

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

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Straßenverkehrsflächen und einem öffentlichen Geh- und Radweg

Bebauungsplan Nr. 1770 – Sackmannstraße

Stadtbezirk: Linden-Limmer

Stadtteil: Limmer

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst nördlich das westliche Ende der Sackmannstraße vom Stockhardtweg bis zur westlichen Grenze des Grundstücks Sackmannstr. 34 sowie die südlich angrenzende Freifläche. Die Große Straße sowie die Grundstücke Große Straße 21, 19 und 17 bleiben ausgespart. Südlich hiervon knickt die Grenze des Geltungsbereichs nördlich der Häuserreihen mit den Haus-Nrn. 11 und 9 nach Westen ab. Die westliche Grenze wird vom Stockhardtweg gebildet, der nicht mehr zum Geltungsbereich gehört.

Sanierungsgebiet Limmer Nord

Das Plangebiet liegt innerhalb des am 06.11.2002 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Limmer Nord mit einer 1. Änderung am 11.02.2004 und einer 2. Änderung am 06.03.2008. Davon ausgenommen ist die Erschließungsfläche Sackmannstraße.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind die Symbole für Kindertagesstätte und kirchliches Gemeindezentrum dargestellt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet war Teil des Bebauungsplans Nr. 1535 Wasserstadt Limmer, für den ein Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 16.01.2003 und gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB vorliegt, die vom 19.05.2005 bis 29.06.2005 durchgeführt wurde. Da der Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Jahr 2003 nach altem Baurecht erfolgte und das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden soll, ist eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Damit zügig eine Wohnbebauung ermöglicht werden kann soll das Grundstück aus dem Bebauungsplan Nr. 1535 herausgenommen werden und unabhängig von der Entwicklung der Wasserstadt Baurecht geschaffen werden.

Der Planungsbereich ist heute eine unbebaute Wiese und wird als angemietete Weidefläche für Privatpferde von Anwohnern aus dem Stadtteil Limmer genutzt. Der westlich angrenzende Stockhardtweg bildet den Übergang zu der in Sanierung befindlichen

Industriebrache des ehemaligen Industriestandortes „Conti-Limmer“, die nach Abschluss der Gebäude- und Bodensanierungsmaßnahmen zu einem Wohngebiet mit Dienstleistungen und Büronutzungen sowie einem Nahversorgungsstandort entwickelt werden soll. Die Bebauung des Plangebietes kann die Entwicklung des zukünftigen Wohngebietes „Wasserstadt Limmer“ unterstützen.

Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 1770 soll verbindliches Baurecht geschaffen werden. Dafür sind zunächst ein Aufstellungsbeschluss, die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB erforderlich.

Nutzungskonzept: Bauland

Das Plangebiet liegt im dörflich geprägten und historisch gewachsenen Stadtteil Limmer. Dieses ist noch heute an den typischen Baustrukturen um die Kirche an der Sackmannsraße zu erkennen. Das Nutzungskonzept für das Plangebiet hat sich daher sowohl an der überwiegend 2 bis 3-geschossigen Wohnbebauung der alten Baustruktur zu orientieren, als auch an dem städtebaulichen Konzept des zukünftigen Wohngebietes der Wasserstadt, das mit einer überwiegend 2-geschossigen Reihenhausbauweise und einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünverbindung an den Stockhardtweg angrenzt.

Der Grundeigentümer beabsichtigt, für das Grundstück an der Sackmannstraße ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit fünf bis sechs eingeladenen Architekturbüros durchzuführen, mit dem ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden soll. Für das Grundstück ist eine bis zu 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit verdichteten Wohnformen in energieeffizienter Bauweise vorgesehen, bei der auch der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen in allen Altersgruppen berücksichtigt werden soll.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Sackmannstraße als Straßenverkehrsfläche im Norden sowie einer öffentlichen Geh- und Radwegverbindung im Süden durch Verbreiterung des Twedenwegs auf 2,50 m festgesetzt werden. Dem Bauziel liegt eine Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in offener Bauweise zugrunde.

Infrastruktur

Im Stadtteil Limmer sind öffentliche Einrichtungen vorhanden. So befinden sich die Grundschule Kastanienhof in fußläufiger und die Kindertagesstätte St. Nicolai in unmittelbarer Nähe. Im Zusammenhang mit der Wohnbebauung Wasserstadt Limmer sind zusätzliche Einrichtungen für Kindertagesstättenplätze vorgesehen. Im weiteren Verfahren ist der genaue Bedarf für das Plangebiet zu ermitteln.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs gibt es in ca. 600 m Entfernung einen Nahversorger. Die Situation wird sich durch den geplanten Nahversorgungsstandort an der Wunstorfer Straße im Bereich der Wasserstadt verbessern.

Erschließung und Verkehr

Die zur Erschließung des Baugrundstücks erforderlichen Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung der CO₂-Emissionen durch effektive Energienutzung zum Ziel gesetzt. Dazu sollen im Bereich „Gebäude“ die Verbesserung des Wärmeschutzes, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Nutzung regenerativer Energien eingesetzt werden. Das Plangebiet

könnte in Verbindung mit der Bebauung des Wasserstadtgeländes an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Alternativ könnten bei einer entsprechenden verdichteten Wohnform Gebäudegruppen wärmetechnisch über eine zentrale Wärmestation versorgt werden. Dies ist im weiteren Verfahren zu regeln.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Wunstorfer Straße über die Große Straße und Sackmannstraße. Das Plangebiet selbst wird vorrangig von der Sackmannstraße erschlossen. Die innere Erschließung wird über private Wegeführungen geregelt. Eine Konkretisierung der internen Erschließung mit ebenerdig angeordneten Stellplätzen erfolgt nach Vorliegen des städtebaulichen Konzeptes. Der vorhandene Twedenweg im Süden des Grundstücks soll auf 2,50 m verbreitert und als kombinierter Fuß- und Radweg ausgebaut werden. Mit dieser Fuß- und Radwegeverbindung soll die Durchlässigkeit in Ost-Westrichtung für die angrenzenden Wohnbereiche gesichert werden.

Der westlich angrenzende Stockhardtweg, der zukünftig an die Basisstraße nach Westen und an die Sackmannstraße nach Osten anschließt, soll langfristig auf 10 m Breite ausgebaut werden. In Verlängerung vom Stockhardtweg nach Nordosten soll eine fußläufige Verbindung an die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung am Leineverbindungskanal anschließen. Da die Sanierungsmittel insgesamt reduziert worden sind, ist der Zeitpunkt des Ausbaus aber noch ungewiss. Das Straßenprofil des Stockhardtwegs wird im Bebauungsplan Nr. 1535, 1. Bauabschnitt, geregelt.

Das Angebot für den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die bestehende Regio-Buslinie 700 mit Haltestelle Tegtmeyerstraße, die mit dichtem Fahrplankontakt an die Innenstadt Hannovers anbindet und zwischen Hannover ZOB und Wunstorf verkehrt. Die bestehende Stadtbahnlinie 10 mit Haltestelle Limmer Schleuse bietet eine zusätzliche Anbindung für das Plangebiet.

Umweltbelange – Ersteinschätzung

Flora und Fauna, Eingriffsbewertung (EIBE)

Für das Grundstück wurde 2005 von einem externen Gutachter eine Kartierung der vorhandenen Flora mit einer Flächenbeschreibung sowie einer Flächen- und Eingriffsbewertung durchgeführt, da die vorhandenen Kartierungsergebnisse zehn Jahre zurück lagen. Die Kartierungsergebnisse basierten auf den Erfassungsbögen für Rote-Liste-Arten des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) von 1993. Auf der Fläche wurden seinerzeit Geschützte Pflanzenarten – Wildapfel (*Malus sylvestris*) und Schwarznessel (*Ballota nigra*) – kartiert. Bei der wiederholten Kartierung im Jahr 2005 konnten weder der Wildapfel noch die Schwarznessel nachgewiesen werden. Stattdessen traten neben Trocken- und Magerkeitszeigern Stickstoff- und Störungszeiger (Knoblauchsrauke, Weg-Malve) auf. Nach dem Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (O. v. Drachenfels, 1994) wurde die Fläche als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte im Übergang zum artenreichen Scherrasen eingeordnet, da sich innerhalb der Fläche noch Kulturpflanzen aus der vorangegangenen Nutzung fanden. Im Unterschied zu den Ruderalflächen stellten die halbruderalen Flächen Brachen von Nutzungstypen wie Äckern und Gärten dar. Auf der Fläche befanden sich noch Einzelbäume. Diese fallen in die Kategorien der Pioniergehölze und Kulturpflanzen. Eine aussagekräftige Kartierung der Tierwelt wurde seinerzeit nicht durchgeführt, da sie nach Einschätzung des Gutachters entbehrlich sei.

Bei der Flächenbewertung aus dem Jahr 2005 wurde die Vermutung angestellt, dass das Grundstück früher als Kleingartenanlage oder Grabeland genutzt wurde und neben dem Bodenabtrag, den Mischbeständen und der vorherigen Nutzung (Eintrag von Sanden, anderen Substraten und Nährstoffen) davon auszugehen ist, dass der Boden (Auehlem der

Leineniederung) anthropogen verändert wurde und damit hinsichtlich seiner Wertigkeit stark herabgesetzt ist (s. dazu Boden).

Der Landschaftsplan 2002 stuft die Fläche am Stockhardtweg als Bereich mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften ein. Danach sollte die Fläche als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden, was im Widerspruch zu den Festsetzungen im Flächennutzungsplan steht, der Wohnbaufläche ausweist. Der Konflikt wurde im städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept Linden-Limmer 2003 zugunsten der baulichen Entwicklung abgewogen, mit der Forderung, dass zwischen der „Wasserstadt Limmer“ und dem „alten Limmer“ eine „grüne Zäsur“ entstehen soll.

Für die Fläche wurde 2005 eine Eingriffsbewertung (EIBE) durchgeführt. Die Fläche wurde zu dem Zeitraum als Biotoptyp der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte im Übergang zum artenreichen Scherrasen zugeordnet. In die Bewertung wurde der Versiegelungsgrad, die Grundwasserneubildungsrate sowie die klimatische Bedeutung mit einbezogen, um den Eingriffswert und den Kompensationsbedarf zu berechnen. Als Kompensationsmaßnahme waren die Ausbildung einer Baumreihe entlang des Stockhardtweges und eine blühende Wildstrauch-Hecke entlang des öffentlichen Weges an der Südseite des Grundstücks vorgesehen. Mit den Maßnahmen wird der Forderung einer „grünen Zäsur“ aus dem städtebaulich - landschaftsplanerischen Rahmenkonzept Linden-Limmer entsprochen und das zurzeit eingezäunte Grundstück wird stärker in den alten Dorfbereich mit einbezogen. Durch den Erhalt von Bestandsbäumen im Randbereich des Grundstücks könnte der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

Da auch die Biotopkartierung mit Eingriffsbewertung aus dem Jahr 2005 veraltet ist, wird die Fläche erneut von einem externen Gutachter kartiert und bewertet. Ob sich der Kompensationsbedarf verändert und damit auch die Maßnahmen, wird im weiteren Verfahren geklärt. In dem Zusammenhang sollen zusätzliche Untersuchungen über den Bestand von Vögeln, Fledermäusen und Heuschrecken extern vergeben werden.

Wasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet bei ca. 47,5 m über NN an, mit Fließrichtung Nord-Nordost zur Leine. Der Grundwasserpegel ist sehr stark vom Wasserstand der Leine abhängig.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Leine. Eine Überschwemmungsgefahr besteht bei einem max. hundertjährlichen Hochwasserereignis nicht.

Boden

Durch die Wohnbebauung wird die derzeitige Wiesenfläche zum Teil versiegelt. Der Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl 0,4) ist durch verdichtete Gebäudestrukturen, versickerungsfähige Stellplätze und private Wohnwege zu minimieren. Die derzeitige Nutzung der Wiesenflächen zum Weiden von Privatpferden verursacht einen erhöhten Nitratreintrag in den Boden und ins Grundwasser. Durch die geplante Wohnbaunutzung wird die Boden- und Grundwassersituation unter diesem Aspekt verbessert.

Die Nähe zum ehemaligen Industriestandort der Continental Gummiwerke Limmer könnte dazu geführt haben, dass sich eventuell belastete Auffüllungen in dem Boden des Grundstücks befinden. Um dies auszuschließen, sollen zunächst Probebohrungen darüber Aufschluss geben. Erst wenn der Verdacht bestätigt wird, sind weitergehende orientierende Untersuchungen durch einen externen Gutachter erforderlich. Gegebenenfalls muss der Boden diesbezüglich saniert werden.

Eine Freigabe des Grundstücks vom Kampfmittelbeseitigungsdienst liegt noch nicht vor.

Klima / Luft

Die häufigsten Windrichtungen im Plangebiet sind West und Süd-West.

Leine- und Ihmeauen sind wichtige Leitbahnen, über die ein großräumiger Austausch von Luftmassen stattfindet und die für die lufthygienische Situation im Stadtgebiet eine wichtige Funktion übernehmen. Sie haben besondere Bedeutung für das Stadtklima. Das Plangebiet profitiert aufgrund der Lage an der Leineau.

Modellrechnungen aus dem Jahr 2004 zur verkehrsbedingten Luftbelastung in Hannover im Bereich des Hauptverkehrsstraßennetzes während einer austauscharmen Wetterlage (Fa. GEONET) weisen fast für den gesamten Südwesten von Hannover eine potentiell unterdurchschnittliche NO₂-Belastung auf. Den Modellrechnungen haben exemplarisch die Parameter Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Dieselruß zugrunde gelegt.

Das Grundstück weist derzeit eine unbebaute und überwiegend unversiegelte Wiesenfläche auf. Durch die geplante Wohnbebauung mit durchgrüntem Privatgärten sind keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen Situation zu erwarten.

Eine emissionsarme Energieversorgung sowie Energie sparende Bauweisen sollen angestrebt werden, um die Schadstoffbelastung der Luft sowohl lokal als auch global auf das Minimum zu beschränken. In diesem Sinne ist in Abstimmung mit den steigenden Anforderungen an den Wärmeschutzstandard der geplanten Gebäude ein Planungskonzept für die Wärmeversorgung erforderlich, z.B. ein Nahwärmesystem mit Kraftwärmekoppelung.

Lärm

In direkter Nachbarschaft zur zukünftigen Wohnbebauung südwestlich des Stockhardtweges befindet sich eine metallverarbeitende Werkstatt, von der Lärmemissionen und eventuelle Luftverunreinigungen ausgehen können. Im weiteren Verfahren ist die Geruchs- und Lärmbelastung zu überprüfen und ausreichende Schutzmaßnahmen entsprechend dem Gebietscharakter der geschützten Areale vorzusehen.

Durch die Wohnnutzung im Plangebiet ist mit einer in den Auswirkungen zu vernachlässigenden geringen Erhöhung der Schallbelastungen durch Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Landschaftsbild / Stadtbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Ortsbild im Plangebiet ist durch dörfliche Baustrukturen geprägt und historisch gewachsen. Die geplante Wohnbebauung ist in den Stadtteil Limmer durch verdichtete Wohnformen mit durchgrüntem Privatgärten zu integrieren. Die Kompensationsmaßnahmen aus der Eingriffsbewertung tragen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Im Plangebiet sind weder Bau- noch Naturdenkmäler vorhanden.

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Nähe sind derzeit keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinien) ausgewiesen.

Auf der Nordseite des Leineverbindungskanals wurde die Leineaue vom Land Niedersachsen als FFH-Gebiet gemeldet. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Gebiet sind durch die Wohnbaunutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Kosten

Die Kosten für den Erwerb der Flächen für die Verbreiterung der Geh- und Radweg-Verbindung sowie deren Ausbau sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

März 2012

Heesch

(Fachbereichsleiter)

61.12 / 28.03.2012