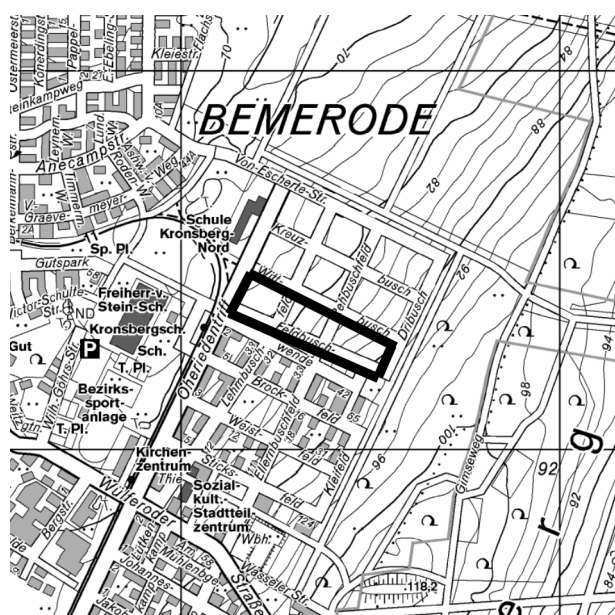


Begründung
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1551, 3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
- Nördlich Feldbuschwende -

Stadtteil: Bemerode



Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Oheriedentrift, die südliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Straße Wittbusch, die westliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Straße Dribusch und die südliche Straßenbegrenzungslinie der nördlichen Fahrbahn der Straße Feldbuschwende.

1. Zweck der Bebauungsplan - Änderung

Im Zuge der Expo-Planung wurde 1995 der Bebauungsplan Nr. 1551 aufgestellt, um einen damals bestehenden dringenden Bedarf an Wohnungen decken zu können. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept wurde aus dem 1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes von 1993 entwickelt. Dementsprechend beziehen sich die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen auf Geschosswohnungsbau und andere verdichtete Bauweisen. Insgesamt sind auf dem Kronsberg seit der Expo ca. 2700 Geschosswohnungen und 300 Einfamilienhäuser realisiert worden, die Vermarktung erfolgte bisher größtenteils durch Bauträger.

Die letzten Jahre haben zu einer deutlichen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaus, geführt. Für Einfamilienhäuser besteht jedoch weiterhin eine kontinuierliche Nachfrage. Um insbesondere Familien in der Landeshauptstadt Hannover zu halten sowie eine ausgewogene Entwicklung am Kronsberg zu gewährleisten, soll im Planbereich dieses Angebot für den größten Teil der zur Verfügung stehenden Bauflächen ermöglicht werden.

Zur Umsetzung dieser Vorgaben hat der Rat der Landeshauptstadt am 24.11.2005 den Zusatzantrag zur Drucksache Nr. 1541/2005 „Haushaltssatzung 2006 Wohnbebauung Kronsberg“ den Auftrag beschlossen, das städtebauliche Konzept für das Plangebiet zu ändern. Die einer Einfamilienhausbebauung teilweise entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1551 sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes angepasst werden.

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

2. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplan - Änderung

2.1 Verfahren

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist es möglich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für den aufzustellenden Bebauungsplan vor:

1. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier die Bereitstellung nachgefragter Baugrundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern statt wie bisher vorgesehen größtenteils für den Bau von Geschosswohnungen,
2. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Fall einschließlich der möglichen Grundfläche für Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO = ca. 19.390 m²),
3. 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,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (der in der Nähe liegende Lebensraum Bockmerholz/Gaim, der als FFH Gebiet von der Europäischen Kommission bestätigt wurde, wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt) und
5. der Bebauungsplan trägt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet Kronsberg ist derzeit stark geprägt von einer Wohnbaunutzung in mehrgeschossiger Bauweise. Der Bereich nördlich der Straße Feldbuschwende ist noch nicht bebaut. In der Mitte der Feldbuschwende befinden sich Retentionsflächen, die als Grünflächen gestaltet sind. Durch die beiden Fahrbahnen und die Retentionsfläche entsteht eine Zäsur, die eine Änderung der Art der Bebauung städtebaulich zulässt. Topografisch auffällig ist die starke Hangneigung in südwestlicher Richtung. Entsprechend dieser Hangneigung ist die bisherige Bebauung hangparallel ausgerichtet worden. Dieses Prinzip hat sich als funktionstüchtig erwiesen und soll auch für die Neubebauung beibehalten werden.

Für den Bereich Nördlich Feldbuschwende wurde nach vielfältigen Variantenprüfungen unter ökologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten ein städtebauliches Konzept entwickelt, das für diese Bebauungsplan-Änderung die Grundlage bildet. Zur Ordnung des öffentlichen Raumes bildet die Bebauung entlang der hangparallelen Straßen Lehmbuschfeld, Rehbuschfeld und Dribusch wichtige städtebauliche Kanten. Aus diesem Grund sollen hier straßenbegleitend verdichtete Bauweisen wie Reihen- und Kettenhäuser realisiert werden. Die dazwischen liegenden Bereiche sollen durch eine sich um öffentliche Höfe gruppierende Bebauung strukturiert werden. Die einzelnen Höfe bekommen durch die Gruppenbildung einen identitätsstiftenden Charakter, dienen zur Bildung von Nachbarschaften und gliedern das Neubaugebiet. Hier können frei-

stehende Häuser und Doppelhäuser realisiert werden. Diese Häuser können für eine optimale Besonnung, wie sie für Passivhäuser optimal ist, nach Süden ausgerichtet werden.

Das ursprüngliche Prinzip einer zum Kamm abnehmenden Dichte soll beibehalten werden, so dass die größte Verdichtung entlang der Oheriedentrift in Nähe der Stadtbahnhaltestelle erreicht wird. Die Zahl der Vollgeschosse soll wie gehabt ausgehend von zwei Geschossen in der oberen Hangzone zur Oheriedentrift hin zunehmen und dort drei bis vier Vollgeschosse erreichen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung für ca. 100 Einfamilienhäuser und ca. 35 Geschosswohnungen vor.

2.3 Bauland

Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist der Baublock an der Oheriedentrift bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Die sich hangaufwärts anschließenden Baublöcke sind im Bebauungsplan Nr. 1551 als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im bislang festgesetzten Mischgebiet sollte wie in den übrigen Baublöcken entlang der Oheriedentrift eine „lebendige Mischung aus Wohnungen, Arbeitsstätten und Dienstleistungen erreicht werden.“ Entlang der Oheriedentrift sollten, insbesondere in den Erdgeschosszonen, die bevorzugten Standorte für Läden und Dienstleistungen liegen. Es hat sich aber gezeigt, dass die Nachfrage an derartigen Nutzungen sehr gering war und sie in den bisher bebauten Baublöcken an der Oheriedentrift nicht im städtebaulich erwünschten Maß verwirklicht werden konnten. Deshalb soll die bislang als Mischgebiet festgesetzte Fläche jetzt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Aber auch diese Baugebietsart lässt der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen u. a. für soziale, kulturelle, gesundheitliche Zwecke zu. Der Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet steht auch das im Bebauungsplan Nr.1551 westlich der Stadtbahnstation Feldbuschwende ausgewiesene Gewerbegebiet nicht entgegen. Die Festsetzung dieses Gewerbegebietes ist darin begründet gewesen, an Stadtbahnhaltestellen dem Prinzip einer verdichteten Bebauung Rechnung zu tragen. Die im Eigentum der Stadt stehende Gewerbegebietsfläche, die über Eck ca. 55 m vom künftigen allgemeinen Wohngebiet entfernt ist, ist bislang noch unbebaut. Es ist nicht zu erwarten, dass diese Fläche für produzierende oder dienstleistende Gewerbebetriebe genutzt wird, da mit ihnen in aller Regel die beabsichtigte städtebauliche Wirkung einer verdichteten Bebauung nicht erreicht werden kann. Auch aufgrund des sehr schmalen Zuschnittes des Gewerbegebietes ist die beabsichtigte verdichtete Bebauung im Prinzip nur mit einem Bürogebäude zu erreichen. Es ist daher davon auszugehen, dass es im allgemeinen Wohngebiet nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch das 55 m entfernte Gewerbegebiet kommen wird.

Für die übrigen Bauflächen wird die Festsetzung allgemeines Wohngebiet beibehalten.

Durch den Fortfall der Festsetzung Mischgebiet ist der bislang geltende Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art nicht mehr erforderlich, da diese im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Gleiches gilt für die Festsetzung, dass im Mischgebiet die Erdgeschosse entlang der Oheriedentrift in einer Tiefe von 18 m ab Baulinie die Erdgeschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 3,2 m herzustellen sind. Mit dieser Festsetzung sollte die besondere Eignung der Erdgeschosse für gewerbliche Nutzungen dokumentiert werden. Auch die Festsetzung, dass Blockinnenbereiche von baulichen Anlagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Kleinkinderspielflächen, Einfriedungen und kleinen Gemeinschaftshäusern freizuhalten sind, soll für den Änderungsbereich aufgehoben werden, da es nach dem neuen städtebaulichen Konzept den gemeinten typischen Blockinnenbereich nicht mehr geben wird.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll das der Stadtbahnhaltestelle nächstgelegene allgemeine Wohngebiet dem Geschosswohnungsbau vorbehalten bleiben. Bislang war für diesen als Mischgebiet ausgewiesenen Baublock eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Die Geschossflächenzahl von 1,2 soll beibehalten werden, während als Grundflächenzahl die für allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze von 0,4 vorgesehen werden soll. Auf den ersten Blick scheint das im Widerspruch zur ange-

strebten Verdichtung zu stehen, aber im Ergebnis bleibt es bei der alten Regelung. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen usw. um bis zu 50% überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit war für das Mischgebiet seinerzeit ausgeschlossen worden. Auf diesen Ausschluss soll jetzt verzichtet werden, um Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken errichten zu können. Das bedeutet, die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 kann für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf maximal 0,6 erhöht werden.

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll ein etwas flexiblerer Rahmen als bisher gesetzt werden, ohne dabei das Ziel aus den Augen zu verlieren, entlang der Oheriedentrift eine städtebaulich prägnante Kante zu schaffen. Die Zahl der Vollgeschosse soll mit drei bis vier Geschossen ausgewiesen werden statt wie bisher mit zwingend vier Vollgeschossen. Die neue Festsetzung bedeutet, dass mindestens drei Vollgeschosse gebaut werden müssen. Entlang der Straße Oheriedentrift soll an der entlang dieser Straße üblichen geschlossenen Bauweise festgehalten werden. Die in diesem allgemeinen Wohngebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche soll zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wie bisher durch Baulinien festgesetzt werden, um wie in den südlich angrenzenden Baufeldern eine klare Kante der straßenbegleitenden Bebauung entstehen zu lassen. Gleichzeitig soll für dieses Baugebiet die Hauptrichtung der baulichen Anlagen parallel zur Oheriedentrift vorgegeben werden, um ein nach außen hin wirkendes einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

Die Bauflächen östlich des befahrbaren Wohnweges (die erste Straße östlich der Oheriedentrift) sollen durchgängig bis zum Kamm mit maximal zwei Vollgeschossen bebaut werden können. Eine zweigeschossige Bauweise ist für Passivhäuser besonders geeignet. Als Übergang zur drei- bis viergeschossigen Bebauung an der Oheriedentrift sollen im allgemeinen Wohngebiet westlich des befahrbaren Wohnweges zwei bis drei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl zulässig sein. Für dieses Gebiet mit seiner relativ geringen Tiefe soll eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden, um in diesem Übergangsbereich zur drei- bis viergeschossigen Bebauung entlang der relativ schmalen Straßenverkehrsfläche eine nicht zu große räumliche Enge entstehen zu lassen. Für die übrigen Gebiete ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht erforderlich, die zulässige Geschossfläche ergibt sich hier aus der zulässigen Grundfläche multipliziert mit der Zahl der Vollgeschosse. Städtebaulich sind hier keine Gründe für eine Beschränkung der Geschossfläche erkennbar. Als Grundflächenzahl soll für die allgemeinen Wohngebiete 0,4 ausgewiesen werden, das entspricht der bislang in der oberen Hangzone festgesetzten Grundflächenzahl. Für die Baugebiete zwischen Lehmbuschfeld und Rehbuschfeld ergibt sich dadurch eine Erhöhung um 0,1, das ist aber erforderlich, um auch hier das angestrebte Bauprogramm wie in den übrigen Gebieten verwirklichen zu können. Nach den ursprünglichen Festsetzungen darf für diesen Bereich gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl für die dort genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze) um bis zu 50% überschritten werden. Im alten Bebauungsplan gilt für den Baublock in der oberen Hangzone, dass die Grundflächenzahl für die zuvor genannten Anlagen nur um bis zu 0,1 überschritten werden darf. Auch nach dem neuen städtebaulichen Konzept ist es aufgrund von modellhaften Berechnungen nicht erforderlich, den nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Rahmen voll auszuschöpfen. Deshalb soll für die allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme des unmittelbar an die Oheriedentrift angrenzenden Wohngebietes die festgesetzte Grundflächenzahl nur um bis zu 0,1 für den Bau der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden dürfen. Damit soll diese Begrenzung auch für den Bereich zwischen den Straßen Lehmbuschfeld und Rehbuschfeld gelten, für den es wie zuvor beschrieben bislang keine Begrenzung hinsichtlich der möglichen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gab.

Die Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme des direkt an der Oheriedentrift gelegenen Gebietes soll entsprechend dem im Abschnitt 2.2 beschriebenen Konzept festgelegt werden. Entlang der hangparallelen Straßen sollen Hausgruppen errichtet werden, die auch länger als 50 Meter sein dürfen, um hier insbesondere die Blockseiten entlang der Straßen Lehmbuschfeld und Rehbuschfeld zu betonen. Diese Betonung soll zusätzlich längs der Straße Dribusch, die den Abschluss der Bebauung zu den öffentlichen Spiel- und Erholungsflächen am Kamm bildet, dadurch gestützt werden, dass die Hauptrichtung der baulichen Anlagen parallel zur Straße vorgegeben werden soll.

Die Bereiche um die öffentlichen Höfe sollen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgehalten werden. Wegen der möglichen Orientierung nach Süden sind diese Gebäude für eine Passivhausbebauung prädestiniert. Um deshalb Verschattungen untereinander möglichst zu vermeiden, soll hier die Firsthöhe der baulichen Anlagen 9,5 Meter über Bürgersteiganschlusshöhe nicht überschreiten. Durch die in diesen Bereichen vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept (siehe den Abschnitt 2.2 der Begründung) erreicht werden, dass keine durchgängige Bebauung von Hof zu Hof entsteht, da dieses dem Charakter der gewollten Nachbarschaftsbildung und dem geplanten Erschließungssystem widersprechen würde.

Die schon im Ursprungsplan enthaltene Festsetzung für die Über- und Unterschreitungsmöglichkeiten der Baulinie um 1,5 m und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze für bestimmte Bauteile um ebenfalls 1,5 m soll unverändert übernommen werden. Dadurch sollen die Investoren und Baufamilien einen Gestaltungsspielraum erhalten.

Auch die Verpflichtung, dass auf den Baugrundstücken standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten sind, wird beibehalten, um auch hier die im Neubaugebiet Kronsberg vorhandene Eingrünung der Baugebiete fortzusetzen. In den Baugebieten, in denen eine Grundflächenzahl von 0,4 gilt, soll für je angefangene 100 m² überbaute Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden. Für das Baugebiet an der Oheriedentrift soll pro angefangene 200 m² ein Baum angepflanzt werden, da es hier wegen der städtebaulich angestrebten verdichteten Bebauung nicht möglich ist, die gleiche Anzahl wie in den übrigen allgemeinen Wohngebieten zu pflanzen. Diese Größenordnung entspricht der alten Regelung im vorher hier festgesetzten Mischgebiet.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Einstellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze sind auch die Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift Nr. 12 zu beachten, die die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in einem gewissen Umfang beschränkt. Die ursprünglichen Regelungen zur Gliederung erforderlicher Stellplatzanlagen durch ein Baumraster sowie deren wasserdurchlässige Herstellung und zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen werden unverändert übernommen.

2.3.1 Örtliche Bauvorschrift

Durch den größeren Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern wird die Bebauungsstruktur auf dem Kronsberg vielfältiger. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde daher die Notwendigkeit einer einheitlichen Einfriedung längs der Straßen Feldbuschwende und Wittbusch gesehen, um die bestehende Qualität der öffentlichen Räume auch bei einer individuellen Bebauung zu sichern. Dieses Ziel ist am besten durch eine Laubhecke zu erreichen, da sie zum einen das städtebauliche Ziel einer prägenden Eingrünung des Neubaugebietes Kronsberg aufnimmt und zum anderen mit den Retentionsflächen in beiden Straßen korrespondiert. Durch den Erlass einer entsprechenden örtlichen Bauvorschrift soll deshalb vorgegeben werden, dass als Einfriedungen längs der beiden Straßen nur Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig sein sollen. Zusätzlich soll es möglich sein, um vor allem dem Sicherheitsbedürfnis der künftig hier Wohnenden gerecht zu werden, auf der straßenabgewandten Seite (hinter der Hecke) einen Maschendrahtzaun von maximal einem Meter Höhe zu bauen. Ein Maschendrahtzaun soll es deshalb sein, da er durch seine transparente Machart das erwünschte Erscheinungsbild der Hecke kaum beeinträchtigt. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung soll vorgeschrieben werden, dass die Hecke zu erhalten ist.

2.4 Verkehr

Das dem Ursprungsplan zugrunde liegende rasterförmige Straßensystem bleibt erhalten. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Oheriedentrift, die bis auf die östlichen Nebenanlagen bereits fertig gestellt ist, Wittbusch und Dribusch sollen entsprechend der ursprünglichen Pla-

nung gebaut bzw. noch mit Nebenanlagen ergänzt werden. Die übrigen Straßen Feldbuschwende, Rehbuschfeld und Lehmbuschfeld können entsprechend dem geringeren Verkehrsaufkommen, dass sich aus der neuen Zielsetzung - hauptsächlich Einfamilienhäuser statt Geschosswohnungen - ergibt, mit einer geringeren Breite (bis zu 3,5 m weniger) ausgebaut werden, weil vor allem nicht mehr so viele Stellplätze im öffentlichen Straßenraum benötigt werden. An der Feldbuschwende wie am Rehbuschfeld soll Parken jetzt in Längsaufstellung statt wie ursprünglich geplant in Queraufstellung stattfinden. Die nun vorgesehene Anzahl der Stellplätze ist so bemessen, dass ausreichend Parkraum für Besucher und Naherholungssuchende zur Verfügung gestellt werden kann.

Die künftige Straße Rehbuschfeld wird den heute dort vorhandenen befestigten Feldweg ersetzen, der gleichzeitig eine wichtige Radwegeverbindung in Richtung Anderten darstellt. Der Ausbau der Straße Rehbuschfeld soll so erfolgen, dass die Straße die Funktion der übergeordneten Radwegeverbindung wahrnehmen kann.

Bedingt durch die neue städtebauliche Zielsetzung muss das bislang vorgesehene Erschließungssystem ergänzt werden. Zwischen den Straßen Lehmbuschfeld und Dribusch sollen jeweils drei von den Straßen Wittbusch und Feldbuschwende abgehende öffentliche Höfe die Bereiche für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern erschließen. Diese öffentlichen Höfe sollen in der Mitte der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche einen Anger erhalten, der mit Bäumen bestückt wird. Zwischen Oheriedentrift und Lehmbuschfeld soll ein zusätzlicher befahrbarer Wohnweg die Erschließung sicherstellen. Jeweils auf der westlichen Seite des zuvor genannten Wohnweges sowie der Straßen Lehmbuschfeld und Rehbuschfeld sollen die zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Mulden-Rigolen untergebracht werden. Während die Profile von Lehmbuschfeld und Rehbuschfeld zwischen Mulden-Rigole und Baugrundstücken noch einen Fußweg zulassen, ist das im Wohnweg nicht möglich. Ein separater Fußweg ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in dieser reinen Erschließungsstraße auch nicht erforderlich. Die Zugänge zu den Baugrundstücken auf der Westseite sind deshalb brückenartig zu gestalten, um die Funktionsfähigkeit der Mulden-Rigole nicht zu beeinträchtigen.

Im Ursprungsplan ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung festgelegt, dass pro Blockseite nur eine bestimmte Anzahl von Zufahrten zulässig ist, um so Einschränkungen für die Entwässerungsflächen soweit wie möglich zu vermeiden. Gleichfalls sind durch eine textliche Festsetzung Grundstückszufahrten entlang der Oheriedentrift ausgeschlossen. Dadurch sollte erreicht werden, dass „das städtebauliche Ziel einer attraktiven und einer einheitlichen Randbebauung“ nicht beeinträchtigt wird. Entlang der Oheriedentrift soll an diesem Ziel (jetzt durch eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan) festgehalten werden, während für die übrigen Bereiche aufgrund der neuen städtebaulichen Zielsetzung eine differenziertere Vorgehensweise erforderlich wird. Entlang der Straßenseiten, an denen die Mulden-Rigolen hergestellt werden, sollen Grundstückszufahrten nicht oder nur begrenzt zulässig sein. Entlang der Straße Wittbusch soll keine Anbindung an die Straßenverkehrsfläche erfolgen. Auf der Nordseite der Feldbuschwende sollen Grundstückszufahrten ebenfalls nicht zulässig sein, um hier ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum schaffen zu können. Ausgenommen von dieser im Bebauungsplan durch Planzeichen entlang der beiden zuletzt genannten Straßen festgesetzten Regelung soll das allgemeine Wohngebiet an der Oheriedentrift sein, um so die Erschließung zu sichern. Für die unmittelbar westlich angrenzenden Baugebiete entlang der Straßen Rehbuschfeld und Lehmbuschfeld sowie des befahrbaren Wohnweges soll die bisherige, textlich festgesetzte Regelung, nur maximal zwei Zufahrten pro Blockseite, beibehalten werden, um Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Mulden-Rigolen so gering wie möglich zu halten. Für die den Mulden-Rigolen gegenüber liegenden Seiten wie für die an der Straße Dribusch liegende Blockseite ist diese Regelung nicht mehr erforderlich und daher soll hier die Begrenzung der Zahl der Zufahrten aufgehoben werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbahn gegeben. Die Haltestelle Feldbuschwende befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

3. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle können grundsätzlich in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Die Stadtwerke werden wahrscheinlich keine Gasleitungen verlegen (siehe hierzu den Abschnitt 5.3 der Begründung - Energieversorgung -).

Das Gebiet des Kronsberges ist bedeutend für die Grundwasserneubildungsrate und damit für den Grundwasserspiegel der Seelhorst und der Eilenriede. Darüber hinaus ist bei einer konventionellen Niederschlagswasserableitung für den Rohgraben eine Verschärfung des Hochwasserabflusses und eine Verringerung des Trockenwetterabflusses zu erwarten. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesen Gründen soll an dem bisherigen Entsorgungsprinzip festgehalten werden: das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen ist über ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung bzw. zur gedrosselten Ableitung zu bringen. Es besteht für die Verkehrsflächen und für die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken eine Abflussbeschränkung von 3 l/sec*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf den Baugrundstücken zu speichern und verzögert einzuleiten. Die drei im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind so bemessen, dass jeweils auf der Westseite eine Mulden-Rigole hergestellt werden kann. Zur Sicherstellung der Erschließung der westlich dieser Mulden-Rigolen liegenden Hauszeilen wird innerhalb der Baugebiete jeweils eine Fläche ausgewiesen, an der Rechte zur Verlegung von Leitungen und Kanälen zugunsten der Stadtgemeinde Hannover begründet werden können. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist dann erforderlich, wenn anders die Funktionsfähigkeit der Mulden-Rigolen nicht gewährleistet werden kann oder erforderliche Sicherheitsabstände zu den Leitungen nicht eingehalten werden können. Die Fläche mit „Leitungsrechten“ parallel zur Straße Rehbuschfeld wird bereits vom Stromkabelnetz der Stadtwerke genutzt.

Die zur Erschließung der Bereiche für die Einzel- und Doppelhausbebauung benötigten öffentlichen Höfe sollen wie oben beschrieben in der Mitte einen grünen Anger erhalten. Sie sind deshalb nicht mit Leerungsfahrzeugen der Abfallwirtschaft befahrbar. Jeweils in den Einmündungsbereichen dieser öffentlichen Höfe sind durch Symbol geeignete Standorte für Abfallbehälter gekennzeichnet.

4. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Durch die neue städtebauliche Zielsetzung entsteht kein Mehrbedarf an Folgeeinrichtungen. Öffentliche Einrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten, Schulen, Alteneinrichtungen befinden sich auf dem Kronsberg bzw. im Stadtteil Bemeroode. Spielmöglichkeiten auf Spielplätzen befinden sich am östlichen Ende der Straße Feldbuschwende und südlich des Planbereiches an der Straße Lehmbuschfeld. Diese Plätze sind ausreichend groß, um den nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes zu ermittelnden Bedarf abzudecken. Mit fortschreitender Bauentwicklung auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wird ein weiterer Spielplatz nördlich der Straße Wittbusch entstehen. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich rund um das Stadtteilzentrum Thie.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Naturschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1551 wurden die Belange des Umweltschutzes umfassend ermittelt und bewertet. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die zu einer grundsätzlich anderen Bewertung führen. Bei Bebauungsplänen, die bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das be-

deutet, ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wäre nicht erforderlich. Aber auch ohne diese gesetzliche Regelung wären (zusätzliche) Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da eine überschlägige Berechnung ergeben hat, dass das Mehr an versiegelter Straßenverkehrsfläche (also ohne die geplante Mulden-Rigole im neuen Wohnweg und die grünen Anger in den Höfen) etwas kleiner ist als das Weniger an versiegelter Baufläche (unter Einbeziehung der im Plangebiet zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen usw.). Die bisherigen Festsetzungen im Bereich Umweltverträglichkeit

- Verpflichtung zum Anpflanzen von einem Laubbaum je angefangene 100 m² bzw. im westlichsten allgemeinen Wohngebiet je angefangene 200 m² überbauter Grundstücksfläche,
- Gliederung offener Stellplatzanlagen durch ein Baumraster,
- Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Herstellung der Stellplätze und deren Zufahrten,
- Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen und
- Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch ein Mulden-Rigolen-System

sollen im Prinzip unverändert übernommen werden. Lediglich die Regelungen zu den ersten beiden Spiegelstrichen werden der neuen städtebaulichen Zielsetzung angepasst, ohne dass das Auswirkungen auf die o. a. Bewertung hätte. Die Übernahme dieser Regelungen ist allerdings formal betrachtet nicht als Ausgleich zu werten, sie erfolgt zum einen, um die städtebaulich gewollte Eingrünung des Neubaugebietes Kronsberg auch hier zu fördern und zum anderen ist es nicht sinnvoll, die Entwässerung des Niederschlagswassers aufgrund der erfolgten umfangreichen Vorleistungen auf andere Art und Weise vorzunehmen.

Wie bisher auf dem Kronsberg werden in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen umfangreiche Baumpflanzungen vorgenommen. Längs der Straßen Feldbuschwende und Wittbusch sollen die Grundstückseinfriedungen als Laubhecke entstehen. Beide Maßnahmen würden positiv in die Eingriffsbilanzierung eingehen, wenn dieses formal und materiell erforderlich wäre. Die im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme - Anpflanzung zweier durchgehender Baumreihen und Anlage von Gras- und Krautsäumen - wurde am östlichen Rand der Bebauung am Kronsberg bereits vollzogen.

5.2 Schallschutz

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1551 waren keine Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich, da der nach der DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Beurteilungsmaßstab setzt, empfohlene Orientierungswert von 60/50 dB(A) tags/nachts für das Mischgebiet an der Oheriedentrift eingehalten wurde. Durch die beabsichtigte Änderung der Baugebietsart in ein allgemeines Wohngebiet ist die Situation neu zu beurteilen, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet lediglich 55/45 dB(A) tags/nachts betragen.

Für die Oheriedentrift liegen Verkehrszahlen aus dem Jahr 2002 vor. Zählungen am Knotenpunkt Wülferoder Straße ergaben hier Querschnittsbelastungen von etwa 3.700 Kfz/24h (3,1 % Lkw-Anteil). An der straßenbegleitenden Bebauung am Oheriedentrift ergibt sich daraus ein Mittelungspegel von 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts, das bedeutet, die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden bis zu einem Abstand von 50 m vom östlichen Fahrbahnrand der Oheriedentrift überschritten.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Immissionspegel an der Stadtbahnstrecke wurden zwischen den Jahren 1994 und 2002 zahlreiche Berechnungen und Messungen u. a. für die Bebauung am Von-Graevemeyer-Weg durchgeführt. Die Ergebnisse können auf die geplante Bebauung am Oheriedentrift übertragen werden. Für die den Gleisen nahe gelegene Bebauung am Von-Graevemeyer-Weg 30C und damit auch für die Bebauung am Oheriedentrift ergeben sich bei Berücksichtigung der engen Kurvenlage Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts.

Bei Überlagerung der Lärmpegel aus Straßen- und Schienenlärm ergeben sich für die geplante Bebauung am Oheriedentrift Gesamtpegel von bis zu 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit um 8 bzw. 10 dB(A) überschritten. Die Ein-

haltung der Orientierungswerte ist in einem Abstand ab etwa 70 m vom östlichen Fahrbahnrand der Oheriedentrift gegeben. Aus städtebaulichen Gründen (einheitliche und klare Kante längs der Oheriedentrift) sind aktive Maßnahmen nicht möglich, daher wird im § 1 der textlichen Festsetzungen eine passive Lärmschalldämmung der Außenbauteile bis zu einer Entfernung von 70 m vom östlichen Fahrbahn der Oheriedentrift, d. h. für die beiden Wohngebiete zwischen Oheriedentrift und dem geplanten befahrbaren Wohnweg, vorgegeben. Bedingt durch die geschlossene Bauweise, die unmittelbar entlang der Straße Oheriedentrift vorgegeben ist, sind die dahinter liegenden nutzbaren Freibereiche ausreichend geschützt.

Für Aufenthaltsräume ergibt sich aus den ermittelten Lärmpegeln nach DIN 4109 ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils von 40 dB(A) am Oheriedentrift (Lärmpegelbereich IV) bzw. 35 dB(A) (Lärmpegelbereich III) an Wittbusch und Feldbuschwende und damit für Fenster vermutlich die Schallschutzklasse 3 bzw. 2. Bei geschlossenen Fenstern wird im Gebäudeinneren eine ausreichende Schalldämmung durch die einzubauenden Fenster erreicht, eine ausreichende Belüftung von Schlafräumen ist so aber nicht gewährleistet. Deshalb wird zur notwendigen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen vorgeschrieben, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen.

Es kann sein, dass auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder auch durch vorgelagerte Gebäude kein spezieller Schallschutz erforderlich ist, weil z. B. die ohnehin nach Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster schon eine ausreichende Dämmung bewirken. Deshalb ist es möglich, ausnahmsweise von den Maßnahmen zum Schallschutz einschließlich der Belüftung abzusehen, wenn ein entsprechender Nachweis erbracht wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung liegen wichtige Faktoren künftiger Baumaßnahmen nicht vor, so dass eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm daher nur pauschal und generalisierend vorgenommen werden kann. Erst beim Vollzug des Bebauungsplanes können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz durch entsprechende Berechnungen konkretisiert werden. Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es z. B. sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Schlaf- und Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Zur Nachbarschaft Gewerbegebiet - allgemeines Wohngebiet siehe die Ausführungen im Abschnitt 2.3 der Begründung.

5.3 Energieversorgung

Der Senkung des Energieverbrauches kommt in der heutigen Zeit im Hinblick auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Besondere städtebauliche Gründe wie z. B. enge Talanlagen sind in Hannover nicht gegeben, die planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Nichtverwendung oder Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe rechtfertigen würden.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene neue städtebauliche Zielsetzung führt dazu, dass mehr Einfamilienhäuser als Geschosswohnungen gebaut werden. Die Häuser sollen mit einem verbesserten Wärmeschutzstandard hergestellt werden. Das soll entsprechend dem Zusatzantrag zur Drucksache 1541/2005 „Haushaltssatzung 2006 Wohnbebauung Kronsberg“ vorwiegend durch eine Passivhausbauweise oder zumindest durch eine Bauausführung nach

dem so genannten „Kronsberg-Standard“ (Heizenergiekennzahl von 50 kWh pro m² und Jahr als Zielwert nach dem Kronsberg-Berechnungsverfahren) erfolgen. Das hat zur Folge, dass niedrige Wärmebedarfswerte zu erwarten sind und somit die Verlegung von Nahwärmeleitungen und der Betrieb einer Nahwärmeversorgung unrentabel wird. Es wird daher auf eine Nahwärmeversorgung verzichtet, dem entsprechend wurde die bestehende „Satzung über die Nahwärmeversorgung im Baugebiet Kronsberg der Landeshauptstadt Hannover“ für den Bereich nördlich der Straße Feldbuschwende aufgehoben. Die im ursprünglichen Bebauungsplan jeweils an den einzelnen Blockseiten festgesetzten Flächen mit „Leitungsrechten“, auf denen die Nahwärmeleitungen verlegt werden sollten, sind somit nicht mehr erforderlich. Die Stadtwerke Hannover AG werden im Planbereich aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit in den neu zu bauenden Straßen wahrscheinlich keine Gasleitungen verlegen.

Die Wärmeversorgung der Häuser soll durch effiziente Wärmepumpensysteme, Pelletheizkessel, Pelletkaminöfen mit Heizungsanbindung, thermische Solaranlagen erfolgen. Bei Bedarf ist es grundsätzlich möglich, Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern an das vorhandene Blockheizkraftwerk auf dem Grundstück Brockfeld 9 anzuschließen. Mit geringem Aufwand ist es eventuell auch möglich, das an der Oheriedentrift gelegene allgemeine Wohngebiet an die Gasversorgung anzuschließen, da eine in der Oheriedentrift vorhandene Gasleitung fast bis zur Feldbuschwende verlegt ist.

In den Bereichen, die für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen sind, ist eine Südorientierung der Wohn- und Schlafräume in den Gebäuden einschließlich der Dachflächen möglich. Daher sind diese Bereiche prädestiniert für Passivhäuser, wenngleich auch Ost-West ausgerichtete Gebäude im Passivhausstandard gebaut werden können, eventuell jedoch mit einem höheren finanziellen Aufwand. Die im Bebauungsplan für diese Bereiche vorgesehene Festlegung einer maximalen Firsthöhe über Bürgersteiganschlusshöhe trägt dazu bei, gegenseitige Verschattungen so gering wie möglich zu halten.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich ausschließlich im Eigentum der Stadt, so dass in den Kaufverträgen entsprechende Regelungen zur umweltfreundlichen Energieversorgung durch den Bau von Passivhäusern oder zumindest durch Niedrigenergiehäuser nach Kronsberg-Standard aufgenommen werden können. Vor Abschluss der Verträge ist geplant, die Investoren bzw. die Baufamilien entsprechend zu beraten.

5.4 Altlasten und Kampfmittel

Für den Bereich der 3. Änderung liegen keine Informationen zu Boden- und Grundwasserbelastungen vor. Die nördlich gelegene Altablagerung Nr. 6.17 - zwei mit verunreinigten Böden und Restabfällen verfüllte Teiche - und der westlich des Planbereichs dokumentierte Schadensfall Nr. 904 haben aufgrund vorliegender Untersuchungen keinen umweltrelevanten Einfluss auf das Planvorhaben.

Im Zuge der Bebauung des Kronsberges wie des Expo-Geländes hat eine umfassende Erkundung hinsichtlich vorhandener Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg stattgefunden. Die vorgefundenen Kampfmittel wurden geräumt. Für den vorliegenden Planbereich hat die Kampfmittelbeseitigung eine Freigabe erteilt.

5.5 Archäologische Funde

Im Planbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ist der Beginn von Erdarbeiten im Zuge von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen drei Wochen vor Beginn schriftlich dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung entdeckter archäologischer Funde erfolgen kann.

6. Kosten für die Stadt

Die Flächen des Plangebietes stehen im Eigentum der Stadt, Grunderwerbskosten für den Bau der Verkehrsflächen entstehen somit nicht. Für den Bau der zur Erschließung des Planbereiches erforderlichen Straßenverkehrsflächen sind ca. 1.180.000 € aufzubringen. Die jeweiligen Erschließungsbeiträge werden im Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen erhoben.

Für den Einbau der erforderlichen Kanäle und Mulden-Rigolen sind ca. 1.400.000 € aufzubringen. Der dafür einmalig zu zahlende Abwasserbeitrag beträgt z. Zt. ca. 328.000 €.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juni 2007

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 01.06.2007