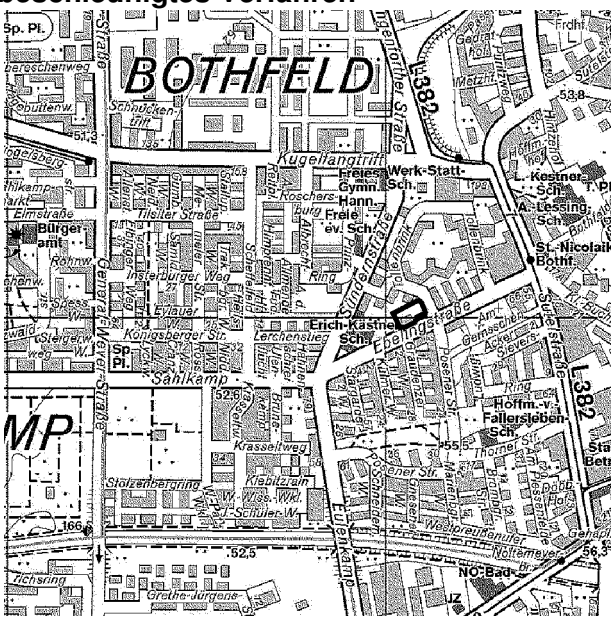
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 346, 5. Änderung
- Ebelingstraße -
beschleunigtes Verfahren

Stadtteil: Bothfeld



Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:
Östliche Grenze des Schulgrundstücks der Erich- Kästner- Schule, Südgrenze der Grundstücke Sündernstraße 16a und Tollenbrink 7, Straße Tollenbrink, Straße Ebelingstraße, östliche Grenze des Grundstücks Ebelingstraße 13, Parallele 35 m nördlich der Ebelingstraße.

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes 2

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation 2

3. Städtebauliche Ziele / Festsetzungen 3
- 3.1 Konzept / Bauland 3
- 3.2 Erschließung 6
- 3.3 Grünflächen 6

4. Versorgung / Infrastruktur 6

5. Umweltverträglichkeit 7
- 5.1 Lärm 7
- 5.2 Grünstruktur und Naturschutz 8
- 5.3 Altlasten, Verdachtsflächen, Bodenschutz 9

6. Kosten für die Stadt 9

1. Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 346 aus dem Jahr 1971 sah eine Fläche für Gemeinbedarf für eine Erweiterung der damals angrenzenden Volksschule vor. Die Erweiterungsfläche umfasste die heutigen Grundstücke Ebelingstraße 11 und 13.

Im Jahr 1992 wurde diese Erweiterungsfläche durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes deutlich reduziert, da der Schulstandort inzwischen durch die Sonderschule „Erich-Kästner-Schule“ genutzt wurde und für diese kleinere Schule nur noch die Erweiterung der Sportfläche durch eine 100 m Laufbahn vorgesehen war. Die nicht mehr als Fläche für Gemeinbedarf benötigten vorderen Grundstücksteile der Grundstücke Ebelingstraße 11 und 13 wurden schließlich aufgrund ihrer vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich an der nördlichen Grenze wurde für die Einrichtung einer 100 m-Laufbahn an der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf festgehalten.
Mittlerweile ist klar, dass auch diese Fläche nicht mehr länger für schulische Zwecke vorgehalten werden muss. Der leistungsorientierte Leichtathletikunterricht wird in der Bezirkssportanlage Bothfeld durchgeführt. Der Bau einer 100 m-Laufbahn incl. Startblöcken und Auslaufstrecke ließe sich im Übrigen nur umsetzen, wenn auch der bisherige Sport- und Freizeitbereich mit vorhandenem Rasenspielfeld und Sitzbereich mit für die Laufbahn in Anspruch genommen würde.

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 346 soll diese Vorbehaltsfläche zukünftig als Bauland ausgewiesen werden. Zusammen mit den rückwärtigen unbebauten Teilen der Grundstücke Ebelingstraße 11 und 13 entsteht damit eine ausreichend große Fläche für eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohnhäusern an diesem Standort.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet der vorliegenden 5. Änderung gilt der Bebauungsplan 346, 2. Änderung aus dem Jahr 1992. Er weist in dem ca. 4.300 m² großen Änderungsgebiet ca. 1.150 m² als Allgemeines Wohngebiet , ca. 1.350 m² als Fläche für Gemeinbedarf (Schule) und ca. 1.800 m² als öffentlichen Spielplatz mit Bolzplatz aus. Keine dieser Nutzungen wurde bisher realisiert. Zukünftig soll die o. g. Schulfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des förmlich festgesetzten Umlegungsverfahrens Nr. 346 Sündernstraße.

Westlich grenzt die Fläche für Gemeinbedarf (Schule) an, nördlich sind Einfamilienwohnhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet vorhanden. Östlich liegt die Straße Tollenbrink, an die ein Allgemeines Wohngebiet mit Gartenhofhäusern grenzt. Südlich der Ebelingstraße sind Reihenhäuser vorhanden.

Das östliche Grundstück des Plangebiets wird von einer Brachfläche dominiert, die am westlichen und östlichen Rand jeweils über lückige Baumreihen verfügt. In der Mitte dieses Grundstücks liegt ein kleinflächiges Pioniergehölz.

Auf dem Grundstück Ebelingstraße 13 befinden sich auf der südlichen Hälfte drei Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Gleichzeitig ist hier in dritter Generation der Sitz eines kleinen familiengeführten Fuhrbetriebes, der bisher den rückwärtigen Teil des Grundstücks gewohnheitsmäßig als Betriebshof nutzte.
Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks ist eine ehemalige, inzwischen verfüllte Sandgrube vorhanden. Das Grundstück ist überwiegend versiegelt und arm an Vegetation.

Den westlichen Teil des Plangebietes bildet das Grundstück Ebelingstraße 11, auf dem ein Wohnhaus mit Hausgarten vorhanden ist.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet, wie auch die benachbarten Flächen nördlich, östlich und südlich, sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Westlich des Plangebietes ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit dem Symbol „Schule“ eingetragen. Als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße stellt der Flächennutzungsplan den Straßenzug Eulenkamp / Sündernstaße dar, der westlich der Schule verläuft.

Die geplanten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dies ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich; für den zu ändernden Bebauungsplan liegen diese vor:

1. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier der Nachverdichtung.
2. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Fall ca. 1000 m²).
3. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. Städtebauliche Ziele / Festsetzungen

3.1 Konzept / Bauland

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Bothfeld.
Ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist es, vorhandene erschlossene Wohngebiete zu verdichten, weil dadurch unberührte Landschaftsbestandteile geschont und eine Zersiedelung weitgehend vermieden werden können.

Die weitere Umgebung des Plangebietes spiegelt in ihrer architektonisch- städtebaulichen Ausprägung die unterschiedlichen Epochen der baulichen Entwicklung des Stadtteils wieder. Etwa 400 bis 500 m östlich des Plangebiets liegt der ehemals dörfliche Siedlungskern Bothfelds mit der historischen Bothfelder Kirche. Südöstlich, auf der Seite der Ebelingstraße befindet sich der alte Bothfelder Friedhof. Ihm gegenüber, auf der Nordseite der Ebelingstraße, liegt die Großwohnsiedlung Tollenbrink, die durch mäanderförmige, langgestreckte Gebäude mit bis zu 12 Geschossen geprägt wird. Diese Großform reicht mit 2- bis 6- geschossigen Baukörpern im Nordosten bis an den Tollenbrink heran, der den östlichen Rand des Plangebietes bildet. Östlich des Tollenbrinks bilden zwischen der Großwohnsiedlung und der Ebelingstraße zwanzig Gartenhofbungalows einen 1- geschossigen Bauteppich. Nördlich des Plangebietes schließt sich ein Baufeld mit 13 Einfamilienhäusern an. Die Bauformen sind sehr heterogen und reichen von 1½- bis zu 2½- geschossiger Bauweise.

Westlich des Plangebietes liegt das Gelände der Förderschule Erich-Kästner-Schule. Die bis zu 3- geschossigen Schulgebäude konzentrieren sich im westlichen Grundstücksteil. Zwischen diesem und dem Plangebiet liegt der begrünte Sport- und Freizeitbereich der Schule, der vor allem in den Schulpausen genutzt wird.

Auf den beiden Grundstücken Ebelingstraße 11 und 13 soll durch Festsetzung zweier zusätzlicher Baufenster zukünftig eine rückwärtige Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Dabei ist sowohl eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern als auch mit 2 Hausgruppen mit jeweils 3 Wohneinheiten denkbar.

Die gewünschten zusätzlichen Gebäude sollen insbesondere an die nördliche Nachbarschaft angepasst werden und den ruhigen Wohncharakter des Gebietes wahren. Entsprechend dem Charakter dieser Umgebung wird im Plangebiet Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der südliche Teil der Grundstücke Ebelingstraße 11 und13, insbesondere die Nutzung durch den vorhandenen Gewerbebetrieb (Fuhrbetrieb) ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Die Zulässigkeit der Nutzungen ist weiterhin im gültigen Bebauungsplan 346, 2.Änderung durch eine textliche Festsetzung auf der Grundlage des § 1 Abs.10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) geregelt.

Danach sind auf dem Grundstück Ebelingstraße 13 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Anlagen (Fuhrbetrieb mit Baustoffhandel) ausnahmsweise zulässig, wenn der Störungsgrad, der in einem Mischgebiet zulässig wäre, dadurch nicht überschritten wird.

Zunächst war erwogen worden, diese Regelung für das genannte Grundstück gänzlich aufzuheben. Damit wäre jedoch die Existenz des Betriebes in Frage gestellt worden. Die Inhaberfamilie und Eigentümergemeinschaft des Grundstücks Ebelingstraße 13 hat durch schriftliche Erklärung zwar darauf verzichtet, den rückwärtigen Grundstücksteil weiterhin (gewohnheitsmäßig) als Betriebshof zu nutzen, gleichzeitig jedoch erklärt, dass die Adresse nicht als Standort des Betriebes aufgegeben werden und ein Anfahren mit den wenigen Fahrzeugen weiterhin möglich sein soll.

Dazu sollen auf der der Straße zugewandten Grundstücksseite entsprechende Stellplatzflächen geschaffen werden. Da diese im Geltungsbereich des dort weiterhin geltenden Bebauungsplanes Nr. 346, 2. Änderung liegen würden, kann dafür die vorgenannte Ausnahmeregelung herangezogen werden. Die Einhaltung der dort formulierten Begrenzung der Schallemissionen muss dann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Diese Vorgehensweise wurde im Einvernehmen mit der Inhaberfamilie und dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen an der teilweise nördlich vorhandenen zweigeschossigen Bebauung orientieren. So setzt der Bebauungsplan nun eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 11,5 m fest. Die Höhe bezieht sich jeweils auf die Bürgersteighöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Damit sind im Plangebiet 2- geschossige Gebäude möglich. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe wird die Errichtung von besonders hohen Fassaden vermieden.

Für das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 an den nördlich angrenzenden Wohngebieten. Die bisher im südlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehene GRZ von 0,3 erscheint angesichts der erforderlichen Zuwegung als zu knapp bemessen. Damit wird die Obergrenze gemäß §17 Baunutzungsverordnung für die GRZ in Allgemeinen Wohngebieten eingehalten.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da die zulässige Geschossfläche nur in Vollgeschossen zu ermitteln ist. Bei der gewählten Festsetzung von Traufhöhe und Firsthöhe sind nur zwei Vollgeschosse möglich, so dass die erreichbare Geschossflächenzahl unter der Obergrenze des in § 17 BauNVO vorgesehenen Wertes von 1,2 bleibt.

Eine Verschattung der bereits vorhandenen Bebauung wird angesichts der Begrenzung der Gebäudehöhen, der vorgeschriebenen Dachform und der Abstände zwischen den überbaubaren Flächen minimiert.

Die Bauweise wird als offen festgesetzt, so dass hier freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder auch Reihenhäuser entstehen können.

Die Verminderung der CO_2-Emissionen ist Ziel der Stadt Hannover. Ein verbesserter baulicher Wärmeschutz, der vermehrte Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung in der Energieversorgung sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie tragen zur Verminderung dieser CO_2-Emissionen bei. Es gibt bereits einen Interessenten für den Wohnungsbau im Plangebiet, dieser hat sich bereits von der städtischen Klimaschutzleitstelle in energetischen Fragen beraten lassen.

Der Bebauungsplan setzt die Ausrichtung der Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) in Ost-West-Richtung fest, so dass die nach Süden orientierten Dachflächen die Nutzung von Sonnenenergie durch z.B. thermische Solaranlagen optimal ermöglichen.

Im Bereich nördlich des Plangebietes schließen sich freistehende Wohngebäude an, die ausnahmslos mit Satteldach errichtet wurden. Für das Plangebiet werden daher Satteldächer festgesetzt. Weiter wird auch die Dachneigung mit 30° bis 45° vorgegeben, was auch für Solaranlagen optimal ist. Bei Dachneigungen unter 30° Grad erhalten die Gebäude den Charakter eines Bungalows. Dachneigungen über 45° wären bei zeitgemäßen Gebäudegrößen mit den festgesetzten Gebäudehöhen nicht vereinbar.

Die Festsetzung dieser Dachform sorgt mit dem ebenfalls festgesetzten Ausschluss von Dachgauben auf der Dach-Nordseite und in Verbindung mit der Baugrenze, die 7,5 m Abstand zur Nordseite hält, sowie mit der Begrenzung der First- und Traufhöhe für eine weitestgehende Wahrung der Privatsphäre der nördlichen Nachbargrundstücke. Außerdem wird dadurch auch eine mögliche Verschattung minimiert.

Bei den neuen Baugrundstücken handelt es sich um sog. Hinterlieger, deren Zufahrt an anderen Baugrundstücken vorbei führt. Die Erschließung der neuen Bauflächen soll durch einen privaten Stichweg von der Straße Tollenbrink erfolgen. Zur Abschirmung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Einfamilienhäuser ist zwischen dem Stichweg und den nördlichen Nachbargrundstücken eine mindestens 2 m tiefe Abpflanzung mit standortheimischen Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Die für die geplanten Einfamilienhäuser erforderlichen privaten Stellplätze bzw. Garagen sollen nördlich des öffentlichen Spielplatzes in einer Stellplatz- /Garagenanlage – die Teil der Baugrundstücke ist – konzentriert werden, sodass der hintere Teil des Stichweges nur der fußläufigen Erschließung dient. Diese Vorgabe spiegelt sich in der Festsetzung von Flächen für Gehrechte bzw. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger wider.

Um Belästigungen durch den Ziel- und Quellverkehr möglichst gering zu halten und den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren, sind die dazugehörigen Garagen bzw. Stellplätze direkt am Tollenbrink angeordnet. Der Bebauungsplan lässt daher Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zu.

Um den optischen Eindruck der Stellplatz- bzw. Garagenanlage zu verbessern, sollen sie durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Daher ist festgesetzt, dass die Fläche für Stellplätze und Garagen durch zwei standortheimische großkronige Bäume zu gliedern ist. Weiter sind Fassa-

den von Garagen und Carports zu den Grünflächen hin zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Türen, Fenster und Tore.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Die Straße Tollenbrink und die Ebelingstraße sind beidseitig mit Fußwegen bzw. Fuß- und Radwegen ausgebaut. Der ruhende Verkehr kann auf den Straßen, die mit Längsparkstreifen und Baumstandorten hergestellt sind, untergebracht werden.

Das Erschließungsnetz soll in seiner ursprünglichen Konzeption erhalten bleiben.

Neuerschließung

Die neu bebaubaren Bereiche sollen durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Anlieger verkehrlich erschlossen werden.

Im östlichen Teil wird eine 8 m breite Fläche als Garagenhof und Zufahrt von der Strasse Tollenbrink festgesetzt. Hieran kann ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde begründet werden. Die westliche Verlängerung mit nur 2,5 m Breite erhält ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. Auf den gleichen Flächen wird für die Versorgungsleitungen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Hannover begründet.

Die verkehrliche Erschließung sowie die erforderlichen Kanal und Leitungsanschlüsse werden damit in die Hand des Privateigentümers gelegt.

Direkt am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Tollenbrink, an der die Buslinie Nr.125 verkehrt. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle „Bothfelder Kirchweg“ befindet sich an der Sutelstraße in ca. 420 m Entfernung. Damit ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

3.3 Grünflächen

Das Plangebiet liegt inmitten umfangreicher Wohngebiete in Bothfeld. Im Sinne des flächensparenden Bauens soll das Wohnquartier verdichtet werden. Bestandteil der Planung ist auch ein Spielplatz. Dieser war bisher als Spiel- und Bolzplatz festgesetzt. Aufgrund der schalltechnischen Probleme, die Bolzplätze innerhalb von Wohngebieten mit sich bringen, soll hier auf die Nutzung als Bolzplatz verzichtet werden und nur ein Spielplatz errichtet werden.

Spielplätze

Im Plangebiet wird gegenüber der bisherigen Situation zusätzliche Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend ist dafür eine ausreichende bespielbare Fläche nachzuweisen. Angesichts der vorgesehenen überbaubaren Fläche und der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse, die über die bisherigen Festsetzungen hinaus geht, ist eine zusätzliche bespielbare Fläche von ca. 60 m² nachzuweisen. Mit dem festgesetzten Spielplatz im Plangebiet kann der zusätzliche Bedarf abgedeckt werden.

4. Versorgung / Infrastruktur

In der Ebelingstraße und im Tollenbrink sind Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle vorhanden. Über die ergänzend vorgesehenen Leitungsrechte kann die Erschließung der neuen Baugrundstücke gesichert werden.

Niederschlagswasser

Nach der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe A-Baugrund) befindet sich im Plangebiet steinig-kiesiger Sand, z.T. schluffig, über Fein- bis Mittelsand. Mehrere in der Nähe niedergebrachte Sondierbohrungen beschreiben den Untergrund mit Auffüllung, gefolgt von Mittelsand sowie Grobkies. Bindige Bestandteile werden nicht erwähnt. Ein geschlossener Grundwasserleiter wird mit einem maximal zu erwartenden Grundwasserstand von 51,0 m ü. NN

erwartet. Bei der Geländehöhe von 53,5 m ü. NN beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 2,5 m. Die Grundwasserfließrichtung weist nach Südwesten. Angesichts der Bodenkennwerte ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.
Diese Aussagen wurden durch zwei Baugrundgutachten des Büros GEO Ingenieur- und Consulting GmbH im Nov. 2010 bestätigt.

Gemäß der Abwassersatzung der Stadtentwässerung Hannover besteht ein Anschluss- und Benutzungsrecht nicht für Niederschlagswasser, welches grundsätzlich der Grundstückseigentümer zu beseitigen hat, es sei denn, ein gesammeltes Fortleiten ist erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten (siehe auch § 98 NWG). Weiter legen es die Bodenverhältnisse nahe, das Niederschlagswasser wegen seiner Art und Menge von demjenigen beseitigen zu lassen, bei dem es anfällt.

Die **Schulversorgung** wird durch die fußläufig ca. 700 m entfernt liegende Hoffman-von-Fallersleben-Schule gesichert. Die nächstgelegenen Schulen für die Sekundarstufe sind die IGS Vahrenheide Sahlkamp, die Hauptschule Ada-Lessing-Hauptschule, die Lotte-Kestner-Realschule und die Gymnasien Leibnizschule und Herschelschule. Für den Bereich der Schulen wird erwartet, dass die Kapazität der bestehenden Einrichtungen ausreicht.

Der Rechtsanspruch auf einen **Kindergartenplatz** für Kinder in Bothfeld konnte bisher erfüllt werden. Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen ca. 6 Wohnungen sind lediglich 1 bis 2 zusätzliche Plätze in Kindertagesstätten erforderlich. Dieser zusätzliche Bedarf kann in den angrenzenden Einrichtungen im Stadtbezirk aufgefangen werden. Die nächst gelegenen Kindertagesstätten liegen in ca. 400 m Entfernung am Prinz-Albrecht-Ring und an der Posener Straße sowie in ca. 400 m Entfernung am Klein-Buchholzer-Kirchweg. Die Betreuungsquote für Krippenkinder wird nicht erreicht, so dass zusätzliche Betreuungsplätze benötigt werden. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wäre auch im Plangebiet eine Kindertagesstätte zulässig.

Die nächstgelegenen Läden und privaten Infrastruktureinrichtungen befinden sich an der Sutelstraße.

5. Umweltverträglichkeit

Durch die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 346 werden bisher als Schulflächen vorgehaltene Flächen als Wohnbauland festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden. Das bedeutet, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

5.1 Lärm

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind durch die Verkehrsgeräusche von der Ebelingstraße, Tollenbrink und der Sündernstraße vorbelastet. Die Verkehrsmengenkarte 2009, die im Entwurf vorliegt, gibt die Verkehrsstärke auf der Ebelingstraße mit 7.300 Kfz/24h (DTV), auf dem Tollenbrink mit 2.800 Kfz/24h (DTV) und auf der Sundernstraße mit 12.900 Kfz/24h (DTV) an. Die zu erwartenden Belastungen wurden aus dem Schall-Immissionsplan 2009 entnommen. Die Immissionspegel durch Individualverkehr betragen in Plangebiet im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bis ca. 55 dB(A) tags und bis 50 dB(A) nachts.

Der für eine Nutzung entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde zu legende Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beträgt 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der schalltechnische Orientierungswert wird hier lediglich nachts gering überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind dennoch gewährleistet, da in den Freibereichen der Wohngebiete in der Regel nachts keine Aktivitäten stattfinden.

Der Gebietscharakter der benachbarten Gebiete entspricht dem des Plangebietes, so dass keine das Wohnen störende oder erhebliche belästigende Nutzungen zu erwarten sind. Im

Plangebiet werden voraussichtlich 6 neue Wohneinheiten entstehen. Aufgrund dieser geringen Anzahl ist eine unverhältnismäßige Belastung durch Ziel- und Quellverkehr für die benachbarten Baugebiete nicht zu erwarten.

Die direkt westlich benachbarte Schule und hier wiederum die Einrichtungen für sportliche Zwecke sind als nicht störende Anlagen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes einzustufen. Anlagen für sportliche Zwecke sind im Nutzungskatalog von Allgemeinen Wohngebieten enthalten. Schulsportanlagen werden nur eingeschränkt genutzt, da ihr Spielbetrieb normalerweise nur an Wochentagen und nicht abends sowie außerhalb der Ferienzeiten stattfindet. Darüber hinaus sind bei Schulsportanlagen keine Zuschauer zu erwarten, so dass diese Anlagen nur eine Störwirkung erzielen, die mit einem Allgemeinen Wohngebiet vereinbar ist.

5.2 Grünstruktur und Naturschutz

Der **Landschaftsrahmenplan** der Stadt Hannover (1990) trifft zum Plangebiet keine Aussage.

Der unabgestimmte **Landschaftsplan Isernhagen- Bothfeld** aus dem Jahr 1996 wie auch das **städtebaulich/landschaftsplanerische Rahmenkonzept** (2003) weisen auf die Neuanlage eines Spielplatzes hin. Dieser ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich Gebäude und zugehörige Außenflächen der Erich-Kästner–Schule. Hervorzuheben ist der Bestand älterer Einzelbäume. Nördlich davon, im Bereich der bisher vorgehaltenen Erweiterungsflächen, sind lückige, z.T. vegetationslose Flächen anzutreffen, die mit ruderalem Gehölzaufwuchs, zumeist Brombeere, abwechseln. Der Platz wird zumindest temporär zum Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern genutzt. Der östliche Bereich – zur Ausweisung als öffentlicher Spielplatz vorgesehen- weist einen lückigen Baumbestand mit einem kurzrasigen Unterwuchs auf.

Das bisherige Planungsrecht ermöglichte Versiegelungen durch Sportanlagen, Zuwegungen und Gebäude. Bei Realisierung der nun ermöglichten Bebauung ist zu erwarten, dass es durch Gebäude, Zuwegungen und Garagen/ Stellplätzen zu Versiegelungen kommt. Damit einhergehend sind ein Verlust von Pflanzen- und Tierlebensräumen und eine Minderung der Versickerung des Niederschlages zu erwarten. Bei der zusätzlich ermöglichten versiegelten Fläche handelt es sich lediglich um ca.110 m².
Dem ist jedoch die üblicherweise gärtnerische Gestaltung der Hausgärten sowie die Festsetzung eines Pflanzstreifens und zweier Bäume zur Gliederung der Garagen und Stellplätze entgegen zu halten. Außerdem trägt auch die festgesetzte Pflicht zur Regenwasserversickerung zur Kompensation bei.

Wegen der bereits vorhandenen Bau- bzw. Nutzungsrechte kommt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung.

Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Eine Entscheidung über die Bäume und ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Ein Biotopschutz gem. §30 BNatSchG und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) ist aufgrund fehlender Zeigerarten für keinen der Teilbereiche gegeben. Die Fläche hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Durchführung von Vorhaben ist nur dann zulässig, wenn Tier- und Pflanzenarten, welche im Anhang IV der Richtlinie 92/43/ (FFH- Richtlinie) genannt sind (z.B. Fledermäuse), nicht betroffen sind bzw. wenn sichergestellt ist, dass für die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang keine Verschlechterung eintritt.
Bei einer Biotopkartierung im Jahr 2009 wurden keine Vorkommen von Rote-Liste-Arten mit besonderer Relevanz festgestellt.

Natura 2000-Gebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

5.3 Altlasten, Verdachtsflächen, Bodenschutz

Für das Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich wurden zwei Gutachten „Baugrunduntersuchung zum Bau eines Wohnhauses in Hannover / Bothfeld“ durch das Büros GEO Ingenieur- und Consulting GmbH, Göttingen im Jahr 2010 angefertigt.

Das Grundstück Ebelingstraße 11/13 wurde von der Fa. Schwerdtmann als Betriebshof genutzt. Im hinteren unbefestigten Bereich (= Änderungsbereich des B-Planes) befand sich ehemals eine Sandgrube, die 2005 verfüllt und danach als Gartenfläche genutzt worden sein soll. Die durchgeführten Rammkernsondierungen haben gezeigt, dass als Verfüllmaterial bauschutthaltiger Sand (Anteil Bauschutt < 10 %) in einer Mächtigkeit bis ca. 2 m verwendet wurde. Unterlagert wird das Verfüllmaterial von Sanden unterschiedlicher Körnung. Grundwasser wurde in einer Tiefe ab 2,7 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Zur analytischen Untersuchung gemäß den Vorgaben für die Bauleitplanung wurden im Bereich der verfüllten Sandgrube 10 Rammkernsondierungen bis 1 m Tiefe niedergebracht. Das Material wurde zu einer Mischprobe vereinigt. Außerdem wurde außerhalb der Grube eine Mischprobe aus dem Horizont von 0 – 0,35 m entnommen und untersucht. Im Ergebnis werden in beiden Proben die unter Vorsorgegesichtspunkten abgeleiteten Bodenwerte für die Nutzung Wohnbebauung für alle untersuchten Parameter unterschritten.

Innerhalb des Änderungsbereiches wurde den bestehenden Verdachtsmomenten hinsichtlich möglicher Belastungen nachgegangen; dabei wurden keine Bodenbelastungen festgestellt.

Der Bereich des öffentlichen Spielplatzes wird gemäß den Vorgaben des Mindestuntersuchungsumfangs für Spielflächen (MUP) untersucht. Da der Realisierungszeitpunkt noch nicht feststeht, wird diese Untersuchungen zeitnah vor der Herstellung des Spielplatzes durchgeführt.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Nach Aussage der zentralen Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg für den Planbereich Teilbereiche mit Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen aus. Es wird eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung empfohlen.

6. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine Kosten.
Die Grundstücke liegen im Gebiet des Umlegungsverfahrens Sündernstraße und werden durch Umlegungsbeschluss zugeteilt. Für die Übertragung der städtischen Flächen wird zugunsten der Stadt ein Umlegungsbeitrag festgesetzt, der den Grundstückswert und die anteiligen Verfahrenskosten der Umlegung berücksichtigt.

Die Begründung
wurde zum Satzungsbeschluss in den
abschnitten 4, 5.2, 5.3 und 6 ergänzt.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juli 2011

61.13 / 27.07.2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter