenden Nutzungen handelt es sich um solche die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zumindest ausnahmsweise zulässig wären. Trotz der Konzentration der wohnbegleitenden Nutzungen sind Störungen die über das zumutbare Maß in einem Allgemeinen Wohngebiet hinausgehen nicht zu erwarten. Alle Eingänge sind an der Hauptstraße vorgesehen. Im Hinblick auf die stark mit Lärm von der Bundesstraße und von der

Hauptstraße vorbelastete Situation ist eine Verschlechterung durch das Vorhaben nicht zu erkennen.

Aufgrund der beschränkten Fläche in dem geplanten Gebäude (ca. 700 m² im EG) sind Nutzungen, die sich nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken könnten, nicht möglich.

Der Vorhaben und Erschließungsplan sieht ein dreieckiges Gebäude vor, das an der Spitze (Ecke Hamelner Chaussee / Hauptstrasse) 3-geschossig (ca. 11,15 m über der Straße) in Erscheinung treten soll. Nach Süden hin soll es abgestuft werden auf 2 Vollgeschosse (ca. 7,8 m über der Straße) und an der südlichen Grenze zum Grundstück Hauptstraße 67 auf 1 Geschoss (ca. 4,65 m über der Straße). Da das oberste Geschoss kleiner ist als 2/3 des darunter liegenden, gilt das Gebäude baurechtlich als 2-geschossig. Das Gebäude hält zur Hamelner Chaussee einen Abstand von 20 m und zur Hauptstraße von 3 m ein. Die letztgenannte Abstandsfläche soll gepflastert werden um die Zuwegungen zu den geplanten Läden herzustellen. An der südlichen Grenze hält das Gebäude einen Abstand von 6,12 m im vorderen Bereich, und im hinteren Bereich 5,09 m ein, das 1. Obergeschoss ist etwas zurückversetzt mit 8,38 m Abstand zur Grundstücksgrenze (im rückwärtigen Teil ca. 6,3 m) vorgesehen. Die baurechtlich erforderlichen Abstände werden zu allen Grenzen eingehalten.

Die Stellung des Gebäudekörpers ist so vorgesehen, dass sich die Lärmbelastung, die sich aus der B217 ergibt, für die südöstlich gelegene Wohnbebauung verringern wird.

Das Maß der baulichen Nutzung für den Baukörper entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Diese Werte liegen im Rahmen der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung.

Durch die schwierige Situation (Gefälle, Bundesstraße ist nicht anbaubar, Form des Grundstückes) sind zusätzliche interne Verkehrsflächen erforderlich, so dass die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Zufahrten und Stellplätze von 50% hier nicht ausreicht. Durch das Gebäude werden ca. 40% des Grundstücks versiegelt, durch Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze weitere 40%. So dass die Planung hier eine Gesamtversiegelung von ca. 80% vorsieht.

Entlang der Hamelner Chaussee besteht nach Bundesfernstraßengesetz bis zum Abstand von 20 m von der Fahrbahn ein Bauverbot. Darüber hinaus gilt im Bereich bis 40 m eine Baubeschränkung. Der geplante Baukörper liegt in letzterer Zone, damit wird jedoch die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Die allgemeinen Regelungen über die vorgenannten Verbote und Beschränkungen gelten nicht, soweit die baulichen Anlagen einem Bebauungsplan entsprechen, der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Soweit der Bebauungsplan keine überbaubaren Flächen festsetzt, besteht weiterhin die Zustimmungspflichtigkeit der obersten Landesstraßenbaubehörde. Das Bauverbot und die Baubeschränkung gilt ebenfalls für Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) und andere, sich über die Erdgleiche erhebende Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Werbeanlagen. Auf diese Weise kann über die Zulässigkeit solcher Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen und verkehrlichen Belange entschieden werden.

Die Planung sieht innerhalb der Bauverbotszone 10 Stellplätze vor. Diese Anlage von Stellplätzen ist unbedenklich, jedoch können diese auf die Zahl der im Bauge-

nehmungungsverfahren nachzuweisenden Stellplätze nicht angerechnet werden, da das Straßenbauamt den Stellplätzen nur bis auf Widerruf zustimmt. Es handelt sich somit um ein zusätzliches Stellplatzangebot, das über den bauordnungsrechtlichen Bedarf hinausgeht.

Die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Einstellplätze werden bei diesem Vorhaben komplett in der Tiefgarage untergebracht, da auf dem übrigen Grundstück keine freien Flächen zur Verfügung stehen.

3. Erschließung

Das Baugrundstück kann nur über die Hauptstraße erschlossen werden. Von der Hamelner Chaussee (Bundesstraße) ist eine Grundstückszufahrt nicht zulässig. Der Bereich für den die Ein- und Ausfahrt nicht zugelassen wird ist im Plan dargestellt. Die Zufahrt zur Tiefgarage kann aufgrund der Topographie nur an der südlichen Grenze erfolgen. Besonders die Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen können sich jedoch störend auf die Nachbargrundstücke auswirken. Es wurde daher untersucht, in welchem Umfang sich die Zufahrt zur Tiefgarage und den Stellplätzen auswirkt. Auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wurden Annahmen getroffen und die Auswirkungen auf das Nachbargebäude ermittelt. Selbst bei einem ungünstig gewählten Ansatz liegt der Immissionspegel am Gebäude Hauptstraße 67 ca. 3 dB(A) unter dem städtebaulichen Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45dB(A) nachts. Unabhängig davon werden diese Werte bereits jetzt durch den Verkehrslärm der B 217 und der Hauptstraße übertroffen (siehe Kap. 4.1 Lärmschutz). Der Verkehrslärm wird durch das Bauvorhaben teilweise abgeschirmt.

Im nördlichen Teilbereich Plangebietes ist zurzeit durch den Bebauungsplan Nr.1176 öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies resultiert aus der ehemaligen Absicht, einen Fußgängertunnel von Wettbergen-West nach Alt-Wettbergen unter der B 217 hindurchzubauen.

Dieses Planungsziel soll nicht weiterverfolgt werden, da der Kreuzungsbereich in einem für alle Verkehrsteilnehmer ausreichenden Umfang ausgebaut worden ist und unterirdische Fußgängertunnel insbesondere in peripheren Stadtrandlagen sich nicht zuletzt wegen mangelnder sozialer Kontrolle nicht bewährt haben. So kann die Verkehrsfläche auf das derzeit erforderliche und vorhandene Maß zurückgenommen werden. Die Vorflächen des Bauvorhabens im Osten und Norden des Plangebietes bleiben privates Bauland und werden nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Um das Bauvorhaben an die Abwasserentsorgung anschließen zu können, muss der Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße um ca. 40 m nach Norden verlängert werden. Das anfallende Regenwasser kann durch einen in der Hauptstraße liegenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Von der Versickerung von Regenwasser ist wegen ungünstiger Bodenverhältnisse abzuraten.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch Geräusche von der Bundesstraße B 217, auf der ca. 18200 Kfz/12h fahren sowie von der Hauptstraße, auf der ca. 6250 Kfz/12h fahren, belastet. Aktiver Lärmschutz ist nur südlich des Plangebietes vorhanden.

Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Mischgebiete liegen bei 60/50 dB(A) T/N. Die Lärmbelastungen durch den Individualverkehr liegen über diesen Werten. An der westlichen Gebäudefront (zur B 217) wird der Beurteilungspegel mit ca. 70-

72/62-64 dB(A) tags/nachts, an der östlichen Gebäudefront (zur Hauptstraße) ca. 67-69/57-59 dB(A) tags/nachts ermittelt.

Angesichts dieser Lärmbelastung soll hier Wohnen als besonders empfindliche Nutzung nicht zulässig sein. Auch bestimmte gewerbliche Nutzungen (z.B. Arztpraxen, wissenschaftliche Arbeitsräume) erfordern einen gewissen Schutz vor Lärm. Die prognostizierten einwirkenden Verkehrsimmissionen sind so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aus städtebaulicher Sicht ist aktiver Lärmschutz nicht möglich (z.B. eine Lärmschutzwand ist wirkungslos für die Obergeschosse). Eine Lärmschutzmaßnahme an der Bundesstraße würde die ohnehin kleine Fläche des Baugrundstückes zusätzlich verkleinern. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann nur pauschal und allgemein vorgenommen werden, da wichtige Berechnungsparameter erst mit der Ausführungsplanung festliegen. Im Baugenehmigungsverfahren ist es dann möglich, Schalldämmasse entsprechend den nachfolgend beschriebenen Gesichtspunkten zu fordern.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage für die Ermittlung mindestens anzustrebender Innenpegel erscheint es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24.BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u.a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV) überschritten werden. Die 24.BImSchV geht von anzustrebenden Innenraumpegeln aus, die aus der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) übernommen worden sind. Der Korrektursummand zur Berücksichtigung der Raumnutzung beträgt für Behandlungsräume in Arztpraxen, wissenschaftliche Arbeitsräume u.ä. 37dB(A). Dies entspricht dem anzustrebenden Innenpegel.

Durch diese Maßnahmen des passiven Lärmschutzes werden somit - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - Innenpegel gewährleistet, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbelastungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen.

Durch die Anordnung des Baukörpers kann die Lärmbelastung für die weiter südöstlich gelegenen Wohnhäuser reduziert werden.

4.2 Naturschutz

Das Grundstück wurde ursprünglich als Ausstellungs- und Verkaufsfläche genutzt. Derzeit liegt die Fläche brach. In der Stadtbiotopkartierung wird das Plangebietes als Industrie und Gewerbefläche - mäßig gehölzreich eingestuft. Hier sind tlw.

gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch Lagerflächen, Pavillons usw. vorhanden. Die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist durch die Lage im Dreieck zwischen B 217 und Hauptstraße und durch die aktuelle Nutzung nur gering.

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr.1176, der in diesem Bereich teilweise aufgehoben wurde sowie § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht ist daher nur aufgrund der Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung zu prüfen.

Die Planung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft in Form von Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes, Verlust von Lebensräumen von Tieren, Pflanzen, Bodenorganismen, Verlust von Bäumen und Sträuchern und die Erhöhung des Oberflächenabflusses vor.

Für das Plangebiet ist die Begrünung von Dachflächen mit weniger als 20° Neigung vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine Begrünung dem Nutzungszweck widersprechen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlage, Sonnenkollektoren usw.) oder zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenem Aufwand führen würde. In diesen Ausnahmefällen sind jedoch mindestens 25% der Dachflächen zu begrünen. Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Speichern von Regenwasser
- die Verbesserung der Wärmedämmung.

Den tlw. als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme bilanziert. Für das Bauland ergeben sich weitere auszugleichende Biotopwerte.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe sieht die Planung Flächen südlich des Hirtenbaches, nördlich der Deveser Straße (einbezogene Grundstücksfläche) vor. Diese Flächen werden zurzeit als Acker genutzt und durch die vorgesehenen Maßnahmen aufgewertet.

Auf den einbezogenen Grundstücksflächen von insgesamt 1000 m² werden Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen stehen im Eigentum der Stadt Hannover. Die Flurstücke werden direkt am Hirtenbach auf 7 m Breite von Festsetzungen freigehalten, weitere 10 m Breite sollen zu einer begleitenden Grünfläche entwickelt werden. Hier sollen auf 80% der Fläche naturnahe Wiesen und Krautsäume entstehen, auf 20% der Fläche sind Gehölze und freiwachsende Hecken vorgesehen. Mit den Flächengrößen und den festgesetzten Maßnahmen ist sichergestellt, dass die künftig zulässigen Eingriffe im Plangebiet kompensiert werden.

Für den Hirtenbach wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, das die Renaturierung dieses Gewässers verfolgt. Hierbei wurden auch Rad- und Fußwege

eingepplant. Die hier festgesetzten Maßnahmen berücksichtigen das Konzept für den Ausbau.

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend der Anlage zur "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §135c Baugesetzbuch in der Landeshauptstadt Hannover" durchzuführen. Die Übernahme der Kosten für die Maßnahmen sowie für die Grundfläche werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Auf den östlich des Plangebietes liegenden Grundstücken ist eine Altablagerung (A9.2) bekannt. Vom Eigentümer hier vorgenommene Bodenuntersuchungen wurden an die Landeshauptstadt Hannover nicht weitergereicht. Aufgrund der beim Fachbereich Planen und Stadtentwicklung - Bereich Geoinformation - vorliegenden Baugrundaufschlüsse, der Grundwassersituation und den Informationen aus der geologischen Karte gibt es keine Anhaltspunkte für eine oberflächennahe hydraulische Verbindung zwischen der Altablagerung und dem Plangebiet. Oberflächennahe und für die vorgesehene Nutzung relevante Transferpfade für Schadstoffe aus der Altablagerung in das Plangebiet sind nicht zu erkennen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Zur Bestätigung dieser Einschätzung soll der Vorhabenträger Gründungsuntersuchungen durchzuführen.

5. Kosten für die Stadt

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag geschlossen worden, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Für die Verlängerung des Schmutzwasserkanals entstehen Kosten in Höhe von ca.30.000 Euro. Diese werden aus dem Gebührenhaushalt finanziert.

Neben dem Kanalausbau entstehen für die Stadt keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss unverändert übernommen:

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung 61.12, August 2005

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12/ 29.08.2005