Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufstellung als Grundlage der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **Änderung einer Fläche für Sportanlagen (Tennis) in allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft (Graben und Retention)**

Bebauungsplan Nr. 1629 – Bugstraße –

Stadtteil: Anderten

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird umschlossen von der südlichen Grenze des Bahngrundstücks, der Verlängerung der Oisseler Straße, der Bugstraße, einer Linie 30 m westlich parallel der Westgrenze Bugstraße 2, einem 14 m breiten Streifen südlich der Bahn und dem nördlichen Teil (ca. 3000 m²) des Regenrückhaltebeckens.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Wohnbaufläche, allgemeine Grünfläche mit Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung:

Für das Plangebiet ist größtenteils noch der Bebauungsplan Nr. 803 rechtsverbindlich. Der Bereich ist als Sondergebiet für Sportanlagen (Tennis) festgesetzt und wurde bis ins Jahr 2001 als Tennisanlage mit Hallen- und Außenplätzen genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung ist die Tennishalle 2005 einem Brand zum Opfer gefallen. Die Reste der Anlage bestehen seitdem als Brandruine und sind abgesperrt.

Im Norden befindet sich die Personenbahnlinie Hannover – Berlin, die 1999 um zwei Gleise erweitert wurde. Für die Unterführung der Bahnstrecke als Ersatz der höhengleichen Querung dieser Bahnlinie im Verlauf der Oisseler Straße wurde damals eine aufwendige Umfahrung der Sportanlage geplant. Bei Gesprächen mit dem Eigentümer der Tennisanlage stellte sich heraus, dass er die Anlage nur noch begrenzte Zeit betreiben wollte und eine Umnutzung zu Wohnbauland anstrebte. Durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche wurde so eine flächensparendere Zufahrt zur Bahnunterführung möglich.

Deshalb wurde 1999 bereits ein Bebauungsplanverfahren Nr. 1629 begonnen, das eine ähnliche Zielstellung wie der nun vorliegende Plan verfolgte. Die für die Herstellung der Unterführung benötigten Flächen wurden vom damaligen Eigentümer durch einen Bauerlaubnisvertrag vorab zum Bau der Bahnunterführung freigegeben. Inzwischen wurden sie von der Landeshauptstadt Hannover erworben.

Das restliche Gelände (ca. 9700 m²) soll zu einem Wohngebiet für ca. 30 Wohneinheiten umgeplant werden. Dafür ist die Verlängerung und Erhöhung der vorhandenen Schallschutzwand an den Bahngleisen erforderlich. Seinerzeit konnte der Eigentümer die Finanzierung dieser Lärmschutzmaßnahme nicht sicherstellen, so dass das Planverfahren 2001 abgebrochen wurde. Der neue Eigentümer ist bereit, die Kosten für die Erweiterung des Lärmschutzes zu tragen, so dass das Bebauungsplanverfahren nun erneut durchgeführt werden soll. In der Zwischenzeit haben Änderungen im Planungsrecht dazu geführt, dass das Bebauungsplanverfahren von vorne begonnen werden muss. Überdies soll das bisherige Bebauungskonzept überprüft und ggf. geändert werden.

Einzelheiten

Westlich der ehemaligen Tennisanlage befinden sich städtische Flächen, die bereits 1999 als Teil des Wohngebietes festgesetzt werden sollten. Diese Flächen sollen auch jetzt wieder in das Wohngebiet einbezogen werden.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird entsprechend seiner heutigen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die bisherige Festsetzung als Stellplatzanlage für die Tennishalle ersetzt.

Im Osten und Süden wird das Plangebiet von reinen und allgemeinen Wohngebieten begrenzt. Im Norden liegt das Gelände der Deutschen Bahn AG. Im Westen schließt sich eine städtische Fläche an, auf der im Jahr 2006 ein Stillgewässer angelegt wurde. Diese Fläche steht auch für weitere Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt zur Verfügung.

Weiter westlich befindet sich seit 2008 eine Retentionsfläche, die z.T. zur Rückhaltung für Regenwasser aus dem Baugebiet Eisteichweg und z.T. für die Rückhaltung von Regenwasser aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dimensioniert ist. Das Baugebiet Bugstraße ist mit dieser Fläche über einen Graben verbunden, der entlang der Bahnlinie verläuft. Dieser Graben unterquert das Baugebiet in Nord-Süd-Richtung. Die alte Planung sah eine Öffnung dieses Grabens vor. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll die Machbarkeit einer solchen Öffnung erneut überprüft werden.

Der nördliche Teil der Retentionsfläche und der zu ihr führende Graben werden in den Geltungsbereich aufgenommen und sollen als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden. Der südliche Teil der Retentionsfläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1429 (Eisteichweg) gesichert.

Lärmschutz

Um die neue Bebauung vor dem Bahnlärm zu schützen muss die vorhandene Lärmschutzwand von 2 auf 3 m erhöht und nach Westen verlängert werden. Ein vorliegendes Gutachten zum Schallschutz aus dem Jahr 2000 muss angesichts veränderter Zugzahlen überarbeitet werden.

Städtebaulicher Vertrag

Im weiteren Verfahrensverlauf wird geprüft, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich wird. In jedem Fall wird der Eigentümer die Kosten für Lärmschutz und Erschließung vollständig tragen.

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich sind Wohnbauflächen und allgemeine Grünfläche mit Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Retentionsfläche ist aus der FNP-Darstellung allgemeine Grünfläche entwickelt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind, kann die leicht abweichende Grenzziehung für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Eingriffsregelung

Der größte Teil des Geltungsbereichs war bereits im Bebauungsplan Nr. 803 als Baugebiet ausgewiesen, so dass hier kein zusätzlicher Eingriff entsteht. Für die Erweiterungsfläche im Westen wird erstmals ein Eingriff zulässig, der zu kompensieren sein wird. Der Umfang wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Sonstiges

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird neben dem Bebauungsplan Nr. 803 auch eine Verkehrsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 1429 – Eisteichweg – geändert. Bei der Ausbauplanung für die Erschließung des Baugebiets „Eisteichweg“ wurde festgestellt, dass diese Verkehrsfläche nicht benötigt wird, so dass sie im Südwesten das neue Baugebiet als Bauland ergänzen kann.

Verfahren:

Für diesen Bebauungsplan Nr. 1629 wurde bereits in den Jahren 1999-2001 ein Bebauungsplanverfahren begonnen, das nach dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung nicht weiter geführt wurde. Durch zwischenzeitlich erfolgte Änderungen im Planungsrecht muss das Verfahren nun vollständig neu begonnen werden. Da der Geltungsbereich z.T. Flächen umfasst, auf denen erstmalig ein Eingriff in den Naturhaushalt zulässig werden soll, wird das vollständige Verfahren (mit Umweltbericht) durchgeführt.

Kosten für die Stadt:

Für die Herstellung der im Plan festgesetzten Erschließungsstraßen entstehen der Stadt keine Kosten, da mit dem Vorhabenträger ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen werden soll. Nach Fertigstellung wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche kostenfrei in das Eigentum der Stadt übergeben.

Durch den Verkauf der Erweiterungsfläche als Bauland werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

Die Höhe der Kosten ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Ersteinschätzung der Umweltbelange

In dieser Ersteinschätzung werden die vorhandenen Informationen über die Umweltsituation im Plangebiet aufgeführt.

Bestand

Zwischen der Bugstraße und der Bahnlinie Hannover-Berlin ist eine ehemalige Tennisanlage vorhanden. Östlich neben dem Gebäude befinden sich die ehemaligen Hallenspielflächen, westlich sind ehemalige Außentennisplätze vorhanden. Seit die Anlage im Jahr 2005 einem Brand zum Opfer gefallen ist, erobert die Vegetation mangels Pflege der Flächen die verbliebenen Gebäude- und Anlagenteile.
Im östlichen Teil des Plangebietes sah der bisherige Bebauungsplan die Stellplätze für die Tennisanlage vor. Hier ist inzwischen die Bahnunterführung realisiert worden. Im Straßenbegleitgrün sind unter anderem auch 10 Ersatzbäume für den Bebauungsplan 793, 3.Änderung gepflanzt worden.

Westlich der Tennisplätze wurde im Jahr 2006 ein Stillgewässer und weiter westlich im Jahr 2008 auf dem bis dahin vorhandenen Acker ein Regenrückhaltebecken angelegt. Seit dem ruderalisieren die Randbereiche.

In Verlängerung des Pregelweges liegt ein verrohrter Graben, der ab der nördlichen Grenze des Plangebietes parallel zur Bahn als offener Graben nach Nordwesten verläuft.

Planung

Mit der Planaufstellung sollen die Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit ca. 30 Wohneinheiten geschaffen werden. Weiterhin werden Flächen zur Regenwasserableitung und –rückhaltung sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Fachplanerische Ziele

Das städtebaulich / landschaftsplanerische Rahmenkonzept Misburg - Anderten aus dem Jahr 1993 sieht für das Plangebiet „Grünfläche, Kleingärten, Sport“ vor, was auf die damalige bauliche Nutzung als Tennishalle zutraf.

Für den westlichen Teil sieht das Konzept landwirtschaftliche Nutzfläche mit Funktionen für Naherholung, Natur und Landschaftsschutz sowie Bereiche für Maßnahmen des Naturschutzes vor.

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1990 stellte für das Plangebiet für den östlichen Teil Sportanlage und für den westlichen Teil Acker dar, was der damaligen Nutzung entsprach. Als Entwicklungsziel wurde die Verbesserung des Übergangs zwischen Siedlung und Landschaftsraum/ Freiraum formuliert. Nach Aufgabe der Tennisanlage und Realisierung der Regenrückhaltebecken sind die andersartigen Ziele aus den 1990er Jahren überholt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die Lage an der Bahnlinie ist das Plangebiet mit Lärm vorbelastet. Der Schallimmissionsplan Hannover stellt für das Plangebiet Immissionen aus Bahnbetrieb von 65 dB(A) nachts dar. Die Lärmproblematik soll durch eine Lärmschutzwand gemindert werden. Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, welche Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung von Immissionen erforderlich sind.

Andere, die Gesundheit des Menschen beeinträchtigende Belastungen sind nicht ersichtlich.

Flora und Fauna

Das Plangebiet kann in folgende drei Teile gegliedert werden: den westlichen Teil mit einem Regenrückhaltebecken mit Ruderalvegetation in den benachbarten Bereichen, den mittleren Bereich mit Tennisaußenplätzen und einer abgebrannten Tennishalle und den östlichen Teil, in dem die Rampe zur Bahnunterführung mit begleitenden Grünflächen realisiert wurde. Im Norden wird das Gebiet durch einen Graben und die Bahnanlagen vom Landschaftsschutzgebiet getrennt.

Die Stadtbiotopkartierung (1997) stellt den ursprünglichen Zustand mit der Tennisanlage und westlich benachbarten Ackerflächen dar.

Für das Naturerleben in der Stadt kommt der Tennisanlage und der Rampe der Bahnunterführung keine Bedeutung zu. Die Fläche der Regenrückhaltebecken und deren Randbereiche sind im weiteren Verfahren noch zu bewerten.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes liegt nördlich und westlich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 „Breite Wiese - Nasse Wiese“. Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Boden und Wasser

Die Baugrundkarte Hannover (1974) weist für den westlichen Teil des Plangebietes Flachmoortorf über Kalkmudde und für den östlichen Teil Tonmergelstein (unter 2 m mächtig) aus. Ganz im östlichen Teil grenzt auch ein Bereich mit Fein- bis Grobkies an.

Die Grundwasserkarte Hannover (1981) bezeichnet das Bebauungsplangebiet als „Gebiet mit Grundwasser in größerer Tiefenlage (in Klüften und Spalten), nur örtlich in Oberflächennähe“. Ein Grundwasserstand ist für das Plangebiet angegeben. Die Geländeoberkante liegt bei ca. 58,4 m. Ein Graben durchzieht das Gelände. In Verlängerung des Pregelwegs ist der Graben verrohrt, entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft er parallel zur Bahn nach Nordwesten.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine gezielte Niederschlagswasserversickerung möglich ist.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Für das Plangebiet liegen noch keine Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor.

Die beabsichtigte zusätzliche Versiegelung im westlichen Teil des Plangebietes wird sich negativ auf die Grundwasserneubildung auswirken. Die Planung führt voraussichtlich zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser im Vergleich zur bisher und gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung.

Luft / Klima

Im "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" wurde die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage untersucht.

Nach den exemplarisch dargestellten Immissionsfeldern für die Parameter Stickstoffdioxid (NO2), Benzol und Dieselruß grenzt das Plangebiet an einen größeren Bereich mit unterdurchschnittlicher NO2-Belastung (sog. klimaökologischer "Gunstraum").

Aufgrund der lokalen klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation durch die Verwirklichung der Planungsziele im Vergleich zur bisher und gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung spürbar nachteilig verändert.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die Ruine der Tennisanlage geprägt und verfügt zzt. nur über geringe Qualitäten. Durch die Planung ist für die Fläche eine erhebliche Verbesserung zu erwarten. Durch die angestrebte Umnutzung der Baugrundstücke wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Sonstige Belange

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt.

Wechselwirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen ergeben sich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Als erheblich sind dabei u. a. zu nennen: Verlust von Filtereigenschaften des Bodens und der Vegetation sowie die Einschränkung des Bodens und der Vegetation als Wasserspeicher in Bezug auf das Grundwasser. Als erhebliche Wechselwirkungen werden eingeschätzt: die Auswirkungen der Bodenversiegelung durch die Minderung der Grundwasserneubildungsrate sowie durch die Minderung der Verdunstungsrate auf das Mikroklima.

Positive Auswirkungen ergeben sich für das Landschaftsbild durch die Beseitigung der Ruine.

Eingriff und Ausgleich

Während für den größten Teil des Plangebietes bereits Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes 803 vorliegen, so dass dort kein zusätzlicher Eingriff entsteht, handelt es sich bei dem westlichen 30 m tiefen Streifen des geplanten Baulandes um bisher unbeplante Fläche. Durch die Planung wird hier ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der aber infolge des städtebaulichen Ziels nicht vermieden werden kann. Dieser Eingriff wird daher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sein. Im weiteren Verfahren wird zu klären sein, ob dies durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebiets möglich ist oder ob externe Flächen dafür herangezogen werden müssen.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover, Mai 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13, 13.05.2013