

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit Erschließungsflächen und öffentlichen Grünflächen

Bebauungsplan Nr. 1765 - Am Wiesengarten I –

Stadtteil: Wülferode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt am Nordrand Wülferodes östlich und westlich der Straße „Am Wiesengarten“. Die Plangrenze verläuft 9,5 m nördlich der Grundstücke Am Wiesengarten 11 bis 17 (ungerade) in Verlängerung bis an die Ostgrenze des Flurstücks Wülferode Flur 8, Flurstück 73/0, folgt dieser bis an die Südgrenze der Grundstücke Niederfeldstr. 29- 41 (ungerade) sowie Am Wiesengarten 1 und 2. Die Abgrenzung des Plangebiets im Westen wird definiert durch die Westgrenzen der Grundstücke Am Wiesengarten 1, 3 und 19 sowie die Süd- und Westgrenzen des Grundstücks Am Grasekamp 4.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes 1765 am bisherigen nördlichen Siedlungsrand von Wülferode für die bereits besiedelten Bereiche innerhalb des zukünftigen B- Planes 1765 „Wohnbaufläche“ dar. Außerhalb des besiedelten Bereichs stellt er "Allgemeine Grünfläche" mit dem Ziel der landschaftlichen Gestaltung des Übergangs zur Freifläche wie im Übrigen "landwirtschaftlich genutzte Fläche" dar.

Für die bisher unbesiedelten Bereiche des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 1765 gilt folgendes: Mit dem 57. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (verbindlich seit dem 09.03.1988) und darauf aufbauend mit dem in Nachbarschaft zum zukünftigen Bebauungsplan 1765 gelegenen Bebauungsplan 1397 (in Kraft getreten am 15.09.1993) wurden die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Wohnbauflächenangebots im Osten des Stadtteils Wülferode geschaffen. Die so gewonnenen Baumöglichkeiten sind nahezu erschöpft.

Als Grundlage für die weitere Wohnungsbauentwicklung in Wülferode sollten mit dem bereits 1996 begonnenen 131. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitere für den Wohnungsbau geeignete Flächen am nördlichen, südlichen und westlichen Siedlungsrand neben einer Ortsumgehung im Westen Wülferodes planerisch entwickelt werden.

Zur qualifizierten Fortführung des 131. Änderungsverfahrens wurde mit der Informationsdrucksache Nr. 183/2000 ein landschaftsplanerisches und städtebauliches Entwicklungskonzept für Wülferode vorgelegt.

Dieses Entwicklungskonzept schlug neben einer Wohnungsbauentwicklung im Westen Siedlungserweiterungen im Norden und Süden vor. Favorisiert wurde der Beginn der Entwicklung im Süden.

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der 131. Änderung wurden entsprechend angepasst. Mit dem dazu ergangenen Ratsbeschluss wurde auch das Ziel der lange verfolgten Ortsumgehung von Wülferode aufgegeben. Auf dieser Grundlage wurde im Juni 2003 die frühzeitige Bür-

gerbeteiligung wiederholt. Der Gesamtumfang der Flächen zur Siedlungserweiterung betrug seinerzeit 15,2 ha.

Dieses quantitative Ziel ist durch das in der Folge in Kraft getretene Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005, in Kraft getreten am 01.02.2006 mit regulärer Laufzeit bis Ende Januar 2016) aufgrund der Festlegung Wülferodes als damals neuen Entwicklungstyp "Ländlich strukturierte Siedlungen mit Eigenentwicklung" mit einer damit verbundenen Zuwachsbeschränkung auf 5 % bis max. 7 % der bestehenden Siedlungsfläche nicht abgedeckt. Auch jeder der Entwicklungsbereiche übersteigt für sich bereits das raumordnerisch zulässige Maß.

Daneben hat eine zwischenzeitlich erfolgte Neubewertung der potentiellen Wohnungsbaureserven eine eindeutige Präferenz der Nordentwicklung ergeben, die im Gegensatz zur Südentwicklung hinsichtlich der geltenden raumordnerischen Festlegung eher erreichbar erscheint. Dabei ist diese auch noch erheblich ökonomischer, da die Straße „Am Wiesengarten“ bereits in wesentlichen Teilen ausgebaut und mit den notwendigen stadtechnisch erforderlichen Medien ausgestattet ist.

Vor dem Hintergrund einer vom RROP 2005 gedeckten Möglichkeit zur behutsamen und ökonomisch sinnvollen Ortsentwicklung im Norden soll auch das Verfahren zur 131. Änderung des Flächennutzungsplanes komplett eingestellt und allein für die Entwicklungsfläche Nord mit einem neuen Planverfahren begonnen werden. Diese 217. Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Einklang mit den Zielen der Raumordnung vorangetrieben werden.

Das regionale Raumordnungsprogramm 2005 ermöglicht innerhalb seiner Restlaufzeit noch die Entwicklung eines Restvolumens von rd. 1,1 ha für zusätzliche Wohnbebauung unter Berücksichtigung der o.g. Eigenentwicklungsbeschränkung. Dieses soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan 1765 in verbindliches Baurecht umgesetzt werden.

Eine auf dem Entwicklungskonzept Wülferodes beruhende Siedlungsentwicklung am Nordrand würde mit einer Fläche von insgesamt rd. 2,7 ha den verbindlichen regionalplanerischen Rahmen des RROP 2005 überschreiten. Die angestrebte Entwicklung kann daher nur in zwei mit dem RROP 2005 und dem Folgeprogramm kompatiblen Stufen erfolgen. Dies bezieht sich analog sowohl auf die Baurecht vorbereitende bzw. schaffende Bauleitplanung als auch auf die Realisierung.

Die zweite Entwicklungsstufe nördlich der Straße „Am Wiesengarten“ würde dann rd. 1,7 ha umfassen und bliebe den zu gegebener Zeit einzuleitenden Bauleitplanverfahren vorbehalten. Soweit heute absehbar, könnte auch damit bei gleich bleibenden Voraussetzungen der Eigenentwicklungsbeschränkung der künftige regionalplanerische Rahmen eingehalten werden.

Inhaltlich ist die Darstellung von „Wohnbaufläche“ anknüpfend an den bisherigen Siedlungsbestand vorgesehen. Als Abgrenzung des Stadtteils zum Landschaftsraum soll analog zur bereits realisierten Osterweiterung (Bebauungsplan 1397) die Darstellung „Allgemeine Grünfläche“ erfolgen.

Für die bereits besiedelten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 1765 stellt der geltende Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dar; hier ist der Bebauungsplan bereits aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt das Ziel, Einwohnerinnen und Einwohnern, besonders junge Familien, auch durch Angebote für Einfamilienhausbebauung im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Damit kann der (weiteren) sozialen Segregation zwischen Stadt und Umland begegnet werden.

Das zusätzliche Angebot an Einfamilienhausgrundstücken soll, dem Nachfrageinteresse entsprechend, inhaltlich differenziert und räumlich verteilt werden sowie dabei unterschiedlichen Ansprüchen an die Lagequalitäten genügen. Die Verbesserung des breitgefächerten Angebots an Baugrundstücken auch im Einfamilienhausbau entspricht der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Wohnen".

Um der spürbaren Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zu entsprechen und damit Wülferode als Wohnstandort zu stärken, soll deshalb eine behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen ermöglicht werden. Das bisherige Potential für Einfamilienhausgrundstücke im Stadtteil ist aufgebraucht, aufgrund bestehender Nachfrage ist insofern ein Planerfordernis zu konstatieren.

Damit wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Angelehnt an das seit dem Jahr 2000 für Wülferode bestehende Entwicklungskonzept soll nun jedoch ausschließlich für den Nordrand des Stadtteils eine moderate Erweiterung des Angebots an Bauflächen für den Einfamilienhausbau vorgesehen werden. Entsprechend den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans 1397 für den östlichen Ortsrand soll daran nördlich anschließend das neue Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1765 ebenfalls durch eine Ortsrandeingrünung gegenüber der freien Landschaft bzw. dem sich unmittelbar anschließenden Landschaftsschutzgebiet abgegrenzt werden.

Mit der Straße "Am Wiesengarten" sollen vorhandene verkehrliche und technische Infrastrukturen ökonomisch genutzt und sinnvoll ergänzt werden.

Das so entstehende Angebot an ca. 20 Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau ist an einen Interessentenkreis gerichtet, der sich in seinen Ansprüchen an den Wohnstandort von anderen Nachfragergruppen im Stadtgebiet unterscheidet. Insofern ist nicht die Entstehung eines Konkurrenzstandortes zu den Wohnquartieren am westlichen Kronsberg oder anderen Angeboten im südwestlichen Stadtquadranten zu befürchten.

Der Umfang der Wohngebietserweiterung beträgt rd. 1,03 ha Bruttobauland.

Die Hereinnahme von bereits bebauten Grundstücken nördlich der Niederfeldstraße und der Straße „Am Wiesengarten“ dient dort der zukünftig effektiveren Steuerung der baulichen Bestandsentwicklung, da diese Flächen bisher außerhalb der benachbarten Bebauungspläne Nrn. 818 und 1397 im unbeplanten Innenbereich liegen (§ 34 BauGB).

Nutzungskonzept / Bauland:

Die bebauten Einfamilienhausbereiche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1765 sollen in ihrem Bestand gesichert und unerwünschte städtebauliche Veränderungen aufgrund des beschränkten Regelungsgehalts des bisher geltenden §34 BauGB verhindert werden. Dies betrifft z.B. die dann mögliche Verhinderung unproportionierter Anbauten, Aufstockungen sowie Verdichtungen.

Im bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich östlich der Straße „Am Wiesengarten“ ist entsprechend der Siedlungsstruktur Wülferodes zukünftig von einer aufgelockerten Bebauung mit Einzel- und ggf. Doppelhäusern auszugehen. Bei einer durchschnittlichen Grundstückgröße von ca. 430m² würde das zusätzliche Angebot ca. 20 Wohneinheiten umfassen.

Die Bebauung soll analog zur mittlerweile überwiegend realisierten Ortsranderweiterung Wülferode-Ost (Bebauungsplan Nr. 1397) durch eine großzügige Eingrünung des neuen Ortsrandes zur Landschaft abgegrenzt und damit das Erscheinungsbild des Stadtteils vom Landschaftsraum gestalterisch gegenüber dem Ist-Zustand aufgewertet werden.

Vorgesehen ist die Gebietstypik eines reinen Wohngebietes (WR) mit einer dem Bebauungsziel entsprechenden niedrigen Ausnutzung.

Erschließung:

Bei der angestrebten Erschließung der Grundstücke von der Straße „Am Wiesengarten“ kann auf die vorhandene technische Infrastruktur in der Straße zurückgegriffen werden. Da nur einseitig Gehwege vorhanden sind, muss das Profil durch entsprechende Ergänzungen bzw. einen Ausbau den neuen Anforderungen angepasst werden. Etwaige Stiche oder Schleifen zur Erschließung des Neubaubereichs sollen sich diesem Profil hinsichtlich Breite und Ausbaustandard unterordnen.

Bestehende Gebäude:

Im Plangebiet befindet sich derzeit eine Reihe von überwiegend älteren Einfamilienhäusern nebst Garagen und Nebengebäuden. Hier zielt der Bebauungsplan auf die Sicherung der das städtebauliche Bestandsbild prägenden Hauptbaukörper mit moderaten Ergänzungsmöglichkeiten durch entsprechende Festsetzungen ab.

Umweltbelange- Ersteinschätzung (Zusammenfassung):

Flora und Fauna:

Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Teil des Planungsbereichs hat aufgrund der bisherigen Nutzungsintensität keine herausgehobene Bedeutung für das Vorkommen von Pflanzen und Tieren.

In den bereits bebauten Bereichen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im wesentlichen baubestandsichernde Festsetzungen und damit nur geringe bestandsarrondierende Zubaumöglichkeiten vorgesehen. Die derzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten auf Grundlage des derzeit noch bei der Frage der Zulässigkeit von Vorhaben anzuwendenden § 34 BauGB gehen zum Teil erheblich darüber hinaus.

Die mit dem Bebauungsplanverfahren verbundenen Planungsziele führen demnach wahrscheinlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Boden/ Wasser:

Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit mittlerer bis geringer realer Grundwasserneubildungsrate (75-180 mm/a bzw. 0-175 mm/a, Landschaftsrahmenplan, Karte 3.3-7). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch (Landschaftsrahmenplan, Karte 3.3-8).

Nach dem Entwurf der Bodenfunktionskarte 2009 kommt dem Boden im Planbereich in der zusammenfassenden Bewertung eine hohe Schutzwürdigkeit zu. Es handelt sich dabei allerdings um einen Bodentyp, dessen natürliche Bodenfruchtbarkeit als "sehr gering" bewertet ist. Dagegen wird die Naturnähe des Bodenaufbaus als "hoch" beurteilt. Eine Archiv-Funktion ist nicht gegeben, das Wasserspeichervermögen ist von mittlerer Bedeutung, das Filterpotential wiederum "hoch".

Entsprechend der nächstgelegenen Grundwassermessstelle (nahe dem Wülferoder Platz) beträgt der Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich > 10 m. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist daher grundsätzlich möglich. Die weitere Prüfung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren, so dass ggf. erforderliche Festsetzungen noch getroffen werden können.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da die im Planbereich zur Wohnbauflächenneuentwicklung vorgesehenen Flächen vollständig unversiegelt sind, führt das Planungsziel in diesem Teilgebiet zur Beeinträchtigung des Bodengefüges und zur teilweise vollständigen Aufhebung von Bodenfunktionen (z.B. Versickerung von Niederschlagswasser).

Altlasten/ Altablagerungen/ Kampfmittel:

Belastungen des Bodens mit Altlasten sind nicht bekannt. Generell ist bei landwirtschaftlich genutzten Böden mit Rückständen aus der Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln zu rechnen.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Hinweise über noch im Boden verbliebene Kampfmittel liegen über den Planungsbereich zurzeit nicht vor und werden im weiteren Verfahren erhoben.

Klima / Luft:

Nach dem seit Oktober 2004 vorliegenden "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" (Fa. GEONET) unterliegen die an dem Straßenzug Wülferoder Straße / Bockmerholzstraße (L 388) angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe von jeweils ca. 200 m potentiell einer überdurchschnittlichen NO₂-Belastung. Der Planbereich liegt nicht in diesem Belastungsraum.

Folgt man der im Juni 2006 erstellten „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover“ (Fa. Geonet), haben die Flächen im Planbereich angesichts ihrer Zugehörigkeit zum großflächigen Freiraum des Kronsberges eine hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -lieferung.

Aufgrund des relativ geringen Umfanges der für neue Wohnbebauung vorgesehenen Flächen und der positiven lokalen klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation aufgrund der Verwirklichung der Planungsziele spürbar nachteilig verändert.

Eine energiesparende bzw. energetisch hocheffiziente Bauweise, die Ausnutzung passiver und/oder aktiver Solargewinne, der Einbau von emissionsarmen Heizanlagen und andere mögliche Maßnahmen zur Verminderung von CO₂ – Emissionen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen, um die durch Heizanlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum zu beschränken.

Lärm:

Der Straßenzug Wülferoder Straße / Bockmerholzstraße gehört im stadtweiten Vergleich zu den gering frequentierten Hauptverkehrsstraßen. Für das Plangebiet stellt der Schallimmissions-Plan Hannover 2000 nach dem Stand der Fortschreibung 2009 Mittelungspegel bis in Höhe der Straße Grasekamp über 40 bis zu 45 dB(A) fest, für die östliche Teilfläche über 45 bis 50 dB(A). Die hier zu verzeichnenden erhöhten Nachtwerte sind auf die von der Bundesautobahn A 7 ausgehenden Verkehrsimmissionen zurückzuführen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für reine Wohngebiete (50 / 40 bzw. 35 dB(A) t/n) werden demzufolge zu Nachtzeiten nur leicht überschritten. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind weitere Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen.

Aufgrund der Neuplanung von etwa 20 Wohneinheiten ist zusätzlicher Kfz-Verkehr auf den vorhandenen Straßen zu erwarten. Dies führt aber angesichts des maximal zu erwartenden Zuwachses im Verhältnis zu der durch den Bestand verursachten Belastung nur zu einer insgesamt geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft durch Zunahme des Anwohnerverkehrs bei einer Bebauung sind daher nicht zu erwarten. Soweit erforderlich sind in der weiteren Planung verkehrliche Lösungen zu entwickeln, mit denen zusätzliche Belastungen der bestehenden Wohngebiete möglichst vermieden werden.

Staub/ Lufthygiene:

Im Zusammenhang mit der dem Planungsbereich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung muss temporär mit Staubemissionen gerechnet werden.

Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation durch die Verwirklichung der Planungsziele ist nicht zu rechnen.

Erholungsfunktion/ Landschaftsbild:

Im Osten begrenzen den Bebauungsplanbereich Wegeverbindungen, die auch von Erholungssuchenden genutzt werden. Diese bleiben funktionsfähig erhalten. Der bisher unbebaute Teil des Planbereichs selbst hat heute nur als bewirtschaftete Freifläche eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Diese geht zwar durch die vorgesehene Erweiterung des Siedlungsbereichs verloren, jedoch ist die Reduzierung des Erholungsraumes im Vergleich zu den verbleibenden Freiflächen als unwesentlich zu bewerten.

Die geplante Wohnbebauung wird das Erscheinungsbild des nördlichen Siedlungsrandes des Stadtteils Wülferode verändern. Durch die geplante östliche Eingrünung wird der Übergang von der Siedlungsfläche zum Landschaftsraum wie auch bereits am sonstigen östlichen Ortsrand Wülferodes durch Grün definiert.

Das Orts- und Landschaftsbild wird unter dieser Voraussetzung durch die beabsichtigten Planungen gegenüber der derzeitigen Situation aufgewertet.

Übrige Belange:

- Im Bereich des beplanten Gebietes sind derzeit keine Natura 2000- Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Mit dem Bereich Bockmerholz/ Gaim findet sich südlich Wülferodes ein FFH- Gebiet.
- Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Kronsberg.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind zum gegenwärtigen Planungsstand nicht erkennbar.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bei Realisierung der Planung gewährleistet.
- Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt. Da es sich um städtische Flächen handelt, wird die Verwaltung dies im weiteren Planungsverfahren und im Rahmen der Grundstückskaufverträge gewährleisten..

Ob in der Summe die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt werden können, bleibt im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Eine Eingriffsbewertung mit Quantifizierung des Ausgleichs ist im weiteren Verfahren erforderlich, entsprechende Ausgleichsflächen sind ggf. zu ergänzen.

Kosten:

Kosten, die für Erschließungsmaßnahmen und die beabsichtigte Ortsrandeingrünung entstehen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt. Die Erschließungsmaßnahmen werden über Erschließungsbeiträge abgerechnet.

Durch den Grundstücksverkauf werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

September 2012

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.13 / 07.09.2012