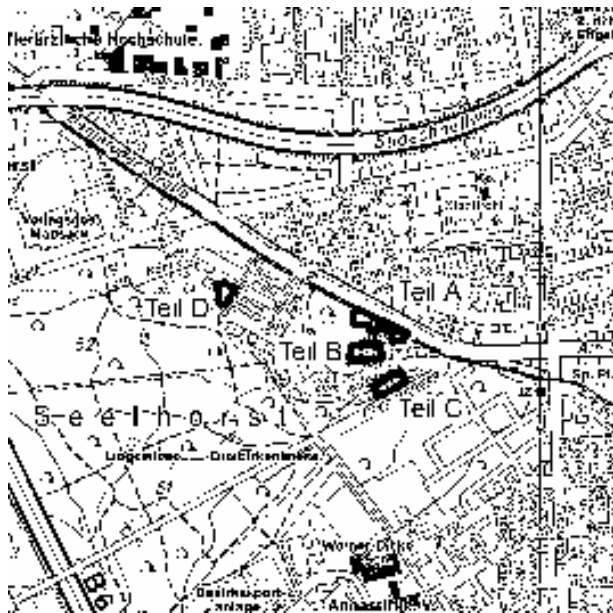


Begründung
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 1583, 3. Änderung
- Seelhorster Garten-Süd -



Stadtteil: Seelhorst und Bemerode

Geltungsbereich:

Planteil A:

Das Plangebiet besteht aus einer südlich an die Stadtbahntrasse in der Bemeroder Straße angrenzende ca. 3.562 m² großen Fläche nördlich des Rhododendronweges und umfasst das Flurstück 98/213 sowie Teilflächen der Flurstücke 98/187, 98/188, alle Flur 4 der Gemarkung Bemerode, und Teilflächen der Flurstücke 65/23, 65/26, 65/27, 65/28, alle Flur 10 der Gemarkung Kirchrode.

Planteil B:

Das Plangebiet umfasst die Straßenverkehrsfläche des Stichweges nördlich der Grundstücke Rhododendronweg 3 und 5, eine sieben Meter breite, südlich an den Stichweg angrenzende Teilfläche der zuvor genannten Grundstücke sowie des Grundstückes Zum Waldteich 16 und eine drei Meter breite, nördlich an den Stichweg angrenzende Teilfläche des hier geplanten Baugebietes.

Planteil C:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Zum Waldteich 13 und 15 und die zwischen beiden Grundstücken liegende öffentliche Grünverbindung.

Planteil D:

Das Plangebiet wird begrenzt durch eine Parallele im Abstand von ca. 27 Meter südlich zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Kohnestraße, die westliche Straßenbegrenzungslinie des Goldrutenweges und deren Verlängerung in südliche Richtung, eine Parallele im Abstand von ca. 84 Meter südlich zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Kohnestraße und die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Kohnestraße 7 bis 17A.

1. Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Auf Bitten der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung sollen für einen wesentlichen Teil der nördlich der Bemeroder Straße liegenden Flächen des Projektes Seelhorster Garten die bestehenden Festsetzungen den sich ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die parallel zu diesem Verfahren laufende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 angepasst werden. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, verläuft der Absatz der Eigentums-Geschosswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept insbesondere für den nördlichen Teil des Seelhorster Gartens überarbeitet. Im nördlichen Teil sollen wie südlich der Bemeroder Straße größere Bereiche für den Einfamilienhausbau vorgehalten werden.

Durch das neue Konzept wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten mehr als halbiert und das hat Auswirkungen auf die Erforderlichkeit einer Kindertagesstätte, für die südlich der Bemeroder Straße bislang am Goldrutenweg eine Fläche freigehalten wird. Nach Einschätzung der Verwaltung trägt sich eine eigenständige Kindertagesstätte hier nicht mehr. In den angrenzenden Stadtteilen vorhandene Einrichtungen, ggf. nach Erweiterung ihrer Kapazität, können den entstehenden Platzbedarf mit abdecken. Die für die Kindertagesstätte festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf soll daher in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Im Bereich der Wendeanlage Rhododendronweg konnten im Gegensatz zu den oben gemachten Ausführungen die hier für den Einfamilienhausbau vorgesehenen Flächen noch nicht einer Vermarktung zugeführt werden, da die festgesetzte Baufläche nicht durchgängig in z. Z. marktgerechte Grundstücksgrößen aufgeteilt werden konnte. Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung hat daher gebeten, die Baufläche entsprechend einer inzwischen vermessenen Grundstücksteilung mit dem Bedarf entsprechenden Grundstücksgrößen zu begrenzen. Außerdem hat sich im Zusammenhang mit den neuen Überlegungen für diesen Bereich gezeigt, dass ein vom Rhododendronweg abgehender geplanter Stichweg für die öffentliche Erschließung entbehrlich ist und die dafür vorgesehene Fläche dem angrenzenden Bauland zugeschlagen werden kann.

Zwischen den Grundstücken Zum Waldteich 13 und 15 ist eine öffentliche Grünverbindung mit der im Bebauungsplan Nr. 1583 vorgesehenen Breite zum Dreibirkenweg hin geschaffen worden. Bei der Parzellierung der südlich der Straße Zum Waldteich gelegenen Grundstücke hat sich im Interesse einer optimierten Bebauung dieser Grundstücke aber die Lage dieser Grünverbindung um ca. sechs Meter nach Osten verschoben. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollen die bestehenden Festsetzungen entsprechend korrigiert werden.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 liegen die im § 13 BauGB genannten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vor, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird auch kein Vorhaben begründet, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich wäre. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplan-Änderung

2.1 Planteile A und B

Im Planteil A werden die ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen entsprechend dem für den Bereich rund um die Wendeanlage des Rhododendronweges von der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung

vorgelegten Bebauungskonzept angepasst. Städtebaulich und auch im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit (siehe unten) sind keine Gründe erkennbar, die gegen die erbetene Modifizierung sprächen.

Nach dem Ursprungsplan sollte im Planteil B nördlich der beiden Grundstücke Rhododendronweg 3 und 5 ein öffentlicher Stichweg mit Wendehammer geschaffen werden, über den neben neuen Bauflächen auch die schon bei der Planaufstellung bebauten Grundstücke Zum Waldteich 16 und 20 erschlossen werden sollten. Für diese beiden Grundstücke ist mittlerweile eine private Zuwegung zwischen den Grundstücken Zum Waldteich 14 und 24 vorhanden, so dass auf einen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Stichweg zugunsten einer privaten Erschließung für die neuen Bauflächen verzichtet werden kann. Die aufgegebene Straßenverkehrsfläche wird je zur Hälfte dem angrenzenden Bauland zugeschlagen. Für eine reibungslose Müllentsorgung ist es sinnvoll, einen gemeinsamen Abfallbehälterstandplatz einzurichten. Im Bebauungsplan ist dafür durch ein entsprechendes Symbol ein geeigneter Standort gekennzeichnet. Auf dem Grundstück Rhododendronweg 3 verspringt die ursprünglich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wegen des o. a. Wendehammers nach Süden. Durch die Aufgabe der Straßenverkehrsfläche ist es jetzt möglich, auf dem genannten Grundstück die überbaubare Grundstücksfläche der des östlich angrenzenden Grundstückes anzugleichen.

Für die beiden Planteile A und B werden für das Bauland die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die bestehenden textlichen Festsetzungen mit einer Abweichung bei der Festsetzung von Schallschutzfenstern (siehe nächsten Absatz) aus dem Ursprungsplan soweit erforderlich übernommen.

Lärmschutz:

Zu den übernommenen textlichen Festsetzungen gehört auch die Festsetzung, dass im Planteil A die zur Bemeroder Straße hin orientierten Fensteröffnungen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind. Eine Überprüfung der damaligen schalltechnischen Beurteilung hat ergeben, dass diese Festsetzung nach wie vor erforderlich ist. Allerdings soll auf eine Festsetzung des seinerzeit festgesetzten Mindestschalldämmmaßes von 33 dB(A) entsprechend den heutigen Festsetzungsgepflogenheiten verzichtet werden, da eine exakte Berechnung im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich ist, als wichtige Berechnungsparameter, wie z. B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden. Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u. a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung- abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

Umweltverträglichkeit:

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen vergrößert sich im Planteil A die Baufläche um ca. 340 m². Das hat neben einer Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen, einer Beeinträchtigung hochwertiger Vegetationsstrukturen und einem generellen Bodenverlust auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, weil bei einer

Grundflächenzahl von 0,4 eine zusätzliche Versiegelung von ca. 140 m² erfolgen kann. Diese zusätzliche Versiegelung wird aber durch den entfallenden Straßenausbau im Planteil B mit einer Größenordnung von ca. 400 m² ausgeglichen. Bei einer geschätzten Länge von ca. 45 Meter und einer Breite von 5,5 m für den erforderlichen privaten Erschließungsweg werden im Planteil B künftig ca. 150 m² weniger Fläche versiegelt sein. Zu beachten ist hierbei auch, dass im Gegensatz zum Ausbaustandard öffentlicher Verkehrsflächen hier ein Ausbau mit wasser-durchlässigen Materialien erfolgen kann. Hinsichtlich des Baumbestandes ergeben sich keine gravierenden Nachteile gegenüber den bisherigen Festsetzungen. Mindestens ein Baum in der westlichen privaten Grünfläche kann jetzt erhalten werden. Im mittleren und östlichen Bau- und Grünfeld des Planteiles A müssen bedingt durch die neue Abgrenzung insgesamt zwei Bäume gefällt werden, allerdings ist einer davon ohnehin abgängig. Für den Fall des Entfernens von Bäumen auf Baugrundstücken sind nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen, ggf. auch außerhalb des Grundstückes, vorzunehmen.

2.2 Planteil C

Die bereits vorhandene öffentliche Grünverbindung ist von ihrer Lage her aus dem im Abschnitt 1 genannten Grund nicht wie im Ursprungsplan festgesetzt hergestellt worden. Ursprünglich sollte sie im östlichen Teil des Grundstückes Zum Waldteich 15 verlaufen. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll die sich jetzt vor Ort darstellende Situation festgeschrieben werden. Das erfordert insbesondere die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den angrenzenden Baugrundstücken. Für diese beiden Grundstücke werden ansonsten die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die bestehenden textlichen Festsetzungen soweit erforderlich aus dem Ursprungsplan übernommen.

Umweltverträglichkeit

Die Verschiebung der öffentlichen Grünverbindung, die in gleicher Breite - wie ursprünglich festgesetzt - hergestellt wurde, verhält sich im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Umwelt vollkommen neutral.

2.3 Planteil D

Durch die geplante Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten um mehr als die Hälfte ist eine Kindertagesstätte im Plangebiet nicht mehr erforderlich. Die dafür freigehaltene Fläche am Goldrutenweg, die im Ursprungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, kann daher einer anderen Nutzung zugeführt werden. Wegen der benachbarten vorhandenen Wohngebäude bietet sich hier ebenfalls eine Wohnnutzung an. Entsprechend der angrenzenden Baugebietsausweisung westlich und östlich des Goldrutenweges wird die bislang für eine Kindertagesstätte vorgesehene Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die neue Zielsetzung erfordert eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche, da die bisher festgesetzte der relativ kompakten Bauweise einer Kindertagesstätte angepasst war. Nachteile für die umgebenden Grundstücke ergeben sich dadurch nicht, da die nach der Nds. Bauordnung erforderlichen Grenzabstände ohnehin eingehalten werden müssen. Ansonsten werden die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie die bestehenden textlichen Festsetzungen soweit erforderlich aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Anbindung der neuen Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Goldrutenweg.

Umweltverträglichkeit

Das Maß der baulichen Nutzung, dem im Hinblick auf die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt eine besondere Bedeutung zukommt, bleibt gegenüber der Ursprungsplanung unverändert. Durch die Änderung dieses Planteiles ergeben sich somit keine in die Abwägung einzustellenden Folgen für die Umwelt.

Für alle zuvor genannten Planteile wird darauf hingewiesen, dass für eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (Ausnahme: vorübergehende Absenkung während der Baumaßnahme von insgesamt weniger als 4.000 m³) grundsätzlich eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich ist.

3 Infrastruktur

Die durch die Planänderung bedingte Zunahme an Wohnbaufläche löst keinen nennenswerten Mehrbedarf an öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen aus. Öffentliche Einrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten, Schulen stehen in den angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im Plangebiet südwestlich des großen Teiches vorhanden. Möglichkeiten für den Einkauf an Dingen des täglichen Bedarfes befinden sich im Bereich Lange-Hop-Straße/Bemeroder Straße.

Die zur Erschließung der Baugebiete innerhalb der geänderten Planteile erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind vorhanden. Über die in der Bemeroder Straße liegende Stadtbahnhaltestelle „Seelhorster Garten“ ist ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Das in den gelegenen Baugebieten südlich der Bemeroder Straße anfallende Niederschlagswasser wird in die Gräben der angrenzenden Seelhorst geleitet. Für die östlichen Gebiete geschieht das über ein neu geschaffenes Grabensystem, das mittlerweile fast vollständig ausgebaut ist. Für die westlichen Baugebiete, in dem auch der Planteil D liegt, wird das Niederschlagswasser zunächst über einen Regenwasserkanal in ein Regenwasserrückhaltebecken zwischen Kohnestraße und der Straße Döhrbruch geleitet und von dort einem Graben in der Seelhorst zugeführt. Diese im Ursprungsplan festgesetzte Regelung soll auch im Bereich der 3. Änderung beibehalten werden.

Bei dem neu geschaffenen Grabensystem handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung im Sinne des Nds. Wassergesetzes. Vor der Durchführung von Maßnahmen, die das Grabensystem betreffen (z. B. Umgestaltung/Erweiterung des Grabensystems, Herstellung von Gewässerkreuzungen) sind entsprechende wasserrechtliche Verfahren erforderlich. Außerdem sind die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover vom 04.01.1984 zu beachten.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind vorhanden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers in das Regenwasserkanalnetz gilt für Grundstücke über 2.000 m² eine Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha in den Planteilen A, B und C und von 40 l/s*ha im Planteil D. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf den Baugrundstücken zu speichern.

Unter Beachtung der wasserrechtlichen Anforderungen ist dagegen die Abflussbeschränkung von 3 l/s*ha in den Vorfluter (oberirdisches Gewässer) maßgeblich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis kann daher nur erteilt werden, wenn die genannte Abflussbeschränkung in den Vorfluter eingehalten wird. Dies gilt sowohl für die Einleitung der Stadtentwässerung in den Vorfluter als auch für Grundstückseigentümer, die ihr Niederschlagswasser direkt in ein oberirdisches Gewässer einleiten. Daraus folgt, dass eine Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers über ein zentrales Rückhaltebecken bzw. über eine Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken so erfolgen muss, dass die Abflussbeschränkung von 3 l/s*ha am Ort der Einleitung in den Vorfluter gewährleistet ist.

4. Hinweis zu archäologischen Funden

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1583 ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind Erdbaumaßnahmen mindestens 14 Tage vor deren Beginn der Region Hannover anzuzeigen, damit eine

Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung der entdeckten archäologischen Funde durchgeführt werden kann.

5. Städtebaulicher Vertrag

Parallel zu diesem und zum 2. Änderungsverfahren (Seelhorster Garten-Nord) des Bebauungsplanes Nr. 1583 ist eine Anpassung des mit der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung geschlossenen städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung des gesamten Bereiches beiderseits der Bemeroder Straße erfolgt. Mit der Anpassung werden auch bei einer Reduzierung des Gesamtbauvolumens die verabredeten und zum großen Teil bereits realisierten Qualitäten gesichert und die Übernahme von Kosten geregelt. Hierzu zählt u. a. auch der sich aus der geänderten Planung ergebende Infrastrukturbeitrag für die Kindertagesstätten - und Schulversorgung.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 3 und 6 ergänzt und überarbeitet.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
März 2006

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 15.03.2006