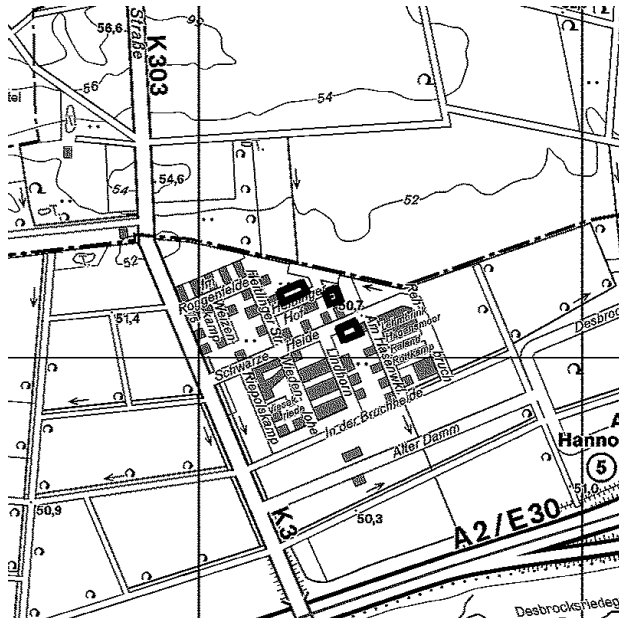


Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1216, 8. Änderung
- Heitlinger Hof -**

Stadtteil Stöcken

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche mit folgenden Grundstücksflächen (alle Gemarkung Stöcken, Flur 1): Heitlinger Straße Hs.-Nr. 2 (Flurstück 46/35, östliche Teilfläche von ca. 1180 m² Größe); Heitlinger Hof ohne Hs.-Nr. (Flurstücke 46/59 und 46/60); Schwarze Heide Hs.-Nr. 45 (Flurstück 46/48, nördliche Teilfläche von ca. 600 m² Größe) und Schwarze Heide Hs.-Nr. 47 (Flurstück 46/58, nördliche Teilfläche von ca. 530 m²); Schwarze Heide Hs.-Nr. 62 (östliche Teilfläche von ca. 250 m² Größe); Schwarze Heide Hs.-Nr. 60 (östliche Teilfläche von ca. 230 m² Größe) und am Hasenwinkel Hs.-Nr. 23 (westliche Teilfläche von ca. 420 m² Größe).

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Städtebauliche Ziele	4
2.1 Bauland	4
2.2 Verkehr und Versorgung	5
2.3 Soziale Infrastruktur	6
3. Umweltverträglichkeit	6
3.1 Lärmschutz	6
3.2 Naturschutz	6
3.3 Klima / Luft	7
3.4 Altlasten	8
3.5 Kampfmittel	8
4. Festsetzung nach anderen gesetzlichen Vorschriften - nachrichtliche Angaben	8
5. Kosten für die Stadt	8

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst bisher unbebaute Grundstücksflächen im Bereich der Siedlung Schwarze Heide im Stadtteil Stöcken. Diese gut erschlossenen Flächen entlang der Straßen Heitlinger Hof und Schwarze Heide befinden sich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 1216 (rechtsverbindlich 22.05.1996) und 1216, 1. Änderung (rechtsverbindlich 09.12.1996) und sind dort als nicht überbaubare Flächen in allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Um eine räumliche Fassung der Straßen zu ermöglichen, sollen nunmehr für eine straßenbegleitende Bebauung weitere Baurechte geschaffen werden. Aufgrund der Größe der ursprünglichen Grundstücke im Wohngebiet Schwarze Heide ist es sinnvoll, diese in weitere Parzellen zu unterteilen, um der entsprechenden Nachfrage nach kleineren Grundstücken gerecht zu werden.

Dies entspricht dem Beschluss des Stadtbezirksrates Herrenhausen-Stöcken, der vorsah, den Bebauungsplan Nr. 1216, 1. Änderung zu ändern, um den Eigentümern der alten Grundstücke eine Verdichtung zu ermöglichen.

Daraufhin wurden Möglichkeiten einer verträglichen Nachverdichtung im Bereich der alten Siedlung Schwarze Heide überprüft. Dies führte zu folgendem Ergebnis, auf dessen Grundlage die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216 eingeleitet wurde.

- Eine Nachverdichtung kann nur geringfügig sein und nicht den gesamten Siedlungsbereich umfassen. Hierbei sollen Auswirkungen auf die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsanlagen, die soziale und technische Infrastruktur, die Ausgleichsmaßnahmen etc. ausgeschlossen sein.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gibt es Straßenabschnitte ohne begleitende Bebauung. Hier soll die Bebauung vervollständigt werden, um eine räumliche Fassung durch Bebauung zu erzielen.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen nunmehr die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan sind die drei Teilbereiche der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich außerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Schwarze Heide (SEM), die am 26.04.1995 in Kraft trat.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Bauland

Im Verlauf der Straßen Heitlinger Hof und Schwarze Heide sind größere, vollständig erschlossene Flächen vorhanden, die nach bisherigem Planungsrecht nicht bebaubar sind. Im Rahmen von Grundstücksteilungen und -übertragungen wurde dieses Manko erkannt. Hier besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken, die jedoch auf Flächen ausgerichtet ist, die höchstens 500 m² groß sind. Insbesondere junge Familien sind nicht bereit, aufgrund der Größe der Grundstücke höhere Preise zu zahlen, zumal oft die Zeit für die Pflege des Grundstücks fehlt.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sollen daher entlang der Straßen Heitlinger Hof und Schwarze Heide nunmehr auf den bisher nicht überbaubaren Flächen weitere Baurechte geschaffen werden.

Mit diesen Baurechten wird eine straßenbegleitende Bebauung und räumliche Fassung der öffentlichen Verkehrsflächen Heitlinger Hof und Schwarze Heide erzielt. Entlang der Südseite der Straße Heitlinger Hof wurde bereits durch die entstandenen Gebäude eine bauliche Kante ausgebildet. Dieses ist mit der geplanten Bebauung nunmehr auch entlang der Nordseite möglich. Durch diese Bebauung erhält zudem der gesamte Bereich zwischen der Heitlinger Straße und der Straße Heitlinger Hof eine übersichtlichere bauliche Struktur. Diese wird bisher nicht deutlich, da die umfangreichen Freiflächen in diesem Bereich zu großen Lücken zwischen der Bebauung führen und daher eine städtebauliche Gliederung nicht erkennbar ist.

An der Ostseite der Straße Heitlinger Hof werden durch die geplante Bebauung ein baulicher Abschluss des Wohngebietes und eine deutliche Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum bewirkt. Eine Bebauung an dieser Stelle war bereits im Bebauungsplan Nr. 1216 vorgesehen, in der 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch nach Norden verschoben, um die Gärten in Südlage der Grundstücke zu ermöglichen. In den vergangenen Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass Flächen dieser Größe nicht benötigt und nachgefragt werden, so dass die städtebaulich unbefriedigende Situation bereinigt werden kann.

Die Baugebiete werden entsprechend der Umgebung, in die sie eingefügt werden, als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Weiterhin gültig bleibt die textliche Festsetzung in den bisher geltenden Bebauungsplänen, die einen Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen vorsieht. Dieser Ausschluss bezieht sich auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Wie in den übrigen allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Schwarzen Heide soll mit diesem Ausschluss die Wohnnutzung gestärkt werden.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an den bisher festgesetzten Baufeldern auf den benachbarten Grundstücken. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Das städtebauliche Konzept für das Baugebiet Schwarze Heide sieht in der Regel eine Vorgartentiefe von 5 m vor, um eine bessere Durchgrünung des Gebietes zu bewirken. Daher sind gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen auf diesen Flächen entlang den Straßenverkehrsflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen. Dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze, Zuwegungen und Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie notwendige Flächen für die Feuerwehr und / oder des Rettungsdienstes. Die übrigen Baugrenzen orientieren sich an den Grundstücksgrenzen mit einem Abstand von 3 m bzw. im östlichen Baufeld am Heitlinger Hof an einer Bautiefe von 16 m, die auch auf den Nachbargrundstücken vorgesehen ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung der Grundstücke bemisst, wird mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ), die das Verhältnis zwischen zulässiger Geschossfläche und der Grundstücksfläche angibt, wird mit 0,5 festgesetzt. Dies entspricht den Werten, die auch in den vergleichbaren Baugebieten im östlichen und südlichen Bereich des Heitlinger Hofes sowie südlich der Straße Schwarze Heide in den Bebauungsplänen Nr. 1216 und 1216, 1. Änderung festgesetzt sind. Auch die Zahl der Vollgeschosse (maximal II) sowie die offene Bauweise, werden entsprechend der benachbarten Baugebiete übernommen. Damit wird trotz Nachverdichtung die ursprünglich beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes beibehalten.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften erforderlichen Einstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu realisieren.

Über die allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen hinaus sollen auch die neu ausgewiesenen Baugebiete, wie die bestehenden Baugebiete, begrünt werden, da dadurch das Stadtklima, der Wasserhaushalt und die Artenvielfalt von Flora und Fauna positiv beeinflusst wer-

den. Daher sollen mindestens 20 % der Flächen der Baugrundstücke begrünt werden. Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum und fünf standortheimische Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet sowie der Umgebung in feuchten Monaten (meistens Februar bis April) zu einem höchsten Grundwasserstand von nur wenigen Dezimetern kommen kann. Dieses ist bei der Planung von unterkellerten Gebäuden zu beachten. Hier sind konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässung vorzusehen.

2.2 Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen. Die Erschließung ist durch die bisherige Bauleitplanung weitgehend gesichert. In östlicher Verlängerung der Straße Heitlinger Hof wird ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger festgesetzt, um die östlich gelegenen Baugrundstücke von der Straße Heitlinger Hof aus zu erschließen.

Ein zusätzlicher Regelungsbedarf aufgrund der Inhalte der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1216 ist nicht erforderlich. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wird sich im Vergleich zum Verkehrsaufkommen des bestehenden Planungsrechtes durch die Planänderung nicht wesentlich erhöhen.

Die Festlegung von Feuerwehrezufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Das Plangebiet ist über zwei Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In der Stelinger Straße verkehren die Linien 490 und 491. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in Höhe der Straße Schwarze Heide.

Ein Ableiten des hoch anstehenden Grundwassers mittels Drainagen in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.

2.3 Soziale Infrastruktur

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im vorliegenden geringfügigen Umfang (unter 10 Wohneinheiten) löst keinen relevanten Mehrbedarf an sozialen Infrastrukturmaßnahmen aus, so dass in dieser Hinsicht keine weiteren Investitionen erforderlich werden. Eine Kindertagesstätte befindet sich in einem benachbarten Wohngebiet südlich der Straße Schwarze Heide. Weitere Standorte sowie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Stöcken.

Ein öffentlicher Spielplatz (ca. 4360 m² Bruttofläche) befindet sich südlich der Straße Schwarze Heide. Weiterhin stehen umfangreiche öffentliche Grünverbindungen und östlich der Wohnbebauung der Schwarzen Heide im Übergang zu den Gewerbegebieten bzw. zur Fläche für die Landwirtschaft eine öffentliche Spiel- und Erholungsfläche mit einem Bolzplatz zur Verfügung. Damit wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder ausreichend Rechnung getragen.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Die geplanten Wohnbauflächen sind weder durch Straßenverkehrslärm noch durch Fluglärm belastet. Sie befinden sich nicht im Lärmschutz- oder Siedlungsbeschränkungsbereich nach dem Fluglärmgesetz. Lärmschutzfestsetzungen sind daher nicht notwendig.

3.2 Naturschutz

Die drei Teilbereiche der Bebauungsplanänderung sind derzeit weitestgehend unversiegelt und weisen einen z. T. alten Baumbestand auf. Inmitten extensiver Bebauung und im Anschluss an die freie Landschaft stellen sie wertvolle Brut-, Rast- und Nahrungsbiotope für die Avifauna dar. Die Flächen ermöglichen ferner eine unmittelbare Versickerung des Niederschlagswassers und leisten damit einen wertvollen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Der vorhandene Baumbestand trägt zu einer vorwiegend naturnahen Eingrünung der Siedlungsflächen bei und ist als ortsbildprägend zu bezeichnen.

Bei Realisierung der Planung ist trotz der geringen GRZ ein weitreichender Verlust des vorhandenen Baumbestandes zu erwarten. Die zunehmende Versiegelung wird zu einer Reduzierung der bisherigen Grundwasserneubildungsrate führen. Das Ortsbild wird sich im Gegensatz zu den bisher gewachsenen Strukturen siedlungsnäher präsentieren.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1216 wurde im September 1994 ein Grünordnungsplan (GOP) für das Gebiet Schwarze Heide erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1216 entsprechende Berücksichtigung fanden. Flächen, die laut GOP aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft von Bebauung freizuhalten sind, sind durch die vorliegende 8. Änderung nicht betroffen. Festsetzungen textlicher Art, die als Ergebnis der Aussagen des GOP entwickelt wurden, sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept, entlang der öffentlichen Verkehrswege große Flächen unbebaut zu lassen, kann aus heutiger Sicht nicht mehr aufrecht erhalten werden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auch zukünftig mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Erschließung ist überwiegend vorhanden, auch andere Infrastruktureinrichtungen müssen aufgrund dieser Nachverdichtung nicht geschaffen werden, so dass keine Folgemaßnahmen notwendig werden.

Die durch die Erweiterung der Baurechte verursachten und oben beschriebenen Auswirkungen führen allerdings zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und stellen damit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist.

Insgesamt ist dieser Eingriff nicht zu vermeiden, denn den Gründen des Allgemeinwohls, die für eine Bebauung der betreffenden Grundstücke sprechen und die oben ausführlich beschrieben worden sind, wird ein höheres Gewicht beigemessen.

Zur Vermeidung eines weiteren Eingriffs werden die in § 3 der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen, die bereits in den Bebauungsplänen Nr. 1216 und 1216, 1. Änd. galten, beibehalten. Danach sind mindestens 20 % der Flächen der Baugrundstücke zu begrünen. Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum und fünf standortheimische Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Hierdurch werden das Stadtklima, der Wasserhaushalt und die Artenvielfalt von Flora und Fauna positiv beeinflusst.

Diese Maßnahme reicht jedoch nicht aus, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf den Grundstücken zu erwarten sind, vollständig zu kompensieren

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Kompensationsmaßnahme festgesetzt und den betreffenden Eingriffsflächen zugeordnet. Hierbei handelt es sich um die Pflanzung von 10 Einzelbäumen aus dem 1000-Bäume-Programm der Landeshauptstadt Hannover in der Hogrefestraße.

Die Lage der einzelnen Bäume ist der Anlagen 1 der Begründung zu entnehmen. Die Maßnahme wird in den textlichen Festsetzungen (Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen) Bauflächen, für die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Unabhängig von diesen Regelungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden. Für die zu entfernenden Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Eine Niederschlagsversickerung ist aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände (höchster Grundwasserstand wenige Dezimeter unter Geländeoberkante) kritisch und wird daher nicht festgesetzt.

3.3 Klima /Luft

Die Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen der Stadt Hannover (Stand 2006) zeigt, dass die geplanten Bauflächen zu den bioklimatisch gering belasteten Gebieten gehören. Die im Bereich des nördlich angrenzenden Grünlandes produzierte Kaltluft gelangt im östlichen Teil des Plangebietes während autochthoner Wetterlagen, in denen sich lokal-klimatische Besonderheiten besonders gut ausprägen, bis maximal 200 m in die Wohnbebauung hinein. Für den westlichen Teil zeigt die Klimafunktionskarte keine nächtlichen Ausgleichsstörungen.

Überdurchschnittliche hohe Konzentrationen von Stickstoffdioxid und Feinstaub wurden auf den Randbereich der südlich verlaufenden Autobahn (BAB A2) auf einer Breite von etwa 100 m bis 150 m mittels Modellrechnung ermittelt. Hier sind Überschreitungen von Grenzwerten der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) wahrscheinlich. Der für das etwa 500 m von der Autobahn entfernt liegende Plangebiet errechnete Jahresmittelwert liegt jedoch sowohl für Stickstoffdioxid (rd. 27 µg/m³) als auch für Feinstaub (rd. 30 µg/m³) deutlich unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Bei östlichen und südlichen Wetterlagen können kurzfristig höhere Belastungen innerhalb des Plangebietes auftreten.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung der CO₂-Emissionen in der Stadt Hannover zum Ziel gesetzt. Bausteine zu diesem Ziel sind neben der Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, der vermehrten Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung auch eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie. Insbesondere für diesen Aspekt ist es wichtig, dass die Gebäude nach Süden ausgerichtet werden können. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist aufgrund der Anordnung der festgesetzten Baufelder von Westen nach Osten von einer Südausrichtung der Gebäude auszugehen. Eine gegenseitige Verschattung ist aufgrund ausreichender Abstände zur Nachbarbebauung nicht zu erwarten.

3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Altlasten noch andere Belastungen bekannt, die Einfluss auf das Plangebiet haben könnten.

3.5 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbilddaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg überwiegend keine Bombardierung des Planbereiches auf. An zwei Orten allerdings wurde eine Bombardierung erkannt. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Dies betrifft die südlich der Straße Schwarze Heide gelegenen Teilfläche der Bebauungsplanänderung (Grundstück Hasenwinkel 23, rückwärtiger Bereich) sowie eine davon nördlich der Straße Schwarze Heide gelegene Fläche (östlich des Grundstücks Schwarze Heide Nr. 47), die sich jedoch außerhalb der Bebauungsplanänderung befindet. Aus Sicherheitsgründen wird eine Oberflächensondierung empfohlen.

Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, Dezernat 23, Zentrale Polizeidirektion Hannover) zu benachrichtigen.

4. Festsetzung nach anderen gesetzlichen Vorschriften - nachrichtliche Angaben

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Grenze zum Bauschutzbereich gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

5. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
März 2010

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/26.03.2010