

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 1529, 1. Änderung vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Am Buchengarten -

Stadtteil: Ahlem



Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Südgrenze der Grundstücke Am Echteckweg 7 und Bucheckerweg 23 - 5 (ungerade), Wegeverbindung zwischen Bucheckerweg - Fagusweg, Fagusweg, die Straße Am Echteckweg nach Süden, die öffentliche Grünverbindung im Süden, Westen und Norden, Hainbuchweg sowie die Straße Am Echteckweg.

### Inhaltsverzeichnis:

Seite

<b>Begründung</b>	<b>2</b>
<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
<b>3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen</b>	<b>3</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Bauweise und Baugrenzen	4
4.3 Maß der baulichen Nutzung	4
4.4 Einfriedungen und Begrünung	5
4.5 Örtliche Bauvorschrift	5
<b>5. Verkehr und Versorgung</b>	<b>6</b>
<b>6. Kindertagesstätten</b>	<b>6</b>
<b>7. Umweltbelange</b>	<b>6</b>
7.1 Schall- und Schadstoffemissionen	6
7.2 Naturschutz	7
7.3 Altlasten / Verdachtsflächen	7
<b>8. Archäologische Bodendenkmale</b>	<b>7</b>
<b>9. Kosten für die Stadt</b>	<b>8</b>

## **Begründung**

### **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1529 -Lohfeld- sollte die Nachfrage, vor allem nach preiswerten Eigenheimen sowie teilweise auch nach Miet- und Eigentumswohnungen abgedeckt werden. Gleichzeitig war es Ziel, eine möglichst kompakte Bebauung in Form von Hausgruppen zu erreichen. Erfahrungen bis zum damaligen Zeitpunkt (1997) hatten gezeigt, dass der Grad der Überbauung in den meisten Einfamilienhausgebieten nur selten eine Grundflächenzahl von 0,3 überschreitet.

Die Grundflächenzahl von 0,3 hat sich allerdings als sehr gering erwiesen. In den letzten Jahren stellte sich eine stärkere Nachfrage nach kleinen Grundstücken ein. Gleichzeitig konnte die Nachfrage in Ahlem nach freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern in diesem Gebiet ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt werden. Bei Baugenehmigungen im Plangebiet wurden deshalb häufig Befreiungen von den Festsetzungen des Planes erforderlich. Dies zeigt, dass die beschlossenen Festsetzungen nicht in vollem Umfang der tatsächlichen Nachfrage entsprachen.

Mit der Planänderung soll diese Diskrepanz überwunden werden, sodass ein zügiger Abschluss des Baugebietes am Buchengarten ermöglicht wird. Gleichzeitig soll das Angebot unterschiedlicher Bauformen vergrößert, d.h. stärker als bisher Doppel- und auch freistehende Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Inzwischen wurde auf der Grundlage des B-Planes das Baukonzept konkretisiert.

Auch die Haustypen und die Grundrissgestaltung sind weitestgehend bekannt. Die ergänzten Lärmberechnungen konnten darauf Rücksicht nehmen.

Ein weiteres Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1529 -Lohfeld- war die Gestaltung des westlichen Ortsrandes. Dieser wird zum einen durch die überörtlich geplante Grünverbindung entlang des neuen Wohngebietes und zum anderen durch die zur Landschaft hin sichtbaren Gebäude geprägt.

Durch die Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser wird es außerdem erforderlich, Kriterien zu entwickeln für die Ausgestaltung der Gebäude, wie z. B. Dachform und -höhe, Materialien der Außenwände und Dächer und des weiteren für die Gestaltung der Einfriedungen. Damit soll erreicht werden, dass sich das westliche noch unbebaute und das bereits bebaute Wohngebiet unter gemeinsamen gestalterischen Aspekten als ein Wohnquartier präsentieren.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den westlichen Rand der Stadt Hannover in Ahlem.

Das Baugebiet Lohfeld ist im östlichen Bereich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch einen einzigen Bauträger bereits realisiert. Im Änderungsbereich befinden sich auch Flächen, die einem zweiten Bauträger gehören. Dieser beabsichtigt hier vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.

Während die Bauflächen im westlichen Bereich zurzeit brach liegen und die zukünftigen öffentlichen Grünflächen noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt werden, ist die Erschließungsstraße Am Echteck bereits als Baustraße vorhanden. Der Spielplatz wird zurzeit gebaut.

Für das Plangebiet sieht der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 1529 ein allgemeines 2-geschossiges Wohngebiet, einen öffentlichen Kinderspielplatz und eine öffentliche Grünverbindung vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Damit sollten Reihenhäuser mit größeren Gärten ermöglicht werden.

Als Bauweise sind bisher ausschließlich Hausgruppen festgeschrieben. Lediglich für die westliche Zeile und das südwestliche Baufeld waren bisher Doppelhäuser vorgesehen. Für einzelne

Baufelder setzt der bisherige Plan auch die Hauptgebäuderichtung fest. In der örtlichen Bauvorschrift wurden die Höhe der Gebäudetraufen und die Dachneigung festgelegt.

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

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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

Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans beinhaltet ein Einfamilienhausgebiet mit vorwiegend Reihenhäusern und in Teilbereichen Doppelhäusern.

Bei der Vermarktung der Grundstücke hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass sich die Nachfrage stärker auf kleine Grundstücke konzentriert, größere Grundstücke sind in erster Linie nur noch für freistehende Einfamilienhäuser marktfähig. Seitens der Bauträger besteht daher der Wunsch das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen zu erweitern, d.h. verstärkt Doppel- als auch freistehende Häuser anzubieten.

Dabei ist es weiterhin Ziel preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, indem das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, um trotz geringerer Grundstücksgrößen ausreichend Wohnfläche zu ermöglichen. Zusätzlich sind, wie oben erwähnt, auch bei diesen verdichteten Bebauungsmöglichkeiten gestalterische Aspekte zu berücksichtigen, um den westlichen Stadtrand städtebaulich zu definieren.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete sind weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Anzahl der möglichen Wohnungen bleibt auf zwei begrenzt. An der Art der baulichen Nutzung wurde keine Veränderung vorgenommen.

Baufelder für Hausgruppen werden weiterhin 2-geschossig, solche für Einzel- oder Doppelhäuser weitgehend 1-geschossig, aber auch nördlich der Grünfläche 2-geschossig festgesetzt.

Für einen Großteil der Hausgruppen sollen die erforderlichen Garagen, Stellplätze bzw. Carports in wenigen Sammelanlagen zusammengefasst werden, um unvermeidliche Störungen auf die Flächen entlang der Verkehrsflächen zu konzentrieren. Die Gartenbereiche und Wohnwege sollen dadurch von Autoverkehr frei gehalten werden. Diese Sammelgaragen werden als eingeschossige überbaubare Flächen festgesetzt. Drei Flächen sind für Gemeinschaftsgaragen-/stellplatzanlagen festgesetzt.

Östlich und westlich der Straße „Zum Buchengarten“ liegen zwei große Stellplatzanlagen. Einer davon außerhalb des Plangebietes, mit freien Kapazitäten. Für einen Teil der Reihenhäuser werden die notwendigen Stellplätze dort zugeordnet. Um die Grundstücke, die ihre Stellplatzverpflichtungen in Gemeinschaftsgaragen nachweisen, gegenüber den Grundstücken mit Einzel-/bzw. Doppelhausbebauung nicht zu benachteiligen, ist festgesetzt, dass die Flächenanteile der Gemeinschaftsgaragenanlagen bei der Berechnung der überbaubaren Grundflächen hinzuzurechnen sind.

Es ist grundsätzlich Ziel, die Garagen so weit wie möglich in den überbaubaren Flächenanteilen zu errichten, sodass die Gärten von solchen Anlagen frei gehalten werden. Bei der Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser wird die Möglichkeit eingeräumt, die Garagen oder Stellplätze auf den Grundstücken zwischen den Gebäuden unterzubringen. Einige Baufelder werden allerdings von Norden her nur über interne Fußwege erschlossen, die Erschließungsstraßen liegen im Süden und seitlich der Grundstücke. In diesen meist größeren Gärten ergibt sich die Notwendigkeit, Stellplätze als Carports oder auch Garagen in den Wohngärten anzuordnen.

Der Spielplatz und das Teilstück der geplanten öffentlichen Grünverbindung (mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft) werden unverändert übernommen.

## 4.2 Bauweise und Baugrenzen

Östlich der Straße Am Echteck und in den beiden Baufeldern westlich dieser Straße, die an die öffentliche Grünfläche angrenzen, sind Hausgruppen vorgesehen. Damit bilden Hausgruppen weiterhin den zentralen Bereich des Neubaugebietes. Sie werden weitgehend von Norden über private Wohnwege erschlossen.

Zum Stadtrand und freien Landschaftsraum hin wird weiterhin eine weniger dichte Bebauung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Westlich des zukünftigen Hainbuchenweges waren bisher nur Doppelhäuser zulässig. Diese Einschränkung soll in Teilbereichen zurückgenommen werden, so dass auch freistehende Einfamilienhäuser möglich werden. Zu diesem Zweck wird die Festsetzung der Bauweise geändert (Doppel- und freistehende Häuser). Die Eingeschossigkeit bleibt erhalten. Im Bereich zwischen Hainbuchenweg und Echteck wird offene Bauweise festgesetzt, hier können wahlweise Doppel- oder Einzelhäuser (im nördlichen Bereich 2-geschossig, im Süden 1-geschossig) gebaut werden. Für diese Hausformen sind größere Grundstücke vorgesehen, um auch dieser Nachfrage gerecht zu werden.

Das Plangebiet bildet den äußersten Westrand Ahlems. Besonderes städtebauliches Anliegen ist es, hier ein prägnantes Gesamtbild und gelungenen Siedlungsabschluss gegenüber der freien Landschaft entstehen zu lassen, mit sich einfügenden stark eingegrüntem, niedrig wirkenden Häusern. Dies ist v. a. bei einer Traufständigkeit der Häuserzeilen gegeben. Dieses Erscheinungsbild soll für alle Baufelder gelten, auch die die äußere Reihe der Einzel- und Doppelhausgruppen. Eine Giebelständigkeit für Doppelhäuser scheidet in diesem Wohngebiet ebenfalls aus.

Im Bebauungsplan ist daher für alle Flächen die Hauptgebäuerichtung mit Dächern traufständig zur Straße und damit auch einheitlich zum Ortsrand festgesetzt.

Die Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist Ziel der Stadt Hannover. Ein verbesserter baulicher Wärmeschutz, sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie tragen zur Verminderung dieser CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Es wäre deshalb wünschenswert, wenn auch in diesem Wohngebiet Passivhäuser nachgefragt würden. Der wirtschaftliche Bau von Passivhäusern mit einem entsprechenden Verhältnis von Oberfläche zum Volumen erfordert grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise und die Ausrichtung nach Süden.

In den bereits bebauten Bereichen des Lohfelds hätten Passivhäuser realisiert werden können. Dort sind Reihenhäuser zweigeschossig errichtet und die Dächer größtenteils nach Süden orientiert. Der Bau von Passivhäusern ist jedoch nicht erfolgt, da hier insbesondere möglichst preiswerter Wohnungsbau auf kleinen Grundstücken nachgefragt wurde.

Möglichkeiten für diese Hausform stehen auch im Änderungsbereich weiterhin in ausreichender Form zur Verfügung. Die Hälfte der Baufelder ist zweigeschossig festgesetzt mit einer Ausrichtung der Dächer nach Süden.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits oben erläutert, soll für Baufelder mit Hausgruppen die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht werden. Dies ist städtebaulich vertretbar. Damit entspricht die GRZ den Obergrenzen der BauNVO. Für Einzel- und Doppelhäuser bleibt die GRZ bei 0,3.

Terrassen direkt am Gebäude werden, anders als separate Freianlagen, in die Ermittlung der GRZ einbezogen. Um Terrassen in jedem Fall zu ermöglichen und in ihrer Größenordnung nicht zu sehr zu beschränken, sieht der Bebauungsplan vor, dass durch Terrassen, die keine Überdachung haben und deren Entwässerung nicht an die Kanalisation angeschlossen ist, die zulässige GRZ ausnahmsweise überschritten werden darf.

#### **4.4 Nebenanlagen und Begrünung**

Für das neue Wohngebiet wird ein durchgrünter Charakter angestrebt. Vom öffentlichen Straßenraum sollen auch für Besucher/-innen soweit wie möglich Gärten und Häuser erlebbar sein. Berechtigterweise haben Eigentümer/-innen den Wunsch, ihre Wohngärten selbst vor fremder Einsicht zu schützen. Trotzdem soll der durchgrünte Charakter erhalten bleiben.

Bei kleinen Gartengrundstücken besteht die Gefahr, dass undurchsichtige hohe Einfriedungen aus Holz an öffentlichen Räumen und privaten Wohnwegen entstehen. Damit würde das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes, vor allem aber auch das Sicherheitsgefühl der Fußgänger/innen durch den Entzug von sozialer Kontrolle beeinträchtigt.

Um dies zu vermeiden, werden Einfriedungen an so genannten Vorgärten, der Zone zwischen Wohnhäusern mit ihren Eingängen und den gemeinschaftlichen Wohnwegen, ausgeschlossen. Einfriedungen an Wohngärten zu den Nachbargrundstücken sollen außerhalb von Terrassen nur als Hecken oder durchsichtig bis zu einer Höhe von 1,2 m entstehen dürfen. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Wohnwegen sind mit Ausnahme von Vorgärten undurchsichtige Zäune nur zulässig, wenn sie von außen dicht begrünt werden.

In den meisten Fällen werden für Gartengeräte, Fahrräder u. ä. zusätzliche Abstellmöglichkeiten erforderlich. Die Nds. Bauordnung (NBauO) sieht hierfür genehmigungsfrei Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten (Gartenhäuser) vor bis zu einem Bruttorauminhalt von 40 m<sup>3</sup>. Um den oben genannten durchgrünter Charakter möglichst wenig zu beeinträchtigen, die recht kleinen Gärten von übergroßen baulichen Anlagen freizuhalten und um Disproportionen zum Wohngebäude zu vermeiden, sollen Gartenhäuser nur bis zu einer Größe von 15 m<sup>3</sup> und sofern vorhanden in baulicher Verbindung mit Garagen oder Carports zulässig sein.

Garagenanlagen und Abfallbehältersammelstandorte sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Wohnwegen hin zu begrünen. Carports sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

Abfallbehältersammelstandplätze sind dabei undurchsichtig einzufrieden und immergrün zu beranken.

In den privaten Gärten sind mindestens ein standortheimischer Baum und drei standortheimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Dies trägt zum vorgesehenen durchgrünter Charakter des Baugebietes bei. Auch diese Festsetzung ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschrift**

Von Westen kommend stellt sich das Baugebiet als Eingangssituation für die Stadt Hannover dar. Dies wirkt umso stärker, da die vorgelagerten Flächen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Seelze landwirtschaftlich genutzt werden und den Blick auf das Baugebiet freigeben. Daher ist hier eine besondere Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Auch der bereits bebaute östliche Teil des neuen Baugebietes wurde vom Bauträger nach einheitlichen Gestaltungsvorstellungen realisiert, um ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild zu erreichen.

Es ist städtebaulich erstrebenswert und auch von den beiden Bauträgern ausdrücklich gewünscht, die bisher begonnene Art der Gestaltung auch für den Änderungsbereich beizubehalten, um so ein unverwechselbares Wohngebiet zu schaffen.

Dies besteht im Wesentlichen aus Fassaden in rotem Klinker oder weißem Putz, zum Teil auch gemischt in einer Hauszeile. Die Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer ausgebildet und mit roten oder hellgrauen Dachpfannen gedeckt.

Diese Materialien sollen auch im Plangebiet überwiegen. Durch diese Farb- und Formenkombinationen wird verhindert, dass einzelne Vorhaben durch stark abweichende Baustoffwahl oder auch stark überhöhte Pultdächer den Gesamteindruck beeinträchtigen könnten.

Da Holz im ökologischen Hausbau eine starke Verwendung findet, soll auch Holz in Kombination mit den o. g. Materialien zulässig sein.

Wesentliche Gestaltungselemente sind neben der Farbe der Dächer und Fassaden auch die Höhe der Wohngebäude und die Dachneigung. Der Bebauungsplan setzt für die II - geschossig bebaubaren Flächen eine maximale Firsthöhe von 11,0 m, für eingeschossige Gebäude eine Firsthöhe von max. 9,0 m fest.

Die bisher vorgesehene Neigung und Ausbildung der Dächer von Wohngebäuden mit roten oder grauen Pfannen und einer Dachneigung von 30 - 45° soll weiterhin Bestand haben und wird ebenfalls erneut festgesetzt. Um in eingeschossigen Gebäuden ausreichend Wohnfläche im Dachgeschoss zu ermöglichen, sollen auch etwas steilere Dächer mit einer Neigung von max. 48° zulässig sein.

Die Gestaltungsmerkmale lassen ausreichend Spielraum für individuelle Bauherrenwünsche.

## **5. Verkehr und Versorgung**

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen. Der bisherige Bauträger ist durch Erschließungsvertrag verpflichtet, diese auf eigene Kosten zu erstellen. Die seinerzeit vorgenommenen Festsetzungen für Trafostandorte bleiben unverändert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die Änderung nicht hervorgerufen.

Das Baugebiet befindet sich in Hanglage, daher kann es erforderlich sein, dass Böschungsflächen für die Herstellung der Straßen erforderlich sind. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen diese Flächen, die auch als leichte Böschung ausgebildet als Pflanzbeet oder Vorgarten dienen können, in den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Die Abfallbehälter werden vom Zweckverband Abfallwirtschaft nur geleert, wenn der Aufstellplatz maximal 15 m vom Fahrbahnrand entfernt ist. Für die Bereiche, in denen Hausgruppen vorgeschrieben werden, sind daher Abfallbehälterstandplätze nahe der Verkehrsfläche anzuordnen. Um diese verträglich in das Baugebiet zu integrieren, ist festgesetzt, dass sie undurchsichtig einzufrieden und immergrün berankt zu bepflanzen sind. Im Bereich von Stichwegen und Sackgassen ist bei der Aufstellung der Abfallbehälter zu berücksichtigen, dass Entsorgungsfahrzeugen das Rückwärtsfahren verboten ist.

## **6. Kindertagesstätten**

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich im Bürgergemeinschaftshaus in Ahlem (ca. 700 m entfernt). Die zusätzlich erforderlich werdenden Kita- Plätze können dort durch Umstrukturierungen geschaffen werden.

## **7. Umweltbelange**

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung und kann als vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen.

### **7.1 Schall- und Schadstoffemissionen**

Auf der Wunstorfer Landstraße verkehren ca. 14.000 Kfz/12h. Das Plangebiet reicht bis auf ca. 65 m südlich an die Wunstorfer Straße heran und wird durch die vorgelagerten Gebäude und Bodenmodellierungen für das geplante Regenwasserrückhaltebecken teilweise vom Verkehrslärm abgeschirmt. Für das Gebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung anhand von Iso-Phonen dargestellt.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1529 haben sich die verkehrlichen Randbedingungen geändert (deutliche Reduzierung des Lkw-Anteils auf der B441 auf 5%). Weiter sind auch die nächtlichen Lärmbelastungen durch die Güterumgehungsbahn zu berücksichtigen.

Für die Immissionssituation am Tage ist der Straßenverkehrslärm relevant, der sich aus der Nähe zur B441 ergibt. Es wurde deutlich, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) (tags) im Bereich des Plangebietes fast überall unterschrit-

ten wird. Lediglich an den zukünftigen West- und Nordfassaden (und in den entsprechenden Außenbereichen) des nordwestlichen Plangebietes werden die Orientierungswerte um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der hier erreichte Schallpegel von bis zu 59 dB(A) hält damit die Grenzwerte für Wohngebiete gemäß Verkehrslärmschutz-VO jedoch noch ein. Für die Situation am Tage sind damit noch gesunde Wohnverhältnisse gegeben, da es sich nur um eine kleine Teilfläche handelt.

Für die Immissionssituation in der Nacht sind die von der etwa 350 m entfernten Güterumgebungsbahn ausgehenden Lärmemissionen maßgebend. Der nächtliche Orientierungswert gemäß DIN 18005 von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet wird im Bereich des Plangebietes nur an wenigen geschützten Fassaden unterschritten. Zumeist werden Lärmpegel von 45 bis 50 dB(A) erreicht, vereinzelt bis zu 52 dB(A). Bei dieser nächtlichen Überschreitung des Orientierungswertes sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan sieht daher Schallschutzfenster vor.

Es wird festgesetzt, dass in den Obergeschossen Öffnungen für Fenster und Balkontüren aller Aufenthaltsräume mit Lärmschutz auszustatten sind, wenn dieser nicht auf andere Weise gewährleistet ist. Damit soll erreicht werden, dass die erforderliche Raumbelüftung nachts auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Die Nachtwerte in den Erdgeschossen sind zwar auch weiterhin überschritten. Die in diesem Gebiet bisher verwendeten und auch in Zukunft zum Tragen kommenden Haustypen besitzen allerdings den klassischen Grundriss mit ausschließlich Wohnraum, Küche und Nebenräumen im Erdgeschoss. Diese Räume sind nachts nicht zu schützen.

## **7.2 Naturschutz**

Für den Geltungsbereich gibt es bereits Baurechte auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. In diesem ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch Baurechte abgewogen und Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt worden. Diese sind den Baugebieten und Erschließungsanlagen zugeordnet. Die Eingriffsregelung bleibt von dieser Änderung unberührt, d. h. sie gilt weiterhin für alle Flächen im Geltungsbereich. Mit der Planänderung wird für Teile der Baugebiete die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dadurch können ca. 1.071 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Dies führt zu einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch das Pflanzen von 18 Einzelbäumen in verschiedenen öffentlichen Straßen ausgeglichen werden soll. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen bereits durchgeführt und werden über das Ökokonto verrechnet. Ihre Lage ist in den Anlagen 1-3 zur Begründung eingetragen. Die Maßnahmen werden den Baugebieten, in denen die GRZ angehoben wurde, zugeordnet.

## **7.3 Altlasten / Verdachtsflächen**

Verdachtsflächen oder Schadensfälle sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Südlich des Grundstücks befindet sich die Altablagerung A11.16, bei der es sich um einen ehemaligen Kalkbruch handelt. Dieser wurde nur an den terrassierten Rändern mit Sand, Geschiebelehm und untergeordnet Schlacken und Bauschutt verfüllt. Die Ausbeutungsgrube ist im Inneren als Senke erhalten geblieben und wurde mittlerweile als Willy-Spahn-Park umgestaltet. Nach derzeitigem Sachstand sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

## **8. Archäologische Bodendenkmale**

Im Bereich des Bebauungsplanes werden archäologische Bodendenkmale vermutet. Diese sind mit dem Boden verbundene oder im Boden verborgene Sachen, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden oder Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben und daher im Sinne des §3 Abs. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) erhaltenswert sind.

Der Beginn der Erdarbeiten im Zuge von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ist von dem Bauherrn dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit eine

Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine Bergung entdeckter archäologischer Funde erfolgen kann.

Im Plangebiet liegt der Bodentyp Plaggenesch vor, der durch den Auftrag von Plaggen als Dünger auf nährstoffarmen Boden entsteht. Plaggen aus Gras oder Heidebewuchs wurden seit dem frühen Mittelalter abgestochen und zur Einstreu in Ställen verwendet, wo sie sich mit Dung der Tiere vermischten, bevor sie auf Ackerflächen aufgetragen wurden. Unterlagert wird der Eschboden von der ursprünglichen Parabraunerde.

Dieser Boden hat als Lebensraumfunktion nur eine mittlere, als Bestandteil des Naturhaushaltes nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Auch hinsichtlich seiner Filter- und Pufferfunktion ergibt sich nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Plaggenesche sind jedoch von kulturhistorischer Bedeutung und daher von hoher Schutzwürdigkeit. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Bodeneingriffe sind allerdings nicht mehr möglich, da das Plangebiet bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist.

## **9. Kosten für die Stadt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung wurde zum Satzungsbeschluss überarbeitet

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
September 2006

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 19.09.2006