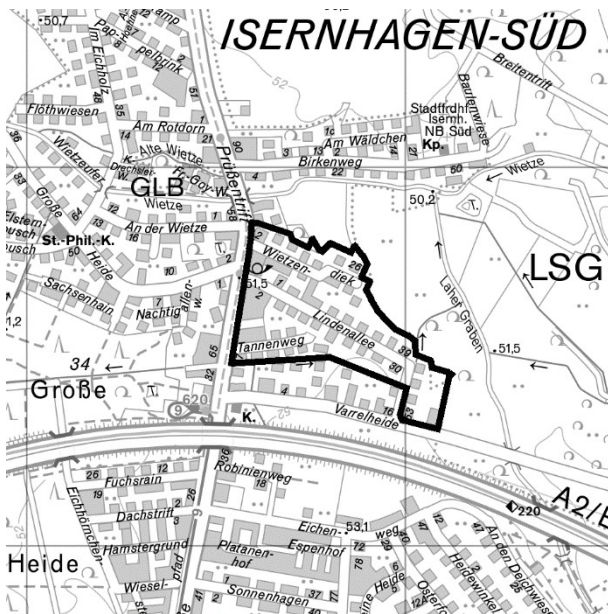


Begründung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 1909 - Lindenallee -



Stadtteil: Isernhagen-Süd

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Seite der Prüßentrift, nördliche Grenze der Grundstücke Wietzendiek 2 bis 26 (gerade), nordöstliche Grenze des Grundstücks Wietzendiek 21, nördliche Grenze der Grundstücke Lindenallee 23 bis 37 (ungerade), nördliche und nordöstliche Grenze der Grundstücke Lindenallee 39 und 43 sowie Varrelheide 19B, östliche Grenze der Grundstücke Varrelheide 19a und 19, nördliche Seite der Varrelheide (Höhe Varrelheide 19 und Lindenallee 53), östliche Seite der Lindenallee (Nr. 47 bis 53, ungerade), südliche Grenze der Grundstücke Lindenallee 32/34 und 16A bis 28 (gerade), Tannenweg 2 bis 22 (gerade) und Prüßentrift 77.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1 Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans	2
2 Verfahren	3
3 Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
4 Bauland / Festsetzungen	3
4.1 Soziale Infrastruktur	6
4.2 Denkmalpflege	6
4.3 Planungsalternativen	6
5 Verkehr und Erschließung	6
5.1 Verkehr	6
5.2 Technische Erschließung	7
6 Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	7
6.1 Lärmschutz	7
6.2 Naturschutz / Artenschutz	8
6.3 Klima	9
6.3.1 Klimawandelanpassung	9
6.3.2 Gebäudeeffizienz und nachhaltige Energieversorgung	9
6.4 Boden und Wasser	10
6.5 Kampfmittel	11
7 Kosten für die Stadt	12

1 Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird demnach durch den § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Danach ist ein Bauvorhaben u.a. planungsrechtlich zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB wurden im Plangebiet in den letzten Jahren zahlreiche Neubauten realisiert – entweder als Ersatz für ältere Wohngebäude, die abgebrochen wurden, oder als hinzutretende Bebauung infolge von Grundstücksteilungen.

Aufgrund des Generationswechsels in der Eigentümerschaft und der Renditemöglichkeiten, die sich aus einer verdichteten Neubebauung mit mehreren Wohneinheiten je Wohngebäude ergeben, hat sich der Verdichtungsdruck verschärft. Durch diesen zügig vonstattengehenden Um- und Neubauprozess hat sich in dem Gebiet eine ausgesprochen heterogene Bebauungsstruktur entwickelt.

Aus dieser heterogenen Bebauungsstruktur lassen sich heute nur noch schwerlich klare Regeln für zukünftige Bauvorhaben ableiten, sodass die Regelungskraft des § 34 BauGB zunehmend nachlässt. Das sogenannte Einfügen [des Vorhabens] in der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB unterliegt in dem Plangebiet, das durch Wohnbebauung, ganz überwiegend in Form von Einfamilienhäusern geprägt ist, unter dem Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, mittlerweile einem großen Beurteilungsspielraum. Es droht eine sich selbst verstärkende Entwicklung, in deren Verlauf zunehmend ältere Wohngebäude abgebrochen und durch sukzessive größere Neubauten ersetzt werden. Daraus folgt, dass der Rahmen stetig weiter ausgereizt wird und deutlich wahrnehmbar eine städtebauliche Entwicklung voranschreitet, deren Ordnung nicht mehr durch den § 34 BauGB ausreichend gesichert werden kann. Folglich kann eine weitere bauliche Verdichtung, die in einem verträglichen Umfang ausdrücklich möglich bleiben soll, allein auf der Basis des § 34 BauGB kaum noch effektiv gesteuert werden. Mangels dieser Ordnungsmechanismen steht der Gebietscharakter einer lockeren und stark durchgrünten Siedlungsstruktur, die sich entlang von baumgefassten Straßenräumen entwickelt hat, zur Disposition.

Neben der für den Charakter dieses Wohngebiets recht dichten Bebauung herrscht auf den öffentlichen Straßen bereits heute ein Verkehrsaufkommen, das perspektivisch die Kapazität der Erschließungsstraßen auch durch Parken im öffentlichen Straßenraum zu überfordern droht. Durch den bestehenden Parkdruck sah sich die Straßenverkehrsbehörde der Landeshauptstadt Hannover schon gezwungen, das Parken in der Lindenallee durch Beschilderung und Markierungen zu reglementieren.

Dabei geht die zügige Um- und Neubaudynamik damit einher, in die immer größer werdenden Gebäudekubaturen möglichst viele Wohneinheiten unterzubringen. In jüngster Vergangenheit sind dabei verstärkt Anträge und Anfragen hinsichtlich der Umsetzung von Mehrfamilien- und Apartmenthäusern eingegangen. Daraus würde nicht nur eine Mehrbelastung der schmal dimensionierten Erschließungsstraßen resultieren, sondern auch die ursprünglich grün angelegten Vorgartenbereiche würden und werden bereits zunehmend mit Parkplätzen versiegelt.

Ziel und Zweck der Planaufstellung sind Bestrebungen, diese rasante Entwicklung nachhaltig zu steuern und den hochwertigen Gebietscharakter zu sichern. Durch textliche Festsetzungen, sowie örtliche Bauvorschriften werden im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB Leitplanken für die nachhaltige Entwicklung getroffen. Dabei soll neben der Feinsteuerung des bestehenden Zulässigkeitsmaßstabs auf Grundlage des § 34 BauGB durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, Solarenergienutzung und anteiligen Fassadenbegrünung ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet werden.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere die Bauweise und die Größe und Lage der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, weiterhin nach § 34 BauGB.

2 Verfahren

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1909 bleibt die Art der baulichen Nutzung "Wohnen" unverändert und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Es sollen lediglich Maßnahmen getroffen werden, die dem Erhalt des Gebietscharakters dienen. Das Bebauungsplanverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB darf das vereinfachte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- 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 oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Im Achtungsabstand von 2 km zum Plangebiet liegt kein Betrieb der den Grundpflichten der Störfallverordnung unterliegt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich Lindenallee eine Fläche von ca. 13,4 ha. und liegt im Südosten des Stadtteils Isernhagen-Süd. Er erstreckt sich zwischen der Straße Prüßentrift (zwischen Tannenweg und Wietzendiek) im Westen und der Lindenallee im Osten. Neben den genannten Straßen ist das Plangebiet noch über die Straße Varrelheide erreichbar. Vereinzelt werden sogenannte Hinterliegergrundstücke durch private Stichwege erschlossen.

Das Plangebiet ist geprägt durch Wohnbebauung, ganz überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, die allerdings in ihrer Größe und Architektur stark differieren. Die Grundstücke sind im allgemeinen recht groß und dabei überwiegend intensiv begrünt. Der vorhandene prägende Baumbestand trägt wesentlich zur Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bei.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Obere Wietze" verläuft zum Teil am Nordostrand des Plangebiets.

Für das Plangebiet besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird hier durch den § 34 BauGB – "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" - geregelt.

4 Bauland / Festsetzungen

Wie bereits beschrieben, liegt das Plangebiet in exponierter stadträumlicher Lage im Stadtteil Isernhagen Süd an der Einfallstraße Prüßentrift. Dies erfordert einen behutsamen Umgang mit diesem Areal. Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten. Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt als Planungsgrundsatz den sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Dabei sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Nachverdichtung zu nutzen. Aufgrund der Besonderheit des Gebiets, dass durch eine organisch und kleinteilig

gewachsene Struktur geprägt ist, ist dieses Gebiet jedoch nicht für eine erhebliche Nachverdichtung geeignet. Daher gilt es, die vorhandenen Qualitäten vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen. Es ist städtebauliches Ziel, die homogene städtebauliche Qualität des Gebiets sowie des Ortsbildes zu sichern.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Plangebiet gegebenen städtebaulichen Struktur, die größtenteils durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, erfolgt die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA). Diese Festsetzung deckt sich mit dem städtebaulichen Ziel der Gebietscharakterhaltung. Lediglich an der Straße Prüßentrift besteht neben der Wohnnutzung auch ein geringer Anteil an Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben sowie Gastronomie. Dies macht eine Differenzierung der Bereiche erforderlich. An der Prüßentrift soll daher das im § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete (WA) aufgeführte Nutzungsspektrum uneingeschränkt zulässig sein.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) der anderen Straßen hingegen, sollen zur Wahrung einer adäquaten Wohnqualität Nutzungen ausgeschlossen werden, von denen ggf. Störungen für die Wohnruhe ausgehen können. Aus diesem Grund sind die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 textliche Festsetzungen). Die genannten Nutzungen sind wegen des erhöhten Publikumsverkehrs und der daraus folgenden Lärmbelastung sowie dem erhöhten Flächenbedarf nicht mit dem dortigen Gebietscharakter vereinbar. Nach einer eingängigen Prüfung der vorhandenen Nutzungen ist durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sichergestellt, dass in Verbindung mit dem § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe), soweit sie auch nach § 34 BauGB zulässig wären, auch weiterhin zulässig bleiben.

Übermäßiger Geschosswohnungsbau würde den Charakter des Gebiets stören und soll hier nicht entstehen. Der Bebauungsplan setzt Einzel- und Doppelhäuser fest. Darüber hinaus wird geregelt, dass pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten entstehen dürfen (§ 3 textliche Festsetzungen). Mit diesen Vorgaben sollen die klassischen Einzel- und Doppelhausbereiche in den Straßen Wietzendiek, Lindenallee, Tannenweg und Varrelheide erhalten bleiben. Gleichzeitig wird so die Aufteilung in Kleinstwohnungen mit entsprechendem Stellplatzbedarf und Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.

Geschossigkeit

Entlang der Straße Prüßentrift wird zukünftig die Realisierung einer dreigeschossigen Bebauung ermöglicht. Dies eröffnet an der belebten Hauptverkehrsstraße eine zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeit. Eine dreigeschossige Bauweise entspricht dabei zum Teil der Bebauung entlang der Straße und wird sich bezüglich der Höhenentwicklung in den vorhandenen Bestand einfügen. In den östlich angrenzenden Wohngebieten sollen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Diese Vorgabe kennzeichnet den Maximalwert in der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Ein weiteres Vollgeschoss darüber hinaus würde die vorhandene homogene Höhenentwicklung und den Charakter der durchgrünten Ein- bis Zweifamilienhaussiedlung beeinträchtigen.

Grundstücksgröße

In einigen Teilen des Plangebiets sind die rückwärtigen Bereiche von Bebauung freigehalten, wie z.B. der nördliche und südwestliche Bereich der Lindenallee, nordöstliche und südliche Bereich der Straße Wietzendiek sowie im Tannenweg; andererseits verfügen die Hauptgebäude über sehr unterschiedliche Bautiefen. In anderen Teilen des Plangebiets hat sich eine rückwärtige Bebauung bereits etabliert, wie z.B. im südöstlichen Bereich der Lindenallee sowie im nordwestlichen Bereich der Straße Wietzendiek. Da die baulichen Strukturen im Plangebiet zum Teil sehr heterogen sind, kann keine einheitliche Vorgabe getroffen werden, die allen Belangen gerecht wird, ohne unzumutbare Härten zu erzeugen. Das Maß der Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) sowie die überbaubaren Flächen werden daher mit diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Dies soll auch zukünftig einzelfallbezogen aus dem umgebungsprägenden Bestand heraus beurteilt werden. Insofern müssen zukünftige Bauvorhaben weiterhin die Anforderungen an das Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) erfüllen.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² vor (§ 5 textliche Festsetzungen). Mit dieser Maßnahme kann eine gebietsuntypische Grundstücksaufteilung, die zu einer nicht gewünschten Zersplitterung der Siedlung führen könnte, welche wiederum die Maßnahmen in den § 2 bis 4 der textlichen Festsetzungen untergraben würde, verhindert werden. Der Fortbestand der vorhandenen aufgelockerten Bebauung ist somit gesichert.

Dach- und Fassadenbegrünung / Photovoltaik

Neben der Gebietscharakterwahrung soll mit dem Bebauungsplan eine Umstellung auf die von der LHH definierten Ziele bezüglich der "ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einfluss" erfolgen. Hier rückt insbesondere die Gebäudeeffizienz und nachhaltige Energieversorgung in den Vordergrund (s. dazu auch Kapitel 6.3.2). Im Bebauungsplan werden daher die Photovoltaik-, Dach- und Fassadenbegrünungspflicht festgesetzt. Einzelheiten regeln die § 8, 9 und 12 der textlichen Festsetzungen.

Grünflächen / Freiflächen

Neben der Ausstattung der Gebäude kann die Gestaltung der Freiflächen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Es gilt die im Bestand vorhandenen großen Gartenflächen mit ihrem sehr hohen Grünanteil zu schützen. Darüber hinaus sollen die Vorgärten zukünftig so weit wie möglich von Versiegelung freigehalten und gärtnerisch angelegt werden. Zu diesem Zweck sind zur Vermeidung von "baulichem Wildwuchs" in den Vorgärten in einer Breite von mindestens zwei Meter ab Grundstücksgrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen ausgeschlossen (§ 6 textliche Festsetzungen). Ebenfalls zur Reduzierung der Neuversiegelung trägt die Begrenzung der ebenerdigen Stellplätze oder Garagen bzw. Carports auf zwei je Wohneinheit bei (§ 4 textliche Festsetzungen). Dabei sind offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten von Garagen und Carports wasserdurchlässig herzustellen (§ 7 textliche Festsetzungen). Mit diesen Maßnahmen wird die Bodenversiegelung begrenzt und eine umfangreiche Niederschlagswasserversickerung ermöglicht. Gleichzeitig soll eine hochwertige Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sichergestellt und das attraktive Gesamterscheinungsbild gestärkt werden.

Im Norden und Osten grenzt in weiten Teilen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Obere Wietze" an das Plangebiet an. Hier ist auf einen angemessenen Übergang zum LSG zu achten. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren und einen harmonischen Übergang zum angrenzenden LSG zu erreichen, wird am nordöstlichen Siedlungsrand ein Pflanzstreifen von einer Breite von sieben bzw. zehn Metern festgesetzt. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen dient dem Erhalt von vorhandenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Breite orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Es werden hier Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen (§ 11 textliche Festsetzungen).

Zwei Grundstücke – Varrelheide 19B und Wietzendiek 24 – ragen mit ihren nördlichen Grundstücksflächen in das LSG "Obere Wietze" (LSG-H11) hinein. Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt und unterliegen den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine Verdichtung mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild wie auch das Nutzungsgemenge und damit auf die gewachsene Struktur des Plangebiets verhindert werden.

4.1 Soziale Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan wird keine zusätzlich Wohnnutzung zulässig und damit auch kein zusätzlicher Spielflächenbedarf entstehen. Auch im Bereich der Schulen und Kindertagesstättenversorgung wird kein Mehrbedarf ausgelöst.

Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgung / Infrastruktur sind im benachbarten Stadtteil Bothfeld vorhanden.

4.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1909 sind zwei archäologische Fundstellen bekannt, darunter ein Feuersteinbeil. In der direkten Umgebung liegt östlich eine weitere Fundstelle. Aufgrund der siedlungstopographisch günstigen Lage zwischen Wietze und dem Laher Graben ist von einem hohen archäologischen Potential auszugehen, entsprechend sind bei zukünftigen Erdarbeiten im Geltungsbereich durchaus noch mit weiteren archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Daher bedürfen jegliche Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde der LHH. Im Bebauungsplan erfolgt der allgemeine Hinweis auf die Genehmigungspflicht nach § 10 i.V.m. § 13 NDSchG für alle Erdarbeiten sowie die Anzeigepflicht nach § 14 NDSchG.

4.3 Planungsalternativen

Im Planverfahren sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Dieser Bebauungsplan hat den Erhalt des Gebietscharakters unter Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen zum Ziel. Von daher bestehen keine Planungsalternativen bezüglich Standort und Art der Nutzung.

5 Verkehr und Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt über die heute bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Lindenallee, Wietzendiek, Tannenweg, Prüßentrift und Varrelheide. Vereinzelt werden sogenannte Hinterliegergrundstücke über private Stichwege erschlossen. Das Plangebiet ist bis auf einzelne Baulücken bereits vollständig bebaut.

An der Ostseite der Prüßentrift verläuft ein Fuß- und Radweg, der auf Höhe des Grundstücks Prüßentrift 77 aus Gründen der aktuellen Bebauung (Tankstelle) einen Versatz in Richtung Westen macht. Hier wird im Bebauungsplan eine kleine Dreiecksfläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, bei zukünftigen Veränderungen durch Ausübung des so bestehenden Vorkaufsrechts, den Versprung des Fuß- und Radwegs auszugleichen und damit die vorhandene Engstelle zu entschärfen.

Mit den Maßnahmen nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zuzulassen sowie eine Mindestanforderung von 600 m² an die Grundstücksgröße festzusetzen, soll die Nachverdichtung auf ein gebietstypisches Maß eingegrenzt werden. Mit den getroffenen Maßnahmen wird aber auch sichergestellt, dass bauliche Veränderungen zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.

• Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze können grundsätzlich auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Um den Eindruck der großzügigen Grünbereiche auf den Baugrundstücken zu erhalten, regelt der Bebauungsplan den Umfang der zulässigen Einstellplätze. So sollen zukünftig pro Wohneinheit nur zwei ebenerdige Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig sein (§ 4 textliche Festsetzungen).

- **ÖPNV**

Anschluss an den ÖPNV besteht an der Stadtbahnhaltestelle Fasanenkrug, der Endstation der Linie 9. Hier endet auch die Regiobuslinie 620, die ihren anderen Endpunkt am S-Bahnhof Burgwedel hat. Direkt am Plangebiet an der Kreuzung Prüßentrift / Lindenallee befindet sich zudem eine weitere Bushaltestelle (Große Heide).

5.2 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist technisch voll erschlossen. In den Straßen sind alle zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle vorhanden. Hier liegen Strom- und Datenübertragungsnetze sowie Gas- und Wasserleitungen. Öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle sind vorhanden.

Aufgrund der geringen Tiefenlage der vorhandenen Kanäle können keine weiteren öffentlichen Kanäle gebaut werden, so dass eine Erschließung weiterer Grundstücke mit öffentlichen Kanälen nicht möglich ist.

Um die Stromversorgung auch in Zukunft hinsichtlich E-Mobilität, Wärmepumpen und elektrischer Warmwassererzeugung sicherstellen zu können, wird mittelfristig ggf. ein Standort für eine Trafostation benötigt.

Brandschutztechnische Bedenken bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Mögliche bauliche Veränderungen (z.B. Erweiterung, Sanierung, Neubau) werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens beurteilt.

6 Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind, wie in Kapitel 2 erläutert, die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Das ist für das vorliegende Plangebiet auch nicht erforderlich, da neue Baurechte, über die bereits nach § 34 BauGB zulässigen Baurechte, nicht begründet werden. Daher sind ohnehin keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Es ist keine Beeinträchtigung zu erkennen, die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1909 auf die Umwelt und ihre Schutzgüter mit sich bringt.

6.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen. Immissionsbestimmend innerhalb des Plangebiets sind die Verkehrsgeräusche der südlich verlaufenden Bundesautobahn (BAB) 2 (ca. 107.600 Kfz/24h) und der Straße Varrelheide (ca. 4520 Kfz/24h) sowie der direkt westlich angrenzenden Straße Prüßentrift (ca. 14.450 Kfz/24h). Aus lärmschutztechnischer Sicht sind die Anliegerverkehre der Straßen im Plangebiet – Wietzendiek, Lindenallee, Tannenweg - von untergeordneter Bedeutung.

Im Schallimmissionsplan (SIP) 2018 der Landeshauptstadt Hannover werden für das Plangebiet Lärmpegel bis 65 dB(A) tags und bis 55 dB(A) nachts angegeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) werden trotz der vorhandenen Lärmschutzwand an der BAB 2 deutlich überschritten. Mit zunehmender Entfernung von den genannten Lärmquellen nimmt der Lärmpegel ab. Das heißt, im nördlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags eingehalten.

Durch die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ändert sich weder die Lärmbelastung, noch die Schutzbedürftigkeit des Plangebiets. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm kann durch passiven Schallschutz ein angemessener Lärmpegel sichergestellt werden, der in den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Der Bebauungsplan enthält mit dem § 10 der textlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen.

So sind im Plangebiet zum Schutz vor Verkehrslärm bei Lärmpegeln zwischen 45 dB(A) und 60 dB(A) nachts besondere Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, schalldämmende Außenwände) zu treffen, die geeignet sind, in den Aufenthalts- und Schlafräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz sichergestellt wird. Bei Lärmpegeln über 60 dB(A) nachts sind in Wohnungen mindestens die Hälfte (bei Dezimalzahlen aufgerundet) der Aufenthaltsräume mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite auszurichten. In Wohnungen, bei denen dies nicht erfüllt werden kann, sind in mindestens der Hälfte (bei Dezimalzahlen aufgerundet) der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen (z.B. teilgeöffnete Fenster), unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung, zu verwenden, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. vorgesetzte Prallscheiben, verglaste / teilverglaste Loggien) ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

Auf Grund der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude sind durch das Plangebiet keine störenden Emissionen für die Nachbarschaft zu erwarten.

6.2 Naturschutz / Artenschutz

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes Quartier inklusive Straßenverkehrsflächen. Das Gebiet ist gut durchgrünt, teilweise findet sich alter und erhaltenswerter Baumbestand. Für das Plangebiet liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von gefährdeten oder planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten vor. Die Gehölze bieten jedoch beispielsweise Vögeln der Siedlungs- und Gartenbiotope ein Brut-, Rast- und Nahrungshabitat. Alte Bäume mit Höhlungen können potenziell von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Gebäudebewohnende Tierarten finden im Gebäudebestand potenzielle Lebensräume.

Innerhalb des Gebiets sind keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bekannt. Im Norden schließt an die Grundstücke Wietzendiek 18 – 24 (gerade) ein nach § 29 BNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil an das Plangebiet an ("Mähweide Teichwiesen").

Die angrenzenden Flächen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind zudem Teil des Landschaftsschutzgebiets "Obere Wietze" (LSG-H11), welches im nördlichen Teil der Grundstücke Varrelheide 19B und Wietzendiek 24 auch jeweils mit einer kleinen Fläche innerhalb des Plangebiets liegt. Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Darstellung des LSG.

Grundsätzlich ist das besondere Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG auch im Bestand, z.B. bei Gebäudeabrissen oder Sanierungen, zu berücksichtigen.

Da nur Festsetzungen zum Erhalt des Gebietscharakters getroffen werden, sind Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder für das Landschaftsbild nicht erkennbar. Vielmehr werden sich die Maßnahmen - Dach- und Fassadenbegrünung, dauerhafte Begrünung der Vorgärten, Beschränkung der Anzahl der Stellplätze, wasserdurchlässiges Material für Stellplätze und Zufahrten - positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse auswirken. Es werden Standorte für zahlreiche Pflanzen geschaffen, die wiederum Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere sind. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht als gärtnerische Fläche, sondern als versiegelte Fläche zu werten.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Aspekte des Arten- und des Baumschutzes sind nicht betroffen. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG finden uneingeschränkt Anwendung und sind zu beachten. Artenschutzrechtliche Hindernisse für die Realisierung der Planung sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der LHH finden Anwendung und sind zu beachten, so dass der vorhandene

Baumbestand teilweise geschützt ist. Soweit diese Bäume bei einer eventuellen Umnutzung der Grundstücke nicht erhalten werden können, ist in einem gesonderten Verfahren über den Erhalt bzw. die erforderliche Ersatzpflanzung zu entscheiden.

Darüber hinaus ist die LHH dem "Insekten-Bündnis für Hannover" (Drs. 2850/2020) beigetreten. Das beinhaltet die Verpflichtung, im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Insektenschutzes besonders zu berücksichtigen.

6.3 Klima

Die Planung wird keine Veränderungen der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen Situation herbeiführen, da hier keine Veränderungen an der örtlich vorhandenen Bebauungssituation vorgenommen werden.

6.3.1 Klimawandelanpassung

Gemäß der fachbereichsübergreifend erarbeiteten und stadtweit abgestimmten „Anpassungsstrategie zum Klimawandel für die Landeshauptstadt Hannover“ (Drucksache Nr. 0933/2012) strebt die Stadt unter anderem eine klimaangepasste Stadtplanung und klimaangepasstes Bauen an. Die Klimaanalysekarte der Landeshauptstadt Hannover (Stand 2017) weist das Plangebiet als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung aus. Auch während Perioden mit sommerlicher Wärmebelastung tritt hier kein Wärmeinseleffekt auf. Die angrenzenden Freiräume besitzen laut Klimaanalysekarte eine hohe Bedeutung als Flächen für die Kaltluftlieferung.

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und Grünflächen leisten, neben der Bedeutung als Arten- und Biotopschutz, auch einen Beitrag für die bioklimatische Ausgleichsfunktion und zur Niederschlagsretention. Die Bäume entlang der Straßen und Grünverbindungen besitzen zudem eine gliedernde und prägende Funktion für das Stadtbild.

Das Ziel des B-Plans, eine unkontrollierte bauliche Verdichtung zu vermeiden, wird diese günstige bioklimatische Situation sichern.

Für den Fall, dass Bautätigkeiten stattfinden werden, werden mit dem Bebauungsplan Klimaanpassungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässigen Pflasters, Dach- und Fassadenbegrünung sowie die gärtnerische Anlage der Vorgärten getroffen.

6.3.2 Gebäudeeffizienz und nachhaltige Energieversorgung

Der "Masterplan Stadt und Region Hannover – 100% für den Klimaschutz" ist ein Strategiepapier, dessen Ziele der CO₂- und Energiebedarfsreduktion sowie des Ausbaus der regenerativen Energien von der Regionsversammlung und dem Rat der LHH im Jahr 2014 beschlossen wurde. Unter anderem sind die ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich ein Maßnahmenbaustein der Stadt, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Diese sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Sie sehen eine energieeffiziente Bauweise sowie den Ausbau von Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbaren Energien vor. Zudem hat der Rat der LHH am 25.06.2020 mit der Drucksache „Klimaschutz als kommunale Aufgabe“ beschlossen (Drs. Nr. 2469/2019), dass die städtischen Klimaschutzmaßnahmen deutlich beschleunigt werden sollen, um das Ziel einer Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen um 95 % und damit die Klimaneutralität Hannovers statt bis 2050 möglichst schon bis 2035 zu erreichen.

Mit dem Ziel, für neu zu errichtende Gebäude Solarpflichten zur Umsetzung von technisch, ökologisch und wirtschaftlich sinnvollen Solaranlagen festzulegen, hat der Rat der LHH im Dezember 2020 die "Solar-Leitlinie" beschlossen (Drs. 2457/2020). Im Plangebiet sind Dachflächen neu zu errichtender Wohngebäude mit Photovoltaikanlagen vorzusehen. Die Anforderungen und Ausnahmen sind im § 9 textliche Festsetzungen geregelt. Sollte nach Baumschutzsatzung der LHH geschützter Baumbestand ggf. zu Verschattungen potentieller Dachflächen führen sowie beab-

sichtigt sein, diesen oder Teile davon zwecks Minderung der Effizienz-Einschränkungen zu entfernen, kann dies erst nach Antrag und Bewilligung zur Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung erfolgen.

Die Dachbegrünungspflicht für Flachdächer und eine Fassadenbegrünung sind im Bebauungsplan pauschal festgesetzt. Einzelheiten enthalten die § 8 und § 12 der textlichen Festsetzungen.

Beratungen zu energieoptimierter Bauweise, der Verpflichtung zum Betrieb von Solaranlagen sowie Erläuterungen zu aktuellen Fördermitteln werden von der Klimaschutzleitstelle der LHH den Bauherren*innen angeboten.

6.4 Boden und Wasser

• Boden

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen vor und auch aus der Umgebung sind keine derartigen bekannt.

Für die im Plangebiet liegende Tankstelle an der Straße Prüßentrift wurden bereits Ende der 1990er Jahre Untersuchungen und nach Kenntnis der Verwaltung auch Sanierungsarbeiten durchgeführt. Im Bereich des Waschplatzes wurde im Grundwasser punktuell eine deutliche Verunreinigung durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) festgestellt. Zwischen 1997 und 2014 wurde die Verunreinigung regelmäßig kontrolliert, um zu überprüfen, ob ggf. nachteilige Veränderungen vorliegen könnten. Trotz der LCKW-Verunreinigung ging der Gutachter aufgrund der geologischen Standortverhältnisse davon aus, dass lediglich im Nahbereich der Verunreinigungszone Grundwasserbelastungen festzustellen waren, die das Grundstück nach dem zuletzt erhobenen Informationsstand nicht verlassen. Da es sich um einen laufenden Betrieb handelt, wird bei Fortbestand der Tankstelle aus gefahrenabwehrrechtlicher Sicht die Situation so eingeschätzt, dass gegenwärtig weder Sanierungs- noch Kontrollmaßnahmen erforderlich sind. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen auf dem Grundstück, Eingriffen in den Untergrund (z.B. Bauvorhaben) oder Nutzungen des Grundwassers ist eine aktuelle Gefährdungseinschätzung vorzunehmen, die neben der LCKW-Verunreinigung auch das tankstellenspezifische Gefährdungspotential mitberücksichtigen muss.

In der Straße Wietzendiek befinden sich zum Teil gewerblich genutzte Grundstücke ("das Wohnen nicht störende Nutzung"). Auch hier sind bei einer Umnutzung Untersuchungen in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der LHH und der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover durchzuführen, die die Eignung der geplanten Nutzung überprüft.

• Grundwasser

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwassernutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³).

Die Stadtentwässerung weist darauf hin, dass Gewässerbelastungen durch Metaldächer und pestizidhaltige Baustoffe auszuschließen sind. Ist ein Verzicht der Verwendung nicht möglich, ist das Regenwasser vor Ableitung in die öffentliche Kanalisation wirksam zu reinigen.

• Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Regenwassers ist die Beschlussdrucksache Nr. 1440/2007 - "Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich" - maßgebend. Danach ist das Ziel die weitestgehende Erhaltung des natürlichen Wasser- bzw. Grundwasser-Abflussregimes auch für den Zustand nach einer Bebauung und der Schutz des natürlichen Wasserhaushalts.

Die Versickerungsfähigkeit der bodennahen Bodenschichten ist im Falle von Bautätigkeiten zu prüfen. Bei einem entsprechend versickerungsfähigen Untergrund ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für Hofflächen (Flächen mit Kfz-Verkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächen-Versickerungsanlagen, ausgeführt wird. Das Niederschlagswasser sollte vorrangig vor Ort versickert werden.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist bei der Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ein Drosselabfluss von 3 l/s*ha anzustreben, da bei der Einleitung des öffentlichen Regenwasserkanals in das Gewässer eine entsprechende Drosselung auf den Gebietsabfluss von der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover gefordert wird.

• **Oberflächenwasser**

Am Südrand des Plangebiets verläuft der Graben Is-III, ein Gewässer III. Ordnung, zum Teil in verrohrtem Zustand (Prüßentrift 77 und Tannenweg 2A bis 22 (nur gerade)). In einem Abstand von 5 m von der (gedachten) Böschungsoberkante sind Änderungen auf den Grundstücken (z.B. Ablagerungen, Einfriedungen, bauliche Anlagen, Gehölzpflanzungen und -beseitigungen) mit der Unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen.

• **Überschwemmungsgebiet**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets liegen vier Grundstücke - Wietzendiek 4 bis 8B (nur gerade) – teilweise im mit Verordnung vom 03.05.2016 gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wietze. Präventiv wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet generell genehmigungspflichtig gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist. Eine Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum zeitlich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- Hochwasserangepasst ausgeführt wird,

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Die wasserrechtliche Genehmigung wäre im Falle eines baurechtlich relevanten Vorhabens neben einer Baugenehmigung einzuholen.

Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.

Topographische Analysen zeigen, dass die Einzugsgebiete, die aufgrund der Geländetopographie theoretisch oberflächlich über den Bebauungsplan entwässern, eine Größe von maximal ca. vier Hektar aufweisen. Es ist bei rein oberflächlichem Abfluss nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden.

Bei Veränderungen sind zur Überflutungsvorsorge die Anforderungen für ein möglichst schadloses Abfließen eines 30-jährigen Niederschlagsereignisses über die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Stadtentwässerung (Abteilung Starkregen) abzustimmen.

6.5 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. Dabei hat sich ein Kampfmittelverdacht auf den größten Teil der Flächen nicht bestätigt, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.

Für vier punktuelle Flächen besteht nach der Luftbildauswertung ein begründeter Kampfmittelverdacht. Im Plangebiet sind drei Flächen aufgrund von Bewuchs (Wald, Bäume) nicht auswertbar. Hierfür besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Für diese Flächen werden vor baulichen Veränderungen Sondierungsmaßnahmen empfohlen.

7 Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1909 entstehen für die LHH keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2023

Der Verwaltungsausschuss der Landeshaupt-
stadt Hannover hat der Begründung des Ent-
wurfes am zugestimmt.

(Warnecke)
Fachbereichsleitung

61.13 / 12.10.2023