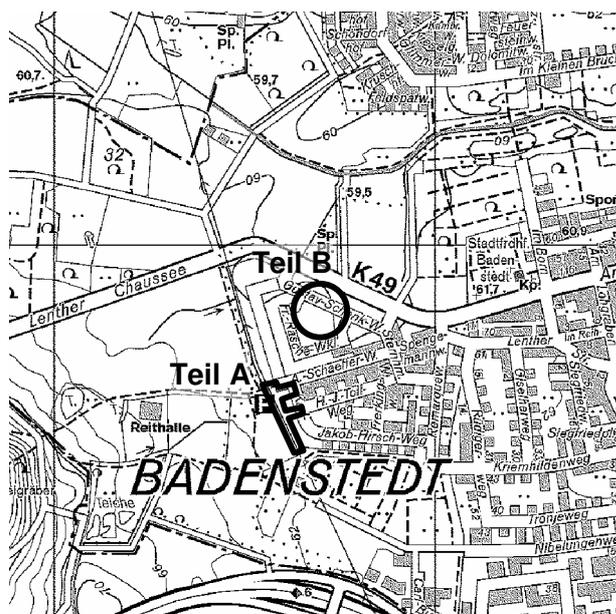


Begründung

Bebauungsplan Nr. 961, 7. Änderung
-vereinfachte Änderung-
- Badenstedt - West -

Sachgebiet: Süd
Stadtteil: Badenstedt



Der Geltungsbereich:

Der **Teil A** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Südseite des Albrecht-Schaeffer-Weges, die Westseite des Karl-Jakob-Hirsch-Weges, die Grenze 38 m südlich parallel des Albrecht-Schaeffer-Weges, östliche Begrenzung des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung, 2 m breiter Streifen westlich des Karl-Jakob-Hirsch-Weges in Verlängerung des Hans-Joachim-Toll-Weges (Fußweg), östliche Begrenzung des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung und Grünverbindung westlich des Baugebietes Badenstedt-West

Der **Teil B** des Bebauungsplanes umfasst die Verkehrsfläche des Friedrich-Rasche-Winkels, die nordöstlich an die Grundstücke Friedrich-Rasche-Winkel 4 bis 18 (gerade) angrenzt.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation, Flächennutzungsplan	2
4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und Festsetzungen	3
4.1 Bauland	3
4.2 Erschließung / Verkehr	5
4.3 Grünverbindung	5
5. Umweltverträglichkeit	6
6. Kennzeichnungen - Benther Salzstock	6
7. Kosten für die Stadt	7

1. Zweck des Bebauungsplanes

Im Bereich Badenstedt- West, südlich des Albrecht- Schaeffer-Weges, entstand in den 80er und 90er Jahren ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohn- und Haustypen: freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und 2 1/2-geschossigem Mietwohnungsbau.

Für den **Teil A** sah der Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 eine größere bauliche Sonderform vor, die vorwiegend für spezielle kleine Bauherrngruppen geeignet, aber schwer teilbar war. Dafür hat sich keine Nachfrage herausgestellt. In der Zwischenzeit haben sich die Nachfrage nach unterschiedlichen Hausformen, aber auch die planerischen Vorstellungen teilweise gewandelt. Die Grundstücksgrößen werden kleiner, der Bedarf an Einfamilienhäusern ist gestiegen und wurde in der Vergangenheit durch vorhergegangene Bebauungsplan- Änderungen berücksichtigt.

Eine Überplanung soll zweigeschossige gut parzellierbare Reihenhaushausgrundstücke an dieser städtebaulich exponierten Stelle am Verknüpfungspunkt zwischen Wohngebiet, Landschaftsraum und mehreren Straßen ermöglichen.

Zwischen den noch unbebauten Grundstücken westlich des Karl-Jakob-Hirsch-Weges und den westlich benachbarten Kleingärten verläuft parallel auf ganzer Länge eine Vielzahl an Fernleitungen (Sole, Frischwasser und Strom). Diese sind (mit ihren Schutzstreifen) größtenteils in die Grünverbindung integriert. Lediglich eine Gashoch- und Mitteldruckleitung liegt im privaten Bauland. Sie soll zukünftig außerhalb der Wohnbaufläche liegen und zum öffentlichen Grünzug hinzugefügt werden. Der öffentliche Grünzug wird damit breiter, das Wohngebiet etwas reduziert.

In Verlängerung des Hans- Joachim- Toll- Weges war bisher ein öffentlicher Fußweg festgesetzt. Dieser ist nicht zwingend zum Erreichen des Grünzuges erforderlich. Der Verzicht auf diese Wegeverbindung ermöglicht günstiger geschnittene, d.h. etwas breitere Doppelhausgrundstücke ohne die Erschließungsqualität spürbar zu beeinträchtigen.

Im nördlichen Teil des Friedrich- Rasche- Winkel (**Teil B**) sieht der Bebauungsplan 961 eine Unterbrechung des Straßenabschnitts und Einengungen an beiden Straßenden vor. Im Rahmen der Vermarktung der südlichen Baugrundstücke wurde dies vor einigen Jahren jedoch als ungünstig eingestuft und abweichend davon ein durchgehender Straßenausbau vorbereitet. Im letzten Jahr wurde durch einige der nördlichen Anlieger/-innen die Forderung an die Verwaltung herangetragen, den B-Plan möglichst detailgenau umzusetzen. Dies hat zu einer weiteren sorgfältigen Prüfung und mehreren Gesprächen mit allen vor Ort Betroffenen geführt.

Mit der Planänderung soll gleichzeitig eine komfortable Erschließung planungsrechtlich gesichert als auch Gefährdungen durch einen eventuellen Durchgangsverkehr vermieden werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation, Flächennutzungsplan

Die Grundstücke westlich des Karl- Jakob- Hirsch- Weges sind noch nicht bebaut. Sie sind im städtischen Eigentum. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite des Karl-Jakob-Hirsch-Weges befindet sich eine mehrgeschossige Bebauung und südlich davon Einfamilienhäuser (**Teil A**).

Der Karl-Jakob-Hirsch-Weg ist in diesem Bereich zurzeit nur als Baustraße ausgebaut. Westlich der Baugebiete befindet sich eine Grünverbindung mit in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegen.

Der Friedrich Rasche Winkel ist, soweit er im Bereich des **Teil B** liegt, nur in seinem östlichen Teil ausgebaut, der westliche Teil ist lediglich ebenfalls nur als Baustraße vorhanden. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind alle bebaut, die nördlichen, die lediglich mit ihren rückwärtigen Seiten, d.h. Gärten angrenzen, sind nur im östlichen Bereich bebaut.

Für den **Teil A** gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 961 aus dem Jahr 1985, für den **Teil B** die Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 1995.

Teil A: Der nördliche Bereich ist als Reines Wohngebiet mit 1 Vollgeschoss und geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Baugrenzen sehen eine Gebäudesonderform vor. Zwei Gasdruckleitungen verlaufen von Nord nach Süd im nicht überbaubaren Bauland. In Verlängerung des Hans- Joachim- Toll- Weges ist eine Verkehrsfläche für einen Fußweg ausgewiesen.

Teil B: Die Verkehrsfläche ist auf ca. 20 m Länge durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (mit einem Leitungsrecht) unterbrochen. An den Enden der Straße sind Einengungen und Abfallbehälterstandplätze vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor. Westlich des Plangebietes ist allgemeine Grünfläche und Kleingartenfläche dargestellt.

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

4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und Festsetzungen

Badenstedt West ist Teil des städtischen Einfamilienhausprogrammes. Es ist zwischenzeitlich weitgehend komplettiert. Zum Verkauf stehen im Wesentlichen noch Grundstücke im westlichen Bereich zum Ortsrand hin an.

Der weitere Baufortschritt stagniert z.T. aufgrund zurückgegangener Nachfrage, aber auch durch Hemmnisse, die mit den nun vorgesehenen Planänderungen behoben werden sollen. Es ist städtebaulich erwünscht alle planerischen Voraussetzungen für einen zügigen Abschluss des Wohnquartiers zu schaffen, um dann u.a. die vorhandenen Straßen endgültig herstellen zu können.

4.1 Bauland (Teil A)

Allgemeines Wohngebiet:

Das Eckgrundstück am Karl-Jakob-Hirsch-Weg liegt am Schnittpunkt mehrerer Straßen und am Ende der städtebaulich prägenden Achse mit mehrgeschossigem Wohnungsbau auf der Südseite des Albrecht- Schaeffer- Weges. Diese Achse soll mit einer nun II- geschossigen geschlossenen Reihenhauszeile aufgenommen und mit einheitlicher Fassadengestaltung ausgebildet werden. Die gute Parzellierbarkeit der Grundstücke soll die Vermarktungschancen erhöhen. Das Baufeld ist Bestandteil der städtebaulichen Achse südlich des Albrecht-Schaeffer Weges und soll deshalb auch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für das Baugebiet ist mit einer Grundstückstiefe von ca. 30 m versehen. Es bietet die Möglichkeit hier drei Baugrundstücke zu bilden. Die Bebauungsplanänderung setzt besondere Flächen für die Garagen fest; für das mittlere Grundstück ist die notwendige Garage / Stellplatz neben der Grünverbindung angeordnet. Das äußerste östliche Haus erhält den Garagenstandort südlich im Garten. Damit kann die beabsichtigte bauliche Prägnanz durch eine einheitliche nicht durch Garagen unterbrochene Bauhöhe und durchgehende Dächer erreicht werden. Weiter soll so erreicht werden, dass der Katrin-Sello-Weg auf eine Gebäudezeile zu läuft und nicht auf Garageneinfahrten. Die Flächenanteile an Garagen- bzw. Stellplatzanlagen sollen den beteiligten Baugrundstücken hinzugerechnet werden.

Die Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht die besonders wirtschaftlich Nutzung von Sonnenenergie durch z.B. Sonnenkollektoren

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nun mit II, die GRZ weiterhin mit 0,4 festgesetzt. Die Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude wird beibehalten.

Reines Wohngebiet:

Die Grenze zwischen dem Allgemeinen und dem Reinen Wohngebiet liegt jetzt weiter nördlich als ursprünglich vorgesehen. Durch die Verkürzung der nördlichen Grundstückstiefe und durch den Verzicht auf den Fußweg wird eine Verbreiterung der südlichen Doppelhausgrundstücke ermöglicht.

Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan eingeschossig bebaubares reines Wohngebiet, wie es auch in allen benachbarten Gebieten ausgewiesen ist, fest. Auch die Bauweise, die Doppelhäuser und Hausgruppen vorsieht, wird hier übernommen.

Für beide Wohngebiete setzt diese Änderung des Bebauungsplans ergänzend fest, dass:

1. Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind und
2. die Oberkante der Erdgeschossfußböden max. 0,5 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen dürfen.

Vorgärten als straßenbegleitende begrünte Eingangsbereiche der Gebäude und die Gartenbereiche werden mit dieser Festsetzung von Garagen und Stellplätzen freigehalten. Mit Ausnahme der Zufahrten entstehen so durchgängig begrünte Gärten und Vorgärten.

Da das Grundwasser in Badenstedt West hoch ansteht, könnte durch den Bau von hohen Kellern versucht werden auf eine wasserdichte Wanne zu verzichten. Dies ist nicht erwünscht. Durch die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe wird verhindert, dass Kellergeschosse weit aus dem Boden herausstehen. Es würden Gebäudehöhen entstehen, die die Homogenität des Gebietes und die Nachbargebäude beeinträchtigen.

Mit dem Änderungsverfahren werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 961 mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft gesetzt. Hier gelten nun die neuen Festsetzungen in Verbindung mit der aktuellen Baunutzungsverordnung.

Für das ganze Baugebiet Badenstedt West gab es gestalterische Vorgaben zur Materialien der Fassaden und zu Einfriedungen. Diese waren allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern wurden als Bestandteil der Grundstückskaufverträge geregelt. Dies hat sich nicht als zweckmäßig erwiesen. Regelungen im Bebauungsplan, wie jetzt vorgesehen, sind für Architektinnen und Architekten, Bauherrenfamilien oder spätere Käuferinnen und Käufer besser nachzuvollziehen und zu berücksichtigen. Entsprechende Gestaltungsfestsetzungen werden für das allgemeine Wohngebiet getroffen. Für Bereiche die als reines Wohngebiet festgesetzt sind wird davon abgesehen, da es sich dabei lediglich um Grundstücksteile handeln wird.

Diese Vorgaben schreiben Satteldächer vor. Auch die neuen Festsetzungen greifen dies wieder auf. Für Wohngebäude sind nur Satteldächer ohne Walmelemente und Dachpfannen in roten Farbtönen zulässig, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 3013 (Tomatenrot) und nicht dunkler als RAL 8012 (Rotbraun) in der Farbreihe des Farbregisters RAL 840HR, (§ 5 Abs. 2 textliche Festsetzungen).

Durch diese Farb- und Formenkombinationen wird verhindert, dass einzelne Vorhaben durch eine stark abweichende Baustoffwahl oder stark überhöhte Dächer, z.B. in Form von Pultdächern, den Gesamteindruck beeinträchtigen könnten.

Die Außenwände der Wohngebäude sollen entsprechend dieser Vorgaben mit rotem bis rotbraunem Mauerwerk, mit weißem Putz oder weißem Kalksandstein erstellt werden. Kombinationen dieser Materialien oder mit Holz sind zulässig, soweit die vorgenannten Materialien überwiegen (§ 4 Abs. 1 textliche Festsetzungen). Ausnahmen wurden in der Vergangenheit zugelassen bei besonderen ökologischen, d.h. für spezielle wärmetechnische Maßnahmen des Außenwandaufbaus.

Für das Wohngebiet wird ein durchgrünter Charakter angestrebt. Vom öffentlichen Straßenraum sollen auch für Fußgänger/-innen soweit wie möglich Gärten und Häuser erlebbar sein. Berechtigterweise haben Eigentümer/-innen den Wunsch, ihre Wohngärten selbst vor fremder Einsicht zu schützen. Bei kleinen Gartengrundstücken besteht die Gefahr, dass undurchsichtige hohe Einfriedungen aus Holz an öffentlichen Räumen und privaten Wohnwegen entstehen. Damit würde das Erscheinungsbild des Wohngebietes, vor allem aber das Sicherheitsgefühl der Fußgänger/-innen durch den Entzug von sozialer Kontrolle beeinträchtigt.

Die bisherigen Regelungen in den Kaufverträgen haben dies in einigen Fällen nicht verhindern können. Die Vorgaben zu Einfriedungen werden deshalb teilweise vereinfacht bzw. präzisiert und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Höhenbeschränkung von Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche bleibt weiterhin für

Vorgärten (Zone zwischen Wohnhaus und Verkehrsfläche) auf 1,0 m und für Wohngärten auf 1,8 m beschränkt. Neu ist, dass Einfriedungen über 1,5 m durchsichtig (d.h. z.B. mit Maschendraht) oder als Hecke herzustellen sind.

Damit wird ein durchgrünter Charakter des Wohngebietes gewahrt und es bleibt trotzdem ausreichend Spielraum für individuelle Bauherrenwünsche.

4.2 Erschließung / Verkehr

Das Erschließungsnetz bleibt in seiner ursprünglichen Konzeption erhalten und ist in Form von Baustraßen bereits vorhanden. Im Teilbereich B ist die südöstliche Hälfte der Verkehrsfläche bereits fertig ausgebaut.

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes bestand in Verlängerung des Hans-Joachim-Toll-Weges (hier **Teil A**) eine schmale Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen zum öffentlichen Grünzug. Auf diese Verbindung soll nun aus den unter 4.1 und 4.3 genannten Gründen verzichtet werden.

Wie bereits erwähnt war die Erschließung der Grundstücke Friedrich- Rasche- Winkel 4 bis 18 (gerade) im **Teil B** im Ursprungsplan durch 2 Sackgassen mit Einengungen und Mülltonnenstandorten an den Straßenenden vorgesehen. Für die südlichen und nördlichen Bauflächen waren Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Zwischenzeitlich konnten auf der südlichen Seite dieses Straßenabschnitts freistehende Einfamilienhäuser zugelassen werden. Damit verringerte sich die Anzahl der Anlieger/-innen und dementsprechend auch der Umfang des Verkehrs in diesem Bereich.

Die nun vorgesehene Änderung der Straße mit einem Verzicht auf Sackgassen und Einengungen an den Straßenenden ermöglicht eine bequemere Erschließung der südlichen Grundstücke. Abfallbehälter können jeweils direkt auf den Wohngrundstücken angeordnet werden, die Straße ist mit einer durchgehenden Breite besser befahrbar. Vor dem Haus Nr. 10 wird ein nur für Fußgänger /-innen und Radfahrer /-innen zu nutzender Bereich festgesetzt, der mit Pollern versehen ist. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge sind diese Poller herausnehmbar, gleichzeitig wird aber die Durchfahrbarkeit für PKW verhindert. Die ursprüngliche Intention des B-Planes einer Unterbrechung des Individualverkehrs bleibt gewahrt, eine evtl. Gefährdung spielender Kinder bleibt ausgeschlossen, gleichzeitig wird eine Durchfahrbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge hergestellt. Die Erreichbarkeit des Hauses Nr. 10 bleibt gewahrt. Diese Lösung wurde in mehreren Gesprächen mit allen Anliegern erörtert.

4.3 Grünverbindung

Der Landschaftsraum Benther-Berg-Vorland ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird durch den Benther Berg, der ein beliebtes Naherholungsziel darstellt, geprägt. Die Übergangszone zwischen den Siedlungsbereichen der Stadt und der freien Landschaft wird durch Kleingärten und durch öffentliche Grünflächen gebildet.

Durch die teilweise bereits vorhandene öffentliche Grünverbindung fließt zum einen die Bade, zum anderen sind in diesem das Wohngebiet arrondierenden Streifen verschiedene überörtliche Versorgungsleitungen untergebracht. Die Grünverbindung ist Bestandteil des überörtlichen Rad- und Fußwegenetzes und verbindet den Nibelungenweg und die Kleingärten im Süden Badenstedts mit dem Fössegrünzug.

Zu den Versorgungsleitungen zählen eine Hochspannungsleitung, eine Gasmitteldruckleitung, eine Gashochdruckleitung von Enercity sowie weitere überörtliche Versorgungsleitungen. Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 961 verlaufen die Gasleitungen im nicht überbaubaren Teil der Baugrundstücke. Da der Turnus der aus Sicherheitsgründen notwendigen Überprüfungen durch Gasspürgeräte alle 2 Monate zu einer zu großen Beeinträchtigung führen würde und nur schwer mit einer privaten Wohnnutzung zu vereinbaren ist, soll die öffentliche Grünverbindung um den Schutzstreifen der Leitungen verbreitert werden. Im Plangebiet wird dieser Bereich deshalb als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ursprünglich war eine dichtere Vernetzung des Grünzugs über einen schmalen Fußweg mit dem Wohngebiet vorgesehen. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird auf diesen Verbindungsweg verzichtet. Die Verknüpfung mit der Grünverbindung ist durch den verbleibenden und bereits vorhandenen Fuß- und Radweg ca. 80 m südlich sowie die Verlängerung des Albrecht-Schaeffer- Weges ca. 80 m nördlich weiterhin gegeben.

5. Umweltverträglichkeit

Das Baugebiet „Badenstedt - West “ wird im Wesentlichen durch Verkehrslärm vom Straßenzug „Am Soltekampe / Lenther Chaussee“ belastet. Die Flächen im Geltungsbereich dieser Änderung weisen einen so großen Abstand zur Lenther Chaussee auf, das schalltechnische Vorkehrungen an den Gebäuden nicht erforderlich sind. Gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 961 und seiner 1. Änderung. Hier war bisher Reines Wohngebiet für I- geschossige Doppelhäuser und Hausgruppen, zum Teil auch geschlossene Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte sondern lediglich eine Änderung der Baugrenzen vor. In einem Teilbereich wird die bisher als Wohngebiet festgesetzte Fläche in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Vor ein paar Jahren wurden die ursprünglich hier vorhandenen Kleingärten geräumt; seit dem liegt die Fläche brach. Die Freimachung des Geländes diente der Vorbereitung zur Neubebauung. In der Zwischenzeit hat sich im Bereich der Baugebiete teilweise eine Spontanvegetation gebildet.

Die Verkehrsflächen werden im Teil A zugunsten von Bauland verringert und im Teil B auf Kosten von Bauland erweitert. In der Bilanz entstehen keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das bisher geltende Baurecht hinausgehen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

6. Kennzeichnungen - Benthler Salzstock

Das Plangebiet liegt über dem Benthler Salzstock. Durch die besondere geologische Struktur des Untergrundes ist das Auftreten von Gebäudeschäden in derartigen Gebieten nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. Um dieses Risiko möglichst klein zu halten, empfehlen das Bergamt sowie das Landesamt für Bodenforschung die Durchführung von Bodenuntersuchungen nach DIN 1054 und eine Sicherungsbauweise. Es ist daher eine Verpflichtung und Aufgabe des Bauherrn oder seines Beauftragten, den Nachweis über die Eignung des Bodens als Baugrund zu erbringen. Zahlreiche Einzeluntersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen kaum noch Gebäudeschäden auftreten können. An neu errichteten Gebäuden sind in den letzten Jahren keine größeren Gebäudeschäden durch Erdfälle bekannt geworden. Senkungen von geringer Größenordnung verbleiben durch die natürliche Ablaugung infolge Grundwasserbewegungen über dem Salzspiegel. Größere Grundwasserabsenkungen sind daher über dem Benthler Salzstock nicht erlaubt.

7. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen keine weiteren Kosten. Der Ausbau der Straßen im Plangebiet wird mit ca. 80.000Euro veranschlagt und ist bereits haushaltstechnisch eingeplant.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt :

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2008

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 04.April 2008