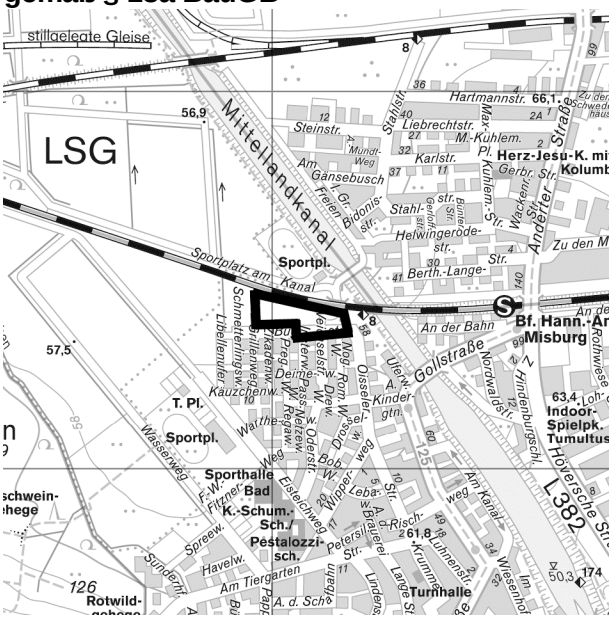
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1629
- Bugstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB



Stadtteil: Anderten

Geltungsbereich:
Das Plangebiet wird umschlossen von der südlichen Grenze des Bahngrundstücks, der Verlängerung der Oisseler Straße, der Bugstraße und der Westgrenze Bugstraße 2.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes 2

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation 2

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen 3
3.1 Allgemeines Wohngebiet 3
3.2 Erschließung und Verkehrsflächen 4

4. Infrastruktur 5

5. Umweltverträglichkeit 5
5.1 Grünstruktur und Naturschutz 5
5.2 Immissionsschutz 6
5.3 Boden 7
5.4 Energetische Optimierung 8
5.5 Gewässerschutz 8
5.6 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten 8

6. Kosten für die Stadt 8

1. Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Beitrag zur städtischen Wohnbauflächeninitiative geleistet werden. Dem „Wohnkonzept 2025“ zufolge wird bis zum Jahr 2025 ein Zuwachs von ca. 14.000 Einwohnerinnen und Einwohnern erwartet. Durch den Bevölkerungszuwachs und die Zunahme an Haushalten (auch durch Haushaltsverkleinerung bei gleichzeitig steigendem Bedarf an Wohnfläche pro Kopf) entsteht bis 2025 (neben dem Handlungsbedarf im Wohnungsbestand) ein Bedarf an ca. 7.900 neu gebauten Wohneinheiten. Pro Jahr müssen also durchschnittlich über 600 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Deren Schwerpunkt, ca. zwei Drittel, liegt bedarfsgemäß im Geschosswohnungsbau. Zur Erreichung dieses Ziels sollen mit Hilfe der städtischen Wohnbauflächeninitiative vorhandene Flächenpotentiale planungsrechtlich gesichert und in dichter Folge für Wohnbauzwecke ausgewiesen sowie einer standortgerechten Bebauung zugeführt werden. Hierbei sind die unterschiedlichen Nachfragegruppen mit ihren Bedürfnissen und Anforderungen an das Wohnen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist durch die Brache einer ehemaligen privaten Tennisanlage geprägt. Die Tennishalle ist vor zwanzig Jahren abgebrannt und bis auf die Fundamente und kleine Teilbereiche abgeräumt. Die Freiflächen machen einen verwilderten Eindruck. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Bahnunterführung, die in einem großen Schwung den Höhenunterschied überbrückt und die nördlich der Bahnlinie gelegenen Sportflächen erschließt.

Inzwischen ist die Fläche der ehemaligen Tennisanlage verkauft worden. Der neue Eigentümer möchte auf dem Grundstück Wohngebäude errichten.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 803 aus dem Jahr 1974, der ein Sondergebiet für Sportanlagen und am südlichen Rand öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Das direkte Umfeld südlich des Plangebiets ist von verdichteten Einfamilienhausgebieten geprägt. Nördlich angrenzend verläuft eine Bahnlinie und im Westen schließt sich in rund 150m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Breite Wiese – Nasse Wiese“ an.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der Regionalplanung
Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Verfahren
Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste noch Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB, die teilweise zu Wohnbauflächen entwickelt werden sollten und ansonsten eine Grabenparzelle und Retentionsflächen beinhalteten. Für die übrigen im Außenbereich zulässigen Nutzungen besteht keine Notwendigkeit zur Überplanung. Das geplante Wohngebiet beschränkt sich nunmehr auf das ehemalige Grundstück der Tennishalle, für dessen Nachnutzung mit diesem Planverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 803.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In diesem Sinne dient auch dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1629 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht, weitergeführt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor:

- Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes von rund 11.000 m² weit unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet. Baumaßnahmen mit negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden mit diesem Planverfahren nicht zulässig.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt, da sich hier derartige Flächen nicht befinden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Das ist hier nicht beabsichtigt.

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.

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet liegt am Rand des Stadtteils Anderten und bietet insbesondere durch seine Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Breite Wiese - Nasse Wiese“ besondere Naherholungsqualitäten. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 803 ist bisher ein Sondergebiet für Sportanlagen festgesetzt.

Mit dem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen werden.

Während südlich der Bugstraße mit Gartenhofhäusern ein verdichteter Gebäudetyp bestimmend ist, ist es im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geplant, eine offenere Bebauung in Hausgruppen zu errichten. An zwei Stichwegen werden zweigeschossige Doppel- und Reihenhaustypen so angeordnet, dass zwischen den Hausgruppen Durchblicke in die freie Landschaft ermöglicht werden und auch zwischen den Baukörpern Freibereiche entstehen können. Außerdem werden durch die Baufenster monotone lange Reihenhauszeilen verhindert.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 und GFZ 0,8) wird eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, die aber korrespondierend mit der Anordnung der Baugrenzen dem städtebaulichen Ziel folgt, eine offene und lockere Anordnung der Baukörper zu erreichen.

Örtliche Bauvorschrift

Analog zu den Flachdächern beziehungsweise sehr flach geneigten Dächern in den südlich der Bugstraße vorhandenen Wohngebieten werden auch in diesem Plangebiet Flachdächer mit einer örtlichen Bauvorschrift festgesetzt. Dadurch entsteht ein harmonischerer Gesamtzusammenhang der Bebauung ohne unruhige Dachlandschaften. In einem Dachgeschoss könnten außerdem Aufenthaltsräume mit ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entstehen, die durch die geplante Schallschutzwand nicht ausreichend geschützt werden würden.

In Wohngebieten, in denen hohe und blickdichte Einfriedungen dominieren, wirken die öffentlichen und halböffentlichen Räume oftmals abweisend und leblos. Um den offenen durchlässigen Charakter dieses Wohngebiets zu unterstreichen, sollen mit den geplanten Festsetzungen hohe

und undurchsichtige Einfriedungen verhindert werden. Die auf eine Höhe von 50 cm begrenzten Schnitthecken frieden die Grundstücksgrenzen ausreichend ein, aber es werden keine hohen und abweisenden Barrieren geschaffen. Um dem berechtigten Bedürfnis nach größerer Sicherheit nachzukommen, werden durchsichtige Einfriedungen (Drahtzäune o.ä.) in gleicher Höhe ausnahmsweise zugelassen. Dadurch wird beispielsweise Kleinkindern das unbeobachtete Verlassen der Grundstücke erschwert, und sie können nicht so leicht auf die Straße laufen. Mit Hilfe der straßenbegleitenden Baumpflanzungen in den Vorgärten werden die halböffentlichen Räume gegliedert und das Kleinklima verbessert.

3.2 Erschließung und Verkehrsflächen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bugstraße im Süden. Für die innere Erschließung des Baugebietes sorgen zwei private Stichwege. Diese Wege werden mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde Hannover zu belastende Flächen festgesetzt. Die Fahrbahnbreiten und die Wendehämmer sind so dimensioniert, dass sie von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können.

Die im östlichen Drittel des Plangebietes vorhandene Bahnunterführung verbindet die Sportanlagen mit der Ortslage von Anderten und wird mit diesem Verfahren planungsrechtlich gesichert. Das im Plangebiet liegende Straßenstück ist im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für die Unterführung genehmigt worden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 803 sind im Bereich dieser Straße derzeit noch eine Fläche für Stellplätze sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist seit 1974 auf der privaten Stellplatzfläche eine Umformerstation festgesetzt. Diese Station ist zwar bis heute nicht realisiert worden, aber im Falle der Realisierung des Baugebietes notwendig. Aufgrund der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche kann diese Festsetzung entfallen, weil derartige Anlagen zur Energieversorgung hier ohnehin zulässig sind.

Die Buslinie 125 führt südöstlich des Plangebiets durch die Gollstraße und verbindet das Plangebiet mit der Endhaltestelle Anderten der Stadtbahnlinie 5 sowie mit dem Bahnhof Anderten/Misburg, an dem die S-Bahnlinien 3, 6, und 7 halten. Damit ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Wasser-, Strom- und Gasleitungen sind in der Bugstraße vorhanden. Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke müssen im Plangebiet noch Leitungen gelegt werden. Es liegt nahe, diese gebündelt unter den geplanten privaten Stichstraßen anzuordnen.

Am östlichsten Rand wird das allgemeine Wohngebiet von vorhandenen Leitungen tangiert, die die nördlich gelegenen Sportanlagen versorgen. In dem Schutzstreifen liegen Gas-, Wasser und Stromleitungen von enercity dicht übereinander und sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung frei zu halten.

Insbesondere zur Entsorgung des Schmutzwassers ist der Anschluss an die bestehenden Kanäle in der Bugstraße geplant. Die privaten Hausanschlussleitungen müssen rückstausicher ausgeführt werden. Für eine rückstausichere Schmutzwasserentsorgung sollte die Erdgeschossebene mindestens 10 cm über dem öffentlichen Straßenniveau (Rückstauebene) liegen. Um dies zu gewährleisten, muss das gesamte Gelände nach Norden aufsteigend aufgeschüttet werden. Die Aufschüttungen haben eine Mächtigkeit von 60 cm im östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes und bis zu 1,60 m an der Nordwestecke. Ohne die Anhebung des Geländeniveaus wäre die Installation von kostenintensiven privaten Hebeanlagen unumgänglich.

Durch das Plangebiet verläuft ein verrohrter Regenwasserkanal, der den südlich gelegenen Graben am Pregelweg mit dem Entwässerungsgraben im Norden am Bahndamm verbindet. In früheren Planungen war vor rund 15 Jahren die Öffnung und naturnahe Gestaltung des Gra-

bens angedacht worden. Diese Idee musste inzwischen verworfen werden, weil durch die Öffnung ein sehr tiefer Geländeeinschnitt entstanden wäre. Aufgrund der Sohlhöhe des vorhandenen Rohrs und der notwendigen Aufschüttungen entstünde ein Geländeeinschnitt mit einer Tiefe von bis zu 4 m. Bei einer naturnahen Gestaltung des Grabens würde schon bei einem zumindest leicht verschwenkten Verlauf und flacheren Böschungsbereichen sehr viel Fläche in Anspruch genommen. Wegen der notwendigen Arbeitsbereiche am Rand vergrößerte sich diese Fläche noch zusätzlich. Die bebaubare Restfläche wäre sehr klein und unwirtschaftlich. Der Zweck dieses Bebauungsplans zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 13a BauGB wäre nicht umsetzbar.

Um die Bebauung des Plangebiets zu ermöglichen, plant der Investor auf eigene Kosten den Regenwasserkanal unter der Bugstraße nach Westen zu verlegen und dann als offenen Graben in naturnaher Gestaltung westlich des Baugebiets außerhalb des Plangebiets nach Norden zu führen. Die dauerhafte Pflege übernimmt die Stadtentwässerung, die diesem Vorgehen ebenso wie der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zugestimmt hat. Die Gesamtbreite der neuen Grabenparzelle mit Graben, Böschung, Pflegeweg und Pflanzstreifen beträgt ca. 17 m. Ein ca. 5 m breiter Teilbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1629 und wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Weil sich die Restfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, ist sie planungsrechtlich zulässig und muss nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Voraussetzung für dieses Vorgehen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz. Da die Untere Wasserbehörde gegen die bisherige Vorplanung für die Grabenverlegung und naturnahe Gestaltung des neuen offenen Grabenstücks keine grundsätzlichen Bedenken hat, ist eine Bebauung in dieser Hinsicht grundsätzlich möglich.

4. Infrastruktur

Durch diese Planung wird wegen der geringen Zahl an neuen Wohneinheiten kein Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Spielplätze und Schulen ausgelöst. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Grundschule Kurt-Schumacher-Schule. Die am nächsten gelegene Kindertagesstätte befindet sich in ca. 100 m Entfernung in der Oisseler Straße 40.

Spielplätze / Bolzplätze
Im Umfeld des geplanten Wohngebietes befinden sich vier Spielplätze, die in 150m bis 500m Entfernung liegen und fußläufig gut erreichbar sind. Aufgrund der geringen Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten entstehen durch diese Planung keine zusätzlichen Bedarfe an Spielmöglichkeiten. Diese können vom Bestand gedeckt werden.

5. Umweltverträglichkeit

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Trotzdem wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

Die in dieser Begründung erwähnten und bereits vorliegenden Gutachten wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

5.1 Grünstruktur und Naturschutz

Im Plangebiet sind 2013 die vorhandenen Vögel, Amphibien, Reptilien und Biotoptypen durch den Fachgutachter Dr. Eckhard Denker erfasst worden. In seiner Untersuchung kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Ruderalflächen und offenen Wasserflächen westlich des

geplanten Baugebietes mehreren Brutvögel- und Amphibienarten als Lebensraum dienen. Diese Bereiche befinden sich nach der Verkleinerung des Plangebiets nun außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und sind demnach nicht betroffen. Innerhalb des verbleibenden Plangebietes konnten keine schützenswerten Arten ermittelt werden. Die Flächen der abgebrannten Tennishalle werden in der Untersuchung dem Biotoptyp „vollständig versiegelte Fläche“ zugeordnet und die geplante öffentliche Verkehrsfläche ist bereits heute eine ausgebaute Straßenfläche mit artenarmem Scherrasen. Aufgrund fehlender Bestände wird eine Baumbilanz nicht explizit dargestellt.

Getrennt durch die Bahnlinie im Norden und in rund 150 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Breite Wiese – Nasse Wiese“. Aufgrund der Entfernung, durch die Zäsur der Bahnlinie und wegen der geringen Größe des Baugebietes mit weniger als 30 Wohneinheiten sind die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzschutzgebiet als gering einzustufen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) sind nicht vorhanden. Nördlich der Bahnlinie und ungefähr 150m westlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Breite Wiese - Nasse Wiese“. Durch das Wohnen gehen von dem Grundstück keine störenden Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet aus.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden. Die Flächen mit Vorkommen schützenswerter Pflanzen und Tiere im Westen liegen außerhalb des nun verkleinerten Plangebietes und werden von diesem Verfahren nicht mehr berührt.

Die vorhandene Böschung zwischen der Fahrbahn der Bahnunterführung und der Bugstraße ist als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 793, 3. Änderung "Süßeroder Straße" entstanden. Die zuvor versiegelte Parkplatzfläche ist in diesem Zusammenhang entsiegelt und mit der Pflanzung von 10 Einzelbäumen ökologisch aufgewertet worden. Diese Kompensationsmaßnahme liegt nun als Straßenbegleitgrün in der öffentlichen Verkehrsfläche.

5.2 Immissionsschutz

Lärm
Das Plangebiet ist insbesondere durch Lärm der angrenzenden Bahnlinie vorbelastet. Die vorhandene Lärmschutzwand reicht nicht aus, um das Plangebiet ausreichend zu schützen. Es ergeben sich tagsüber und nachts Geräuschbelastungen von über 70 dB(A). Vor diesem Hintergrund werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnehmen festgesetzt, um in den Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

In den Außenwohnbereichen sind tagsüber aber die Pegel noch so hoch, dass die Lärmschutzwand an der Bahnlinie mit einer Höhe von 3 m um 70 m verlängert werden muss. Da die Wirkung einer Lärmschutzwand direkt an der Schallquelle am besten ist, sollte eine derartige Wand möglichst nahe an den Gleisen angeordnet werden. Je weiter entfernt sie von der Schallquelle errichtet wird, desto höher muss die Wand wegen der Schallstreuung werden. Wenn nun die Schallschutzwand beispielsweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt werden sollte, müsste sie wegen der Entfernung zur Schallquelle mindestens sechs Meter hoch werden, um die zulässige zweigeschossige Bebauung schützen zu können. Dadurch entstünden jedoch andere Probleme. Neben den unerwünschten städtebaulichen Folgen einer Wand von diesen Ausmaßen, müsste die geplante Wohnbebauung nach Süden zurückrücken, um den bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsvorschriften zu genügen. Außerdem müsste eine Schallschutzwand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes länger als die geplanten 70 m sein, weil sie nicht direkt an die bestehende Wand anschließen würde und die Schallausbreitung in der Lücke zwischen

beiden Wänden ebenfalls verhindert werden müsste. Die vorgenannten Aspekte führen wegen städtebaulichen und wirtschaftlichen Nachteilen zu dem Schluss, dass der Bau einer Schallschutzwand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zielführend ist.

In Verbindung mit der geplanten Baukörperstellung gelingt es dadurch auf den Grundstücken einen durch Baukörper abgeschirmten, geschützten Außenwohnbereich zu schaffen, der gesunden Wohnverhältnissen entspricht. Lediglich für die nördlichen Gebäude müssen noch zusätzliche Vorkehrungen getroffen werden. Auch unter Berücksichtigung einer verlängerten Lärmschutzwand entlang der Bahnschiene werden hier die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten.

Exemplarisch wurde im Schallgutachten eine 2 m hohe Abschirmung (Brüstung, Verglasung) entlang der äußeren Terrassenkante der nördlichen Wohneinheiten der maßgeblich betroffenen Gebäudezeile im Einflussbereich der Bahn berücksichtigt. Es lassen sich unter Berücksichtigung einer Verglasung am Tag rechnerisch Außenlärmpegel zwischen 55 und 60 dB(A) in Höhe einer sitzenden Person (entspricht in etwa 1,3 m) auf den Terrassen der nördlichen Gebäudezeile erreichen. Auf diese Weise können hier Außenwohnbereiche geschaffen werden, die den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete entsprechen, bzw. innerhalb des Toleranzbereichs von + 5 dB(A) liegen. Der dauerhafte Aufenthalt von Personen im Beurteilungszeitraum Tag ist hier uneingeschränkt möglich.

Nach § 2 der textlichen Festsetzungen ist die Bebauung des westlichen allgemeinen Wohngebietes mit Wohngebäuden unzulässig, bis die Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der Südseite der Bahnlinie realisiert und dauerhaft gesichert ist.

Dem Investor ist bekannt, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke Voraussetzung für die geplante Bebauung ist und er alle damit verbundenen Kosten übernehmen muss. Dem Investor ist weiterhin bekannt, dass für die Errichtung der Lärmschutzwand eine Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes erforderlich ist und vertragliche Regelungen für die Herstellung und Unterhaltung der Lärmschutzwand erforderlich sind. Außerdem stellt der Investor die Stadt im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand von jeglichen Kostenerstattungs- und sonstigen Rechtsansprüchen frei. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

5.3 Boden

Die Naturnähe der Böden im Plangebiet ist nach der Bodenkundlichen Stadtkarte Hannover 1:25.000 als gering bis sehr gering einzustufen.

Nach der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover befindet sich im Plangebiet Tonmergelstein mir einer Mächtigkeit von über 2 m. In der ingenieurgeologischen Karte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird das Plangebiet mit mäßig mürben Gesteinen (Mergelkalkstein) beschrieben. Der Baugrund weist eine gute Tragfähigkeit auf. Durch die Tatsache, dass der obere Bereich des Baugrundes verwittert ist, ist von einer schlechten Wasserdurchlässigkeit auszugehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in diesem Bereich, wie in den benachbarten Wohngebieten auch, nicht möglich sein.

In größerer Tiefenlage befindet sich Grundwasser in Klüften und Spalten (Grundwasserkarte der Landeshauptstadt Hannover 1980)

Im Planbereich sind weder Altablagerungen noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass als Belag für Tennisplätze häufig Schwermetall-haltige Schlacken verwendet werden. Die Tennisplatzbeläge sind ebenso wie die noch vorhandenen Brand- und Gebäudereste vollständig zu entfernen.

Bei der Aufschüttung des Geländes ist sicherzustellen, dass das aufzubringende Material die Anforderungen bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Entsprechende Nachweise sind vor dem Einbau zu erbringen.

5.4 Energetische Optimierung

Das Gebiet ist potenziell für den Bau von Passivhäusern geeignet; mindestens sollte der Standard „Niedrigenergiehaus Plus“ eingehalten werden. Die Kompaktheit der Baukörper unterstützt dieses Ziel ebenso wie die Festsetzung von Flachdächern, die für den Einsatz von Solaranlagen – ggf. über Gründach – geeignet sein.

5.5 Gewässerschutz

Wegen der Bodenbeschaffenheit und des hoch anstehenden Grundwassers ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll über einen vorhandenen Kanal in der Bugstraße abgeleitet werden.

5.6 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Nach vorliegenden Informationen besteht Verdacht, dass das Plangebiet von Bombardierungen betroffen sein könnte. Vor Baumaßnahmen und Bodenbewegungen müssen Sondierungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

6. Kosten für die Stadt

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
November 2015

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

61.13 / 03.11.2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter