

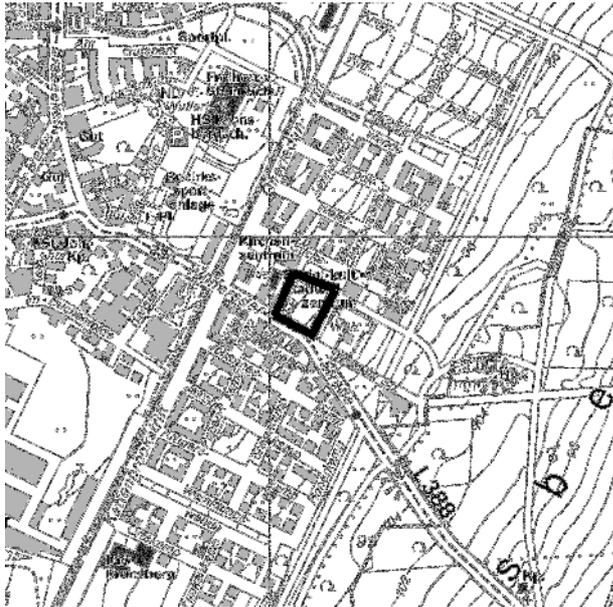
Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1551, 4. Änderung

- Liethfeld -

Stadtteil: Bemerode



Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Liethfeld, die südliche Begrenzungslinie der Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Liethfeld und Ellernbuschfeld, die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Ellernbuschfeld und die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Wülferoder Straße.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zweck der Bebauungsplanänderung	2
2.	Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung	2
	2.1 Verfahren	2
	2.2 Situation	3
	2.3 Bauland	3
	2.4 Verkehr	5
3.	Ver- und Entsorgung	5
4.	Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	6
5.	Umweltverträglichkeit	6
	5.1 Naturschutz	6
	5.2 Schallschutz	7
	5.3 Energieversorgung	7
	5.4 Altlasten und Kampfmittel	8
	5.5 Archäologische Funde	9
6.	Kosten für die Stadt	9

1. Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit den Bebauungsplänen 1551 und 1552 wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Kronsberges geschaffen, mit der im Jahr 1996 begonnen wurde. Dabei wurde für den Bereich entlang der Oheriedentrift und der Wülferoder Straße seinerzeit als Ziel eine lebendige Mischung aus Wohnungen, Arbeitsstätten und Dienstleistungen verfolgt.

So entstand an der Einmündung der Wülferoder Straße in die Oheriedentrift / Kattenbrookstrift der Stadtplatz „Thie“, für dessen Ausbau mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1551 die Grundlage geschaffen wurde.

Auch das vorliegende Plangebiet lag im Geltungsbereich der 1. Änderung, war jedoch inhaltlich nur hinsichtlich seiner Erschließung betroffen; seine ursprüngliche Ausweisung als Mischgebiet blieb bestehen.

Der zentrale Stadtplatz „Thie“ hat die an ihn gestellten Erwartungen zunächst nicht erfüllt. Funktionale und gestalterische Mängel führten im Jahr 2008/ 2009 zu einem moderierten Prozess mit Stadtteilöffentlichkeit und Politik mit dem Ziel, ein Handlungskonzept zur Aufwertung zu entwickeln. Darauf aufbauend wurden anschließend verschiedene Maßnahmen durchgeführt, um den Platz zu attraktivieren.

Weitere Voraussetzung für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ist aber auch, dass sich Gewerbetreibende mit ihren Betrieben am Thie ansiedeln und nicht in andere Bereiche des Stadtteils abwandern. Gewerbliche Nutzungen sollen daher zum Thie gelenkt werden und sich nicht andernorts, z. B. im Rahmen der bisherigen Mischgebietsausweisung am Liethfeld, ansiedeln.

Da zudem eine veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt herrscht, soll das Plangebiet nun für Wohnungsbau unter Beibehaltung der bisherigen Ausnutzungswerte überplant werden.

2. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

2.1 Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Als Planung zur Umzonung eines bereits geplanten Gebietes dient auch dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 1551, 4. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht, aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor:

- Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Dieser Grenzwert wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 4250 m² unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Ein entsprechendes Vorhaben ist bei den geplanten Festsetzungen nicht zulässig, damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird entsprochen, da mit der Planung lediglich vorhandene Baurechte neu geordnet und umgezont werden.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte zu verkürzen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet, wie auch die nördlichen und westlichen benachbarten Flächen, sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Östlich des Plangebietes ist dort eine Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Symbol „Wasserbehälter“ eingetragen. Als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße stellt der Flächennutzungsplan die Wülferoder Straße dar, welche direkt südlich des Plangebietes verläuft.

Die geplanten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Situation

Das Plangebiet liegt in Hanglage auf der westlichen Seite des Kronsbergs. Es wurde bereits 1995 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1551 mit überplant, seit dem befindet sich dort eine Wiese. Es ist an allen Seiten von ausgebauten Verkehrsflächen umschlossen. Randlich ist in geringem Umfang strauchartige Spontanvegetation entstanden. Während das vorhandene Gelände an der unteren westlichen Seite an das Straßenniveau anschließt, liegt es an der oberen östlichen Seite – durch eine ca. 1,80 m hohe Böschung von der Straße getrennt – tiefer als die öffentliche Verkehrsfläche.

Südlich führt die Wülferoder Straße am Plangebiet vorbei, nördlich sind Einfamilienreihen Häuser, die vom Sticksfeld erschlossen werden, vorhanden. Im Osten schließt eine Trinkwassergewinnungsanlage an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes steht die östliche Randbebauung des Stadtplatzes „Thie“.

Für das Plangebiet setzt der geltende Bebauungsplan Nr. 1551, 1. Änderung, Mischgebiet fest. Des weiteren liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 12 über die Einschränkung der Herstellung von Garagen und Stellplätzen im Baugebiet Stadtteil Kronsberg.

Daneben besteht für den Siedlungsbereich des Kronsbergs eine Nahwärmesatzung, die auch im Plangebiet Anwendung findet. Daneben sollen durch entsprechende Auflagen in den Kaufverträgen zwischen der Landeshauptstadt und dem jeweiligen Erwerber eine umweltfreundliche Energieversorgung und ein hoher Wärmedämmstandard sowie ein hoher ökologischer Standard mit dem Ziel der Sicherung des Kronsbergstandards gewährleistet werden.

2.3 Bauland

Die Inanspruchnahme der bisherigen Ausweisung als Mischgebiet würde neben dem Wohnanteil auch einen Teil gewerblicher Nutzung erfordern.

Da zum Einen eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes vorhanden ist und zum anderen – wie bereits unter 1. ausgeführt – gewerbliche Nutzungen im Plangebiet negative Auswirkungen auf das gewerbliche Gemenge rund um den Stadtplatz „Thie“ haben könnten, soll im Plangebiet zukünftig auf gewerbliche Nutzungen weitestgehend verzichtet werden. Die Fläche wird daher zukünftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Darüber hinaus soll der Katalog der regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO eingeschränkt werden:

So sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft-

ten sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die gemäß §4 Abs. 2 BauNVO regelzulässig wären, nur noch ausnahmsweise zulässig sein und damit dem Ermessen im Einzelfall unterliegen.

Weiter sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen an diesem urbanen Wohnstandort aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht erwünscht und werden daher ausgeschlossen.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung werden die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans 1551, 1. Änderung übernommen. So werden die Grundflächenzahl (GRZ) weiterhin mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.

Im Plangebiet sind für den Nachweis der erforderlichen Einstellplätze die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 12 über die Einschränkung der Garagen und Stellplätze im Baugebiet Stadtteil Kronsberg maßgeblich. Danach darf für Wohnungen in Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen je Wohnung höchstens eine Garage oder Stellplatz hergestellt werden. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen darf je Wohnung nur ein Stellplatzanteil von 0,8 hergestellt werden. Ausnahmen davon sind bei freiberuflichen Tätigkeiten und für Garagen, die innerhalb der Grundfläche von Gebäuden errichtet werden, zulässig.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1551, 1. Änderung ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für die dort genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und ihre Zufahrten) um bis zu 50% auf eine Überschreitung der GRZ um 0,1 reduziert. Diese Festsetzung soll weiterhin gelten, da bereits bei der Ursprungsplanung im Bereich des Stadtplatzes Thie eine größere bauliche Dichte erwünscht war, die durch eine geringere Ausnutzung der Grundstücke im östlich angrenzenden Bereich (Plangebiet des Bebauungsplans 1551, 4. Änd.) ausgeglichen werden sollte.

Bereits in den Bebauungsplänen 1551 und 1551, 1. Änderung wurde das Ziel einer klar definierten baulichen Kante entlang der Wülferoder Straße verfolgt. Da dies auch weiterhin Ziel der Planung ist, sieht der Bebauungsplan eine Baugrenze entlang der Wülferoder Straße vor. Entsprechend der bereits vorhandenen westlich anschließenden Bebauung ist ein Abstand von 17 m von der Wülferoder Straße festgesetzt. Zu den übrigen angrenzenden Straßen halten die Baugrenzen einen Abstand von 2,75 m ein.

Für die komplette überbaubare Fläche setzt der Bebauungsplan drei Vollgeschosse fest. Durch eine kompakte Bebauung soll dem Ziel der Verdichtung in der Nähe des Stadtteilzentrums Thie mit der Stadtbahnhaltestelle Rechnung getragen werden. Zusätzlich sichert die textliche Festsetzung, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig sind, so dass der Bereich an der Wülferoder Straße einer Grüngestaltung vorbehalten bleibt.

Aufgrund der Hanglage des Grundstücks ist es teilweise erforderlich, Treppen zum Eingang der Wohngebäude anzulegen. Weiter sind bei der westlich anschließenden Bebauung Terrassen und Balkone nach Süden orientiert, die teilweise die Baugrenze überschreiten. Der Bebauungsplan sieht daher ausnahmsweise eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen um max. 3,5 m für Treppen, Podeste und Terrassen vor.

Zurzeit liegt ein konkretes Bauvorhaben für das gesamte Plangebiet vor.

Danach sind parallel zur Wülferoder Str. in der bereits im Ausgangsbauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten Flucht, die auch beim westlich benachbarten Vorhaben aufgenommen wurde, Geschosswohnungen mit anschließenden Einfamilienreihenhäusern in max. dreigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Eine Reihenhausbebauung, z.T. in Kombination mit Maisonettwohnungen, soll sich mit einer eher vertikalen Gliederung hingegen der vorhandenen Bebauung im Anschluss Richtung Sticksfeld anpassen.

2.4 Verkehr

Die Wülferoder Straße als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße verläuft direkt südlich des Plangebietes und ist mit ca. 6.500 Kfz /24h (DTV_W) belastet.

Das Plangebiet wird über die Straßen Liethfeld und Ellernbuschfeld verkehrlich angebunden. Entlang der Wülferoder Str. soll die Bebauung nicht direkt an diese angebunden, sondern verkehrlich von Nordosten – analog zur bereits westlich vorhandenen Anschlussbebauung – über die Privatwege erschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt hier ein Verbot der Ein- und Ausfahrt fest. Damit wird vermieden, dass durch zahlreiche Einzelzufahrten der Verkehrsfluss auf der Wülferoder Straße behindert wird.

Zur Vermeidung von unerwünschten Schleichverkehren ist die Straße Ellernbuschfeld in Richtung Wülferoder Straße lediglich für Fuß- und Radverkehr passierbar. Für die Müllabfuhr bzw. für Rettungsfahrzeuge kann die Durchfahrt durch umlegbare Poller gewährleistet werden.

Das Ellernbuschfeld sowie die Wülferoder Str. sind fertig hergestellt, der begonnene Ausbau des Liethfelds soll erst nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen im Plangebiet abgeschlossen werden.

Die geplante Ausweisung als allgemeines Wohngebiet lässt eine geringere Verkehrsbelastung erwarten, als aufgrund der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet zu erwarten gewesen wäre. Der mit der Realisierung von 50 Wohneinheiten einhergehende Ziel- und Quellverkehr wird zukünftig hauptsächlich über die Straßen Liethfeld und Ellernbuschfeld/Sticksfeld ablaufen. Diese Straßen wurden bei der Planung der Kronsberg- Bebauung seinerzeit ausreichend bemessen und sind zwischenzeitlich weitgehend hergestellt.

Der Bebauungsplan sieht für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit zur Durchquerung des Gebiets zwischen Liethfeld und Ellernbuschfeld vor. Zu diesem Zweck ist eine Fläche, an der ein Geh- und Fahrrecht (Fahrrad) zu Gunsten der Allgemeinheit begründet werden kann, dauerhaft gesichert.

Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze soll komplett innerhalb des Plangebietes geführt werden.

Die innere Erschließung und damit auch die Zufahrt zu den notwendigen Stellplätzen soll über private Wege erfolgen. Das Baukonzept sieht den Bau sowohl von offenen wie von Tiefgaragenstellplätzen vor, Besucherstellplätze finden sich daneben ausreichend in den umgebenden öffentlichen Straßen.

Um Einschränkungen für die zur Entwässerung der Straße vorgesehenen Mulden-Rigolen-Systeme so gering wie möglich zu halten, wird die Zahl der Zufahrten zu den Grundstücken, begrenzt. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass von der Straße Liethfeld nur eine Zufahrt zulässig ist.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbahn und eine Buslinie gegeben. Die Haltestelle Kronsberg befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

3. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind bereits in den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßenflächen vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets soll im Bereich des Wegerechts zu Gunsten der Allgemeinheit auch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde dauerhaft durch eine entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Der Bauträger hat sich mit den Stadtwerken Hannover AG auf eine Trasse für die Nahversorgungsleitungen geeinigt. Auf die im ursprünglichen Bebauungsplan jeweils an den einzelnen Blockseiten festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten, auf denen die Nahwärmeleitungen verlegt werden sollten, kann daher zukünftig verzichtet werden.

Niederschlagsversickerung

Das Gebiet des Kronsberges ist bedeutend für die Grundwasserneubildungsrate und damit für den Grundwasserspiegel der Seelhorst und der Eilenriede. Darüber hinaus wären bei einer konventionellen Niederschlagswasserableitung für den Rohgraben eine Verschärfung des Hochwasserabflusses und eine Verringerung des Trockenwetterabflusses zu erwarten. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesen Gründen soll an dem bisherigen Entsorgungsprinzip festgehalten werden. Danach soll das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher Dach-, Verkehrs- und sonstiger befestigter Flächen über ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung bzw. zur gedrosselten Ableitung gebracht werden. Für die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken besteht eine Abflussbeschränkung von 3 l/sec*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf den Baugrundstücken zu speichern und verzögert einzuleiten.

4. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Durch die neue städtebauliche Zielsetzung entsteht kein Mehrbedarf an öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen. Eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen, wie z. B. Kindertagesstätten, Schulen und Alteneinrichtungen, befinden sich bereits auf dem Kronsberg bzw. im Stadtteil Bemerode.

Im Umkreis von 500 m sind vier Kindertagesstätten vorhanden.

Bei der Entwicklung der Kronsberg- Bebauung wurden mehrere öffentliche Spielplätze auf zentralen Grünplätzen in der mittleren Hangzone und der nördlichen Spiel- und Erholungsfläche festgesetzt. Diese Plätze sind ausreichend groß, um den nach der städtischen Handlungsrichtlinie zu ermittelnden Bedarf abzudecken. Der nächste Spielplatz liegt in einer Entfernung von ca. 280 m.

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Praxen und weitere öffentliche und private Angebote befinden sich rund um das in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gelegene Stadtteilzentrum Thie.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Naturschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1551 wurden die Belange des Umweltschutzes umfassend ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurde eine öffentliche Spiel- und Erholungsfläche, die mittlerweile teilweise als öffentlicher Grünzug ausgebaut wurde, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und den Baugebieten zugeordnet. Diese Zuordnung der Maßnahmen soll weiterhin gelten. Die Maßnahmen sind längst umgesetzt und wurden bereits abgerechnet. Daher bestehen keine weiteren finanziellen Ansprüche. Um dies zu dokumentieren, wird die Zuordnung auch in diesen Plan aufgenommen.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans 1551 wird der Umfang der dadurch ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erhöht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Im wesentlichen wird nur die Art der baulichen Nutzung durch dieses Verfahren neu geregelt. Die Planung führt daher nicht zu einer anderen Eingriffsbewertung als bisher.

Die bisherigen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Verpflichtung zum Anpflanzen von einem Laubbaum je angefangene 100 m² überbauter Grundstücksfläche,
- Gliederung offener Stellplatzanlagen durch ein Baumraster,
- Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Herstellung der Stellplätze und deren Zufahrten,
- Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen und
- Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch ein Mulden-Rigolen-System

werden unverändert aus dem Bebauungsplan 1551, 1. Änderung übernommen.

Neben der Minimierung der Eingriffe dienen diese Maßnahmen der städtebaulich gewollten Eingrünung des Neubaugebietes Kronsberg. Daneben ist es nicht sinnvoll, die Entwässerung des Niederschlagswassers aufgrund der hydrogeologischen Situation am Kronsberg und der daraufhin erfolgten umfangreichen Vorleistungen auf andere Art und Weise vorzunehmen.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich.

5.2 Schallschutz

Das allgemeine Wohngebiet wird durch den Individualverkehr auf der Wülferoder Straße mit Lärm belastet. Gemäß Beiblatt zur DIN 18005 gilt für das geplante allgemeine Wohngebiet der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans 1551 war die Wülferoder Straße im Bereich des Plangebietes noch freie Strecke. Inzwischen wurden südlich und nördlich der Straße bereits Wohngebiete gebaut, so dass die Ortsdurchfahrt inzwischen nach Osten verschoben wurde. Sie liegt jetzt ca. 30 m östlich der Fuß- und Radwegverbindung. Im Bereich des Plangebietes gilt nun die innerörtliche Geschwindigkeitsbeschränkung „50 km/h“.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung wurden für den Bereich des Plangebietes die Emissionen aus dem Individualverkehr neu ermittelt.

Unter Zugrundelegung einer Verkehrsstärke von ca. 6500 Kfz/24h und einem Abstand von ca. 17 m von der Straße steht ein Schallimmissionspegel an der südlichen Baugrenze bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts an. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (gemäß Beiblatt zur DIN 18005) im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Ab einem Abstand von ca. 32 m werden die Werte unterschritten.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) legt für den Aus- und Neubau von Verkehrsanlagen Grenzwerte für Schallimmissionen in Wohngebieten fest, diese liegen bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts und sind in dieser Situation eingehalten.

Auf Lärmschutzfenster in Aufenthaltsräumen kann verzichtet werden, da die nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) einzubauenden Fenster gleichzeitig ein ausreichendes Schalldämmmaß erreichen. Damit wird der Schallpegel lediglich auf den südlichen Freiflächen überschritten.

Da Wohnen in Mischgebieten allgemein zulässig ist, geht der Ordnungsgeber davon aus, dass beim Einhalten dieser Werte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Dieser Umstand ist deshalb bei der abwägenden Entscheidung zum Verkehrslärm zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan sieht daher keine besonderen Maßnahmen zum Lärmschutz vor.

Nach dem vorliegenden Bebauungsentwurf ist im südlichen, der Straße am nächsten gelegenen bebaubaren Bereich, eine Riegelbebauung vorgesehen, deren Baukörper sowohl die dahinterliegenden Außenbereiche wie die übrige vorgesehene Bebauung vom Verkehrslärm der Wülferoder Straße abschirmt.

5.3 Energieversorgung

Der Senkung des Energieverbrauches kommt in der heutigen Zeit im Hinblick auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Besondere städtebauliche Gründe, wie z. B. enge Talagen, sind in Hannover nicht gegeben, die planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Nichtverwendung oder Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe rechtfertigen würden.

Bereits mit der Entwicklung der Kronsberg- Bebauung wurde auf die Vermeidung von CO₂ und Luftverunreinigungen geachtet. Die Landeshauptstadt Hannover hält es deshalb für erforderlich, im Sinn des vorbeugenden Umweltschutzes Nahwärmenetze mit emissionsarmen Wärmebereitstellungsanlagen zu errichten und deren Nutzung durch Satzung vorzuschreiben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung über die Nahwärmeversorgung im Baugebiet Kronsberg der Landeshauptstadt Hannover“. Es ist daher geplant, die neuen Gebäude im Plangebiet an die Nahwärmeversorgung anzuschließen.

Die bisher für die Leitungen vorgesehenen Leitungsrechte sind nicht mehr erforderlich, da der Bauträger eine Vereinbarung über eine andere Trasse mit dem Netzbetreiber geschlossen hat.

Weiter sollen die geplanten Häuser mit einem verbesserten Wärmeschutzstandard hergestellt werden. Das soll durch eine Bauausführung nach dem sogenannten „Kronsberg-Standard“ erfolgen.

Ziel des energetischen Konzeptes Kronsberg ist die besonders sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Da es sich um städtische Grundstücke handelt, werden entsprechende Regelungen, die sog. Kronsberg- Standards, in den Grundstückkaufverträgen vereinbart. Inhalt der Kaufverträge ist u. a., dass der Wärmeschutznachweis aller Gebäude am Kronsberg nach dem Kronsberg- Berechnungsverfahren, geprüft durch unabhängige Qualitätssicherungsbüros, nachzuweisen ist. Dies garantiert eine flächendeckende Niedrigenergiehausbauweise für alle Gebäude. Vor Abschluss der Verträge ist geplant, die Investoren entsprechend zu beraten.

Die im Bebauungsplan für diese Bereiche vorgesehene Festlegung einer maximalen Firsthöhe von 12 m über Bürgersteiganschlusshöhe trägt dazu bei, gegenseitige Verschattungen so gering wie möglich zu halten.

5.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Zuge der Bebauung des Kronsberges wie des Expo-Geländes hat eine umfassende Erkundung hinsichtlich vorhandener Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg stattgefunden. Die vorgefundenen Kampfmittel wurden geräumt. Für den vorliegenden Planbereich hat die Kampfmittelbeseitigung eine Freigabe erteilt.

In der südöstlichen Ecke des Grundstücks (Ellernbuschfeld Ecke Wülferoder Straße) befindet sich ein bewachsenes Haufwerk. Das gesamte Haufwerk besteht aus Auffüllungsmaterial mit Fremdbeimengungen von > 10 Vol. %. Laboruntersuchungen haben einen erhöhten Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ergeben, das Material entspricht daher der LAGA-Zuordnungsklasse Z2, kann nur unter definierten Bedingungen verwertet werden.

In der Flächenmitte ließen sich nahezu kreisrunde Felder mit dunkler Färbung erkennen, die auf eine Nutzung als Feuerstellen hindeuten. Chemische Analysen von Oberbodenmischproben ergaben für diese Bereiche ebenfalls leicht erhöhte Gehalte an PAK und Arsen, die die Bodenwerte für die Bauleitplanung jedoch deutlich unterschreiten.

Auf der übrigen Freifläche wurden teilweise Auffüllungen bestehend aus einem schluffigen Sand mit Beimengungen von Natursteinschotter, Ziegelbruch und vereinzelt Schlackestückchen unter der zum Teil sehr dünnen Vegetationsdecke vorgefunden. Die Auffüllungsmächtigkeit nimmt von Ost nach West zu und besitzt – in einem ca. 30 bis 40 m breiten Streifen parallel entlang der Straße „Liethfeld“ – Mächtigkeiten zwischen 0,1 und 0,7 m.

Das auf dem Grundstück vorhandene Haufwerk ist komplett zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Die flächenhaften Auffüllungen sind – in später nicht überbauten Bereichen – bis zu einer Mächtigkeit von 1 m unter der geplanten Zielhöhe auszukoffern und durch nachweislich sauberen Boden zu ersetzen.

Eine konkrete Regelung zum Umgang mit dem Boden erfolgt über den Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Hannover und dem Investor.

5.5 Archäologische Funde

Im Planbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ist der Beginn von Erdarbeiten im Zuge von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen drei Wochen vor Beginn schriftlich dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung entdeckter archäologischer Funde erfolgen kann.

6. Kosten für die Stadt

Entlang der Straße Liethfeld entstehen durch den Bau des Mulden-Rigolen-Systems Baukosten in Höhe von ca. 30.000 €. Diese werden durch den zu zahlenden Abwasserbeitrag gedeckt. Weitere Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Die Flächen des Plangebietes stehen im Eigentum der Stadt, bei der Veräußerung ist mit Einnahmen zu rechnen.

Begründung wurde zum Satzungsbeschluss im Abschnitt 2.4, 5.3 und 5.4 überarbeitet.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 06.02.2013