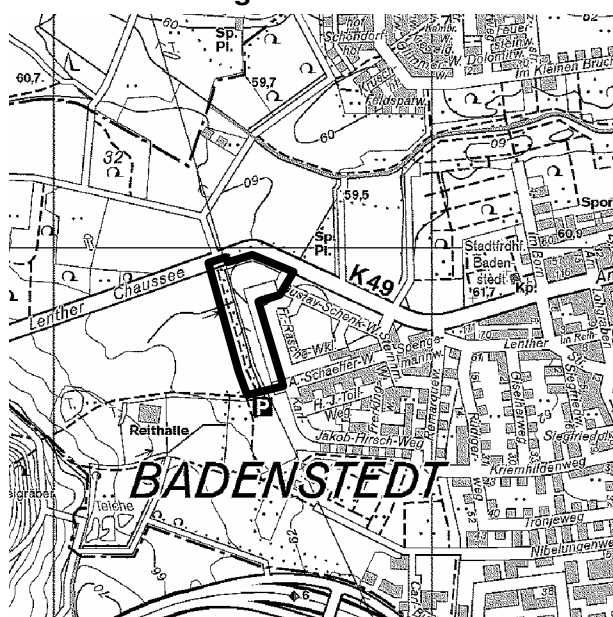


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 961, 6. Änderung -vereinfachte Änderung- - Katrin-Sello-Weg - West -

**Stadtteil:** Badenstedt

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Südgrenze der Lenther Chaussee, die Südgrenze des Lärmschutzwalles, die Süd- und Ostgrenze des Katrin-Sello-Weges, den Albrecht-Schaeffer-Weg und die westliche Grenze der öffentlichen Grünverbindung.



#### Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und Festsetzungen	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2 Bauweise, Baugrenzen	4
4.3 Gebäuderichtung und Gestaltung	4
5. Infrastruktur	6
6. Erschließung und Verkehr	6
7. Grünflächen	6
8. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung	7
8.1 Lärm	7
8.2 Naturschutz	7
8.3 Boden	7
9. Kosten für die Stadt	8

## **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: freistehende Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser und 2 1/2-geschossiger Mietwohnungsbau.

Seit einiger Zeit ist Badenstedt- West ein Schwerpunkt des städtischen Einfamilienhaus-Sonderprogramms. Es hat sich herausgestellt, dass die Nachfrage insbesondere nach Grundstücken für frei stehende Einfamilienhäuser hoch ist. Für Doppelhausgrundstücke gab es Hindernisse beim Vollzug des Bebauungsplanes aufgrund fehlender Grundstückinteressenten. Für einige Grundstücke in der Nachbarschaft wurden bereits Befreiungen von der Bauweise genehmigt. Weiter wurden potentielle Interessenten aufgrund der nahe am Gebiet verlaufenden Hochspannungsüberlandleitung verunsichert. Aufgrund der Vielzahl der Fernleitungen ( Gas, Sole, Frischwasser und Strom), die am westlichen Ortsrand verlaufen, ist es sinnvoll, diese mit ihren Schutzstreifen in die Grünverbindung zu integrieren und das Wohngebiet etwas zu reduzieren.

Es ist städtebaulich wünschenswert, das Spektrum an Bauformen um weitere freistehende Einfamilienhäuser zu ergänzen. Dies ist nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Die Grundstücke im Plangebiet sind mit Ausnahme der vorhandenen Kindertagesstätte bislang noch nicht bebaut und in städtischem Eigentum. Sie sollen an Einzelbauherren verkauft werden. Bis an den südöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie auf der gegenüber liegenden Straßenseite des Katrin-Sello-Weges ist die Bebauung vorhanden. Die Straßen sind als Baustraße ausgebaut. Der endgültige Ausbau erfolgt erst nach Fertigstellung der Wohnbebauung beiderseits der Straßen.

Westlich der Baugebiete ist eine Grünverbindung mit ihren in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegen und einem Graben vorhanden. Die Vernetzung mit dem Baugebiet sowie die Bepflanzungen sind noch nicht hergestellt. Weiter westlich beginnt die offene Landschaft mit Kleingärten, Ackerflächen, Weideland und dem Benter Berg.

Am Rand der Wohngebiete verlief eine Hochspannungsüberlandfreileitung (110kV); diese ist nun auf einer Länge von 600 m als Erdkabel verlegt.

Nördlich der Wohngebiete verläuft die Lenther Chaussee, die durch einen Lärmschutzwall von den Baugebieten getrennt ist. Weiter nördlich beginnt auch hier die offene Landschaft.

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 961 aus dem Jahr 1985 und in Teilen die Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 1995. Diese Pläne sehen hier I- geschossig bebaubares Reines Wohngebiet (WR) vor. Als Bauweise sind bisher Doppelhäuser, Hausgruppen oder geschlossene Bauweise festgesetzt.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor. Westlich des Plangebietes ist allgemeine Grünfläche und Kleingartenfläche dargestellt. Die Lenther Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen und der Bereich nördlich davon als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Für die Flächen nördlich und teilweise westlich ist darüber hinaus Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

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

#### **4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und Festsetzungen**

In der Zeit zwischen 1990 und 2000 herrschte ein Mangel an Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Für eine Teilfläche des Plangebietes wurde diesem durch die Änderung der Bauweise von Einzelhäusern zu Doppelhäusern mit dem 1. Änderungsverfahren (1995) entgegengewirkt, um mehr Wohneinheiten auf dieser Fläche unterbringen zu können.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich inzwischen deutlich entspannt. Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung beinhaltet heute vorwiegend Doppelhäuser und Hausgruppen. Bei der Vermarktung der Grundstücke hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass sich die Nachfrage stärker auf freistehende Einfamilienhäuser konzentriert. Mit dem Ziel dieses Baugebiet zügig zum Abschluss zu bringen, soll dieser Nachfrage entsprochen werden.

Ein weiterer Grund für das mangelnde Interesse an Flächen im Plangebiet war die sehr dicht an den Baugebieten verlaufende Hochspannungsüberlandleitung. Auf Initiative der Stadt wurde diese Leitung auf einem Teilstück als Erdkabel verlegt und bildet nun zusammen mit einer Gas- Hochdruckleitung, der Soleleitung und einer Wasserleitung ein Paket an überörtlichen Versorgungsstrassen mit Schutzstreifen. Diese sollen soweit möglich aus den Baugebieten heraus gehalten werden.

Das Plangebiet bildet den westlichen Ortsrand von Badenstedt und damit auch der Landeshauptstadt Hannover. Die Gestaltung des Siedlungsrandes soll sowohl durch die Art und Gestaltung der Baulichkeiten als auch durch eine angemessene Bepflanzung erreicht werden. Bei den Bebauungsmöglichkeiten sind daher gestalterische Aspekte zu berücksichtigen, um den westlichen Stadtrand städtebaulich zu definieren.

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete im Geltungsbereich sind als Reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Flächen liegen direkt am Benter-Berg-Vorland und bieten damit nahe gelegene attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) soll weiterhin Bestand haben.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit 1, die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden von der Änderung nicht berührt. Weiter wird die Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beibehalten.

Ergänzend setzt diese Änderung des Bebauungsplans nun fest, dass:

1. Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind und
2. die Oberkante der Erdgeschossfußböden 0,5 m und die Firste nicht mehr als 8,7 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen dürfen.

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

Lediglich für die beiden Grundstücke im Norden des Plangebietes soll die Beschränkung für die Garagen und Stellplätze nicht gelten, da es sich hier um Endgrundstücke handelt. Die Ausweitung der überbaubaren Flächen für die Garagen oder Stellplätze in diese Randflächen würde auch Baurechte für das Hauptgebäude begründen. Dies würde jedoch der einheitlichen Gestaltung des Baugebietes entgegen stehen.

Das Baugebiet soll am Ortsrand gegenüber dem Landschaftsraum einen weitgehend homogenen Abschluss erhalten. Dabei sollen vor allem die Gebäudehöhe begrenzt werden, um eine Verschattung der gegenüberliegenden Häuserreihe zu vermeiden und den Blick zum Benter Berg nicht zu sehr zu verstellen. Aus diesem Grund wird die 1-geschossige Bebauung beibehalten. Neu ist die Begrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,5 m (über der angrenzenden Verkehrsfläche) und die Beschränkung der Firsthöhe auf maximal 8,7 m.

Weiter soll durch die Festsetzung der max. Erdgeschossfußbodenhöhe verhindert werden, dass Kellergeschosse weit aus dem Boden herausstehen, da auch dies die Homogenität des Gebietes beeinträchtigen würde. Da das Grundwasser hier hoch ansteht, könnte auf diese Weise versucht werden, auf eine wasserdichte Wanne zu verzichten.

## **4.2 Bauweise, Baugrenzen**

Wie bereits oben erläutert, hat sich der Wohnungsmarkt zwischenzeitlich erheblich entspannt. Die vorhandene Nachfrage besteht insbesondere nach freistehenden Einfamilienhäusern; die Bebauungsplanänderung sieht deshalb Einzelhäuser vor.

Die überbaubaren Flächen werden im wesentlichen beibehalten, da das Konzept in den Grundzügen fortgeschrieben werden soll. Allerdings wird die Bebauungstiefe von 18,0 m auf 16,0 m reduziert, da hier die Grundstückstiefe zugunsten der öffentlichen Grünverbindung um 7 m reduziert wird. Dies wurde notwendig, da die unterirdisch neu verlegte Hochspannungsleitung im öffentlichen Grünzug und nicht in den privaten Wohngärten liegen sollte.

Im nördlichen Bereich zwischen Katrin-Sello-Weg und Lärmschutzwall werden die überbaubaren Flächen neu geordnet, da zum einen ein Durchgang in Verlängerung des Katrin-Sello-Weges nach Norden bis zum Fuß- und Radweg entlang des Lärmschutzwalles als wünschenswert angesehen wird und die Grundstücke im Hinblick auf Einzelhäuser anders geschnitten sein müssen.

## **4.3 Gebäuderichtung und Gestaltung**

### Hauptgebäuderichtung und Dächer

Das Baugebiet bildet zusammen mit der Grünverbindung den westlichen Ortsrand von Badenstedt. Die westlich vorgelagerten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, so dass der Blick auf das Baugebiet freigegeben ist. Darauf soll mit einer angemessenen Gestaltung des Ortsbildes reagiert werden. Es wurden deshalb aus mehreren Gründen Hauptgebäuderichtungen ausgewiesen.

Die Festsetzung von Gebäuderichtungen ist gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zwar neu, es wurde allerdings schon in der Vergangenheit in den Gebieten außerhalb der Planänderung angestrebt, eine Straßenseite giebel- die andere traufständig zu bebauen, um einen abwechslungsreichen Straßenraum zu erreichen. Mit der bestehenden Giebelständigkeit auf der Ostseite des Katrin-Sello-Weges würde dies zu einer Traufständigkeit der Gebäude auf der Westseite führen.

Die Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist Ziel der Stadt Hannover. Die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie trägt zur Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Es ist deshalb wünschenswert, wenn auch in diesem Wohngebiet Solarenergie genutzt wird. Der wirtschaftliche Bau von Solaranlagen erfordert grundsätzlich die Ausrichtung nach Süden, ein Abweichen von der Süd-Orientierung kann jedoch auch durch eine größere Dimensionierung der Solaranlage ausgeglichen werden.

In diesem Wohnquartier, welches in den letzten 15 bis 20 Jahren abschnittsweise als Einfamilienhausschwerpunkt mit einem Gesamtvolumen von ca. 350 Wohneinheiten entwickelt wurde, sind unterschiedliche Gebäudeausrichtungen zu finden. Der Anteil der ökologisch besonders wirtschaftlichen Dachausrichtung direkt nach Süden oder mit einer relativ geringen Abweichung nach SSW oder SSO bewegt sich dabei im Rahmen von 2/3 bis 3/4, d.h. der weit überwiegende Teil eignet sich für das Anbringen von z.B. Solaranlagen.

Für die Westseite des Katrin-Sello-Weges wurde sowohl eine Traufständigkeit als auch eine Giebelständigkeit zur Straße und auch zum Landschaftsraum überprüft. Um günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zu schaffen, sollen die Gebäude westlich des Katrin-Sello-Weges jedoch auch giebelständig zur Straße, d.h. mit einer Traufe nach Süden angeordnet werden. Der Ortsrand wird damit durch giebelständige Fassaden geprägt, die ergänzt werden durch eine Bepflanzung entlang der Grünverbindung.

Im Bereich nordöstlich des Wendehammers wird die Hauptgebäuderichtung so gewählt, dass die Dächer nach Süden orientiert sind. Direkt westlich neben der vorhandenen Kita, wo Doppel- und freistehende Einzelhäuser zulässig sind, wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Die recht schmalen Grundstücke erlauben nur bei Doppelhäusern eine Südorientierung für Dächer.

Parallel zum Lärmschutzwall ermöglicht die vorgegebene Gebäuderichtung eine Ausrichtung nach Südwesten. Damit wird auch die Dachstellung der bereits vorhandenen Kita aufgegriffen.

Für Wohngebäude sind weiterhin 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 Farbbregisters 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 den Gesamteindruck beeinträchtigen könnten.

### Außenwände und Einfriedungen

Auch in der Vergangenheit gab es weitere 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 sind für Architektinnen und Architekten, Bauherrenfamilien oder spätere Käuferinnen und Käufer besser nachzuvollziehen und zu berücksichtigen.

Die Außenwände der Wohngebäude sollen wie bisher 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 (§ 5 Abs. 1 textliche Festsetzungen). Ausnahmen wurden auch schon 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.

## 5. Infrastruktur

Kanäle und Versorgungsleitungen sind in den Baustraßen bereits untergebracht.

In Badenstedt -West bestehen heute bereits zwei Kindertagesstätten. Eine befindet sich im Norden des Plangebietes am Katrin-Sello-Weg, eine weitere am Sternheimweg. Diese können den durch die Bebauung zu erwartenden Bedarf an Kindergartenplätzen abdecken.

Am Friedrich- Rasche- Winkel ist eine öffentliche Spiel- und Erholungsfläche im Bebauungsplan 961, 1.Änderung vorgesehen. Es ist geplant, die Spiel- und Erholungsfläche in den Jahren 2007 / 2008 auszubauen. Darüber hinaus stehen in den Naherholungsgebieten nördlich und westlich des Baugebietes Streifräume zur Verfügung.

Nördlich der Lenther Chaussee und am Sternheimweg befindet sich ein Jugendtreff.

## 6. Erschließung und Verkehr

Das Erschließungsnetz bleibt grundsätzlich in seiner ursprünglichen Konzeption erhalten und ist als Baustraße bereits vorhanden. In der Verkehrsfläche verläuft eine Soleleitung. An drei Punkten sieht die Planung Veränderungen vor.

Die östlich im Plangebiet, direkt am Lärmschutzwall gelegenen Grundstücke sollen über den ursprünglich geplanten Rad- und Fußweg erschlossen werden. Zu diesem Zweck wird dieser Weg nördlich des Katrin-Sello-Weges auf 65 m Länge um 2 m aufgeweitet. So erhalten die Grundstücke eine Nord-Ost-Erschließung; die Anlage von Wohngärten auf der südwestlichen Seite der Grundstücke wird auf diese Weise ermöglicht. Im weiteren westlichen Verlauf bis zum Ende des Lärmschutzwalles ist die öffentliche Verkehrsfläche nach wie vor als reine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen und wird in der anschließenden Grünverbindung über den Graben an den westlichen Fuß- und Radweg angebunden. Der Erschließungsweg ist jedoch noch nicht hergestellt. Er ist Teil einer zentralen Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Soltekampes und entlang der Südseite des Lärmschutzwalles mit Vernetzungen in den Landschaftsraum.

Weiter ist eine Verbindung vom Katrin-Sello-Weg in dessen nördlicher Verlängerung zu dem Rad- und Fußweg am Lärmschutzwall vorgesehen. Damit können gleichzeitig Flächen für zusätzliche öffentliche Stellplätze entstehen, ohne dass der Wendehammer durch ruhenden Verkehr blockiert wird. Dieser Weg führt zu einer besseren Vernetzung.

Im Bereich der Abknickung des Katrin-Sello-Weges war in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen zum öffentlichen Grünzug vorgesehen. Auf diese Verbindung soll nun verzichtet werden. Statt dessen soll die ca. 140 m südlich gelegene Verbindung auf 8 m Breite aufgeweitet werden. Diese soll nicht mehr als Verkehrsfläche sondern als Teil der Grünverbindung mit Bepflanzungen, jedoch ohne Beleuchtung, entstehen. Durch den Wegfall der nördlichen Verbindung kann auch auf die dort ursprünglich erforderliche Brücke über den Badegraben verzichtet werden.

Entlang des Wohngebietes wurde die Trasse der 110kV-Freileitung unterbrochen und als Erdkabel verlegt. Der entsprechende Schutzstreifen liegt außerhalb der Wohnbaugrundstücke. Nördlich und südlich dieses Abschnittes steht jeweils ein Endmast; diese werden eingezäunt und begrünt.

## 7. Grünflächen

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

Durch die im Plangebiet ausgewiesene und bereits vorhandene öffentliche Grünverbindung fließt zum einen die Bade, zum anderen sind in diesem, das Wohngebiet arrondierenden

Streifen, verschiedene überörtliche Versorgungsleitungen untergebracht. Diese Grünverbindung ist Bestandteil des Rad- und Fußwegenetzes und verbindet den Nibelungenweg und die Kleingärten im Süden Badenstedts mit dem Fössegrünzug.

Mit diesem Planverfahren wird die Grünverbindung nach Osten um 7 m verbreitert, so dass hier noch eine Bepflanzung entstehen kann, die das Wohngebiet von der Landschaft trennt, teilweise fremder Sicht entzieht und den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung aufnimmt.

Ursprünglich war hier eine dichtere Vernetzung des Grünzugs mit dem Wohngebiet vorgesehen. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird auf einen Verbindungsweg als öffentliche Verkehrsfläche verzichtet. Die verbleibende Verbindung wird jedoch aufgeweitet und als Grünverbindung ausgewiesen. Sie verknüpft die östliche Spiel- und Erholungsfläche mit dem Grünzug.

Der Bebauungsplan 961 sah eine Fläche für den naturnahen Ausbau eines Grabens vor. Dieser Ausbau ist inzwischen erfolgt; die Bade ist mit ihren Randbereichen naturnah gestaltet und nun im Bebauungsplan als Gewässer ausgewiesen.

## **8. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung**

### **8.1 Lärm**

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch Verkehrslärm vom Straßenzug „Am Soltekompe / Lenther Chaussee“ belastet. Ohne Lärmschutzmaßnahmen wäre an der nächstliegenden Bebauung mit Immissionen von bis zu 58 / 50 dB(A) (Tag- / Nachtwert) zu rechnen.

In Anlehnung an die DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau -, die anzustrebende Orientierungswerte in den Baugebieten enthält, sind die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 961 ist ein Lärmschutzwall (ca. 2,8 m hoch) vorgesehen. Dieser ist inzwischen hergestellt. Weiter sieht die bisherige Planung in den Bereichen nahe der Lenther Straße Schallschutzfenster für die Obergeschosse vor. Diese Festsetzung wurde übernommen.

Für Flächen, die einen größeren Abstand zur Lenther Chaussee aufweisen, sind schalltechnische Vorkehrungen an den Gebäuden nicht erforderlich.

### **8.2 Naturschutz**

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 Bauweise vor. 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 an 3 Stellen (siehe Abschnitt 6) vergrößert, an einer Stelle zugunsten von Bauland und an einer Stelle zugunsten der Grünverbindung reduziert. Durch die Aufweitung der Grünverbindung zulasten des Baulandes werden in der Bilanz weniger Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht als bisher. Ein zusätzlicher Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

### **8.3 Boden**

Alllasten oder Verdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet wegen des hohen Grundwasserstandes und ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch oberflächennah anstehendes salzhaltiges Grundwasser. Es müssen wasserdichte Wannen eingebaut werden oder es ist auf den Bau von Kellern zu verzichten. Aufgrund des erhöhten Salzgehaltes des Grundwassers ist dieses nicht zu Bewässerungszwecken geeignet.

### **Kennzeichnungen - Benter Salzstock**

Das Plangebiet liegt über dem Benter 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 Benter Salzstock nicht erlaubt.

## **9. Kosten für die Stadt**

Diese Änderung des Bebauungsplanes weist ca. 2700 m<sup>2</sup> Grünfläche sowie ca. 230 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche für öffentliche Stellplätze mehr aus als die Ursprungsplanung (zu Lasten der Wohngebiete). Die Kosten für die Verbreiterung der vorhandenen Grünverbindung werden voraussichtlich ca. 41.000 € betragen. Durch den Mehrausbau der ca. 290m<sup>2</sup> großen Verkehrsfläche, abzüglich zweier Wege, die ursprünglich geplant waren, wird eine Bausumme von 38.000.- € erforderlich.

Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss unverändert übernommen.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Juni 2007

61.12 / 25. Juni 2007

(Heesch)  
Fachbereichsleiter