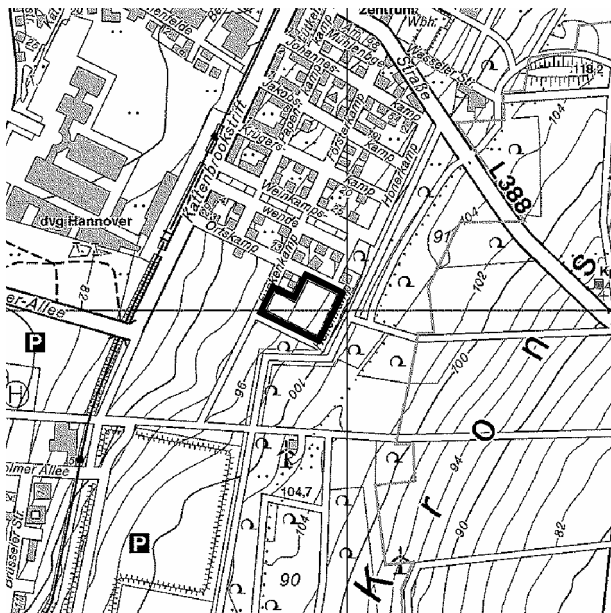


Begründung

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1552, 1. Änderung - Treppenkamp -



Stadtteil: Bemerode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Neubaugebiet Kronsberg und wird durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Hellenkamp, die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Haverkamp, die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Funkenkamp, die jeweilige Südgrenze der Grundstücke Ortskamp 20 – 26 (gerade) und 44, die jeweilige Ostgrenze der Grundstücke Ortskamp 44 – 38 (gerade) und die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Ortskamp begrenzt.

1. Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Im Zuge der Expo-Planung wurde 1995 der Bebauungsplan Nr. 1552 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 hauptsächlich auf Geschosswohnungsbau und andere verdichtete Bauweisen.

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 der Baublock zwischen Funkenkamp und Hellenkamp für den Bau von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden. Für den westlichen Teil des Bau-

blockes ist das auch mit den bestehenden Festsetzungen möglich, wie das die Entwicklung an der Ecke Funkenkamp/Ortskamp zeigt. Im östlichen Teil des Baublockes sind dagegen nur Hausgruppen zulässig. Daher sollen für den Planbereich jetzt insgesamt Festsetzungen getroffen werden, die eine Einfamilienhausbebauung in aufgelockerter Form planungsrechtlich zulassen. Die Erfahrung zeigt aber, dass eine rein private innere Erschließung, wie sie in anderen Baublöcken des Neubaugebietes Kronsberg verwirklicht wurde, dann nicht praktikabel ist, wenn viele Baufamilien bzw. Bauträger beteiligt sind. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen daher gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine vorhandene Baustraße in eine öffentliche Erschließungsstraße umwandeln zu können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Hannover entwickelt, der für den Planbereich Wohnbaufläche aufzeigt.

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 Geschosswohnungs- und verdichteten Einfamilienhausbau,
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. 8.670 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 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

2.2 Bauland

Hinsichtlich der Art der Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sollen die bestehenden Festsetzungen erhalten bleiben: allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl von 0,7. Auch die Begrenzung der nach § 19 Abs. 4 möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze usw. wird unverändert übernommen: die zulässige Grundflächenzahl darf um maximal 0,1 für die genannten baulichen Anlagen überschritten werden. Für eine Anpassung an die neue Zielsetzung, diesen Baublock hauptsächlich für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern vorzusehen, ist es erforderlich, die Bauweise neu festzulegen. Im südlichen Planbereich beiderseits der Straße Treppenkamp sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. In Verbindung mit der jetzt durchgängig festgesetzten Zahl von maximal zwei Vollgeschossen (im westlichen Bereich waren bislang maximal drei Vollgeschosse zulässig) wird so ein harmonischer Übergang zwischen der nördlich vorhandenen Bebauung und der freien Landschaft geschaffen. In zwei Baufeldern entlang der Straßen Ortskamp und Hellenkamp soll die offene Bauweise vorgegeben werden. Hier sollen auch

Hausgruppen entstehen können, um so in diesen Bereichen eine klar definierte Blockkante zu ermöglichen, wie sie im Neubaugebiet Kronsberg allgemein üblich ist.

Der im Neubaugebiet Kronsberg eingeräumte Gestaltungsspielraum, dass die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch Balkone; Loggien, Erker und Treppenhäuser überschritten werden dürfen, soll auch weiterhin im Plangebiet gelten. Im Neubaugebiet Kronsberg haben die Bepflanzungsvorschriften für die Baugrundstücke neben den Straßenbäumen dazu beigetragen, dass das Neubaugebiet einen eingegrünten Charakter vermittelt. Das soll auch im vorliegenden Plangebiet fortgesetzt werden, an der Vorschrift, dass je angefangene 100 m² überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist, soll deshalb festgehalten werden.

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 werden unverändert übernommen. Entbehrlich ist die textliche Festsetzung, dass die nicht überbauten Dachflächen von Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen sind, da nicht davon auszugehen ist, dass in reinen Einfamilienhausgebieten derartige Anlagen gebaut werden.

2.3 Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Straßen Ortskamp, Hellenkamp, Haverkamp und Funkenkamp an. Ergänzt werden soll die Erschließung im Inneren durch eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche, die den Namen Treppenkamp trägt. Zusätzliche Straßen bzw. Wege, die das rasterförmige öffentliche Straßennetz ergänzen, sind in den Baublöcken des Neubaugebietes Kronsberg nicht unüblich. Allerdings wurden sie durch einen privaten Träger erstellt. In diesem Fall soll die Straße öffentlich werden, da es erfahrungsgemäß schwierig wird, in einem Einfamilienhausgebiet alle unter einen Hut zu bringen. Das Profil der Straße Treppenkamp ist so bemessen, dass zum einen eine verkehrsberuhigte Straße entstehen kann, zum anderen aber Bäume und ausreichend öffentliche Parkplätze untergebracht werden können. Von der Straße Treppenkamp soll ein öffentlicher Weg einen kurzen fußläufigen Anschluss an den Landschaftsraum herstellen.

In den Straßen Ortskamp und Funkenkamp sind bzw. werden die zur Ableitung des Niederschlagswassers erforderlichen Mulden-Rigolen auch auf der dem Plangebiet zugewandten Seite hergestellt. Aus diesem Grund ist es wie bisher erforderlich, hier die Zahl der zulässigen Ein- und Ausfahrten zu beschränken, um die Funktionsfähigkeit der Mulden-Rigolen nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Entlang der Straße Funkenkamp sollen die Ein- und Ausfahrten insgesamt ausgeschlossen werden, entlang der Straße Ortskamp soll im vorliegenden Plangebiet nur eine Zufahrt zulässig sein. Die dazugehörige Überfahrt über die Mulden-Rigole ist bereits hergestellt (etwas westlich versetzt in Verlängerung des an der Kindertagesstätte lang führenden Weges). Entlang der Straßen Hellenkamp und Haverkamp soll es keine Beschränkung hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten mehr geben, da hier keine Mulden-Rigolen auf der Baugebietsseite vorgesehen sind.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbahn gegeben. Die Haltestelle Krügerskamp ist ca. 600 Meter vom Plangebiet entfernt.

3. Versorgung

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind vorhanden bzw. können in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Nahwärmeversorgung im Baugebiet Kronsberg. Die Stadtwerke haben in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass eine Versorgung des Gebietes mit Gas nicht vorgesehen ist (zur

Energieversorgung siehe auch den Abschnitt 5.3 der Begründung). Nach dem ursprünglichen Konzept zur Nahwärmeversorgung sollten die Leitungen auf den Baugrundstücken entlang bzw. innerhalb der Blockrandbebauung verlegt werden. Dafür waren entsprechende Flächen, die mit Leitungsrechten belegt werden konnten, im Ursprungsplan festgesetzt. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung ist das nicht mehr erforderlich. Die erforderlichen Leitungen für die Nahwärmeversorgung können in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

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. Aufgrund der vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dürfen maximal 50 % des anfallenden Niederschlagswassers zum Abfluss gebracht werden. Das verbleibende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zur Versickerung, Rückhaltung bzw. verzögerte Ableitung zu bringen. Die entsprechenden Nachweise sind der Stadtentwässerung mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen. Die Einhaltung des zulässigen Gesamtabflusses von 3 l/sec*ha aus dem Plangebiet erfolgt durch die Rückhaltung des Regenwassers in den Retentionsbereichen westlich der Kattenbrockstrift.

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 Bemerode. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich nördlich der an der Straße Ortskamp gelegenen Kindertagesstätte. Dieser Platz ist ausreichend groß, um den nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes zu ermittelnden Bedarf abzudecken. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich rund um das Stadtteilzentrum Thie.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Naturschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1552 wurden die Belange des Umweltschutzes umfassend ermittelt und bewertet. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die zu einer grundsätzlich anderen Bewertung führen. Durch die neue Erschließungsstraße kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 800 m² (die Verkehrsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 1.600 m², die nach den ursprünglichen Festsetzungen einschließlich möglicher Nebenanlagen zur Hälfte hätte bebaut werden können). 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 bedeutet, ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist nicht erforderlich.

Aber auch ohne diese gesetzliche Regelung wäre es zu keiner Bewertung gekommen, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich gemacht hätten, da die zusätzliche Versiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt. Das ist auch darin begründet, dass die im Ursprungsplan für den Planbereich getroffenen Maßnahmen zur Umweltverträglichkeit

- Verpflichtung zum Anpflanzen von einem Laubbaum je angefangene 100 m² überbauter Grundstücksfläche,
- Gliederung offener Stellplatzanlagen durch ein Baumraster,
- Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Herstellung der Stellplätze und deren Zufahrten,
- und insbesondere die Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch ein Mulden-Rigolen-System

unverändert übernommen werden sollen. 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. Diese Maßnahme würde 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 Lärmimmissionen

Im Plangebiet selbst wie in der Umgebung sind mit einer Ausnahme keine baulichen Anlagen oder Einrichtungen vorhanden, die die Wohnruhe stören könnten.

In einer Entfernung von ca. 300 Metern von der südlichen Plangrenze steht seit 1989 eine Windenergieanlage der Stadtwerke auf einer städtischen Fläche. Die Baugenehmigung dafür wie der Mietvertrag ist auf 20 Jahre befristet. Zur Beurteilung, ob von der Anlage das Plangebiet beeinträchtigende Emissionen ausgehen können, liegt eine Schallprognose aus dem Jahre 2002 im Zusammenhang mit dem geplanten Bau von zwei weiteren Anlagen vor. In der Prognose wurde auch die bestehende Vorbelastung durch die drei vorhandenen Anlagen auf dem Kronsberg ermittelt. Neben der o. a. Anlage handelt es sich um zwei Anlagen, die noch weiter südlich stehen. Die Prognose ist noch aktuell, da die beiden geplanten Anlagen nicht verwirklicht worden sind.

Für die Beurteilung des Lärmpegels an den beiden im Plangebiet betrachteten Immissionspunkten – Punkt E: Südostecke des Grundstücks Ortskamp 44 und Punkt F: Südostecke des Plangebietes (Ecke Haverkamp/Hellenkamp) - wird der niedrigere Orientierungswert nach der DIN 18005, einem fachlich anerkanntem Beurteilungsmaßstab, für die Nachtzeit herangezogen, da die Anlagen in der Nacht und am Tag gleichermaßen in Betrieb sind. Für ein allgemeines Wohngebiet beträgt der Orientierungswert in der Nacht 40 dB(A), am Tage 55 dB(A). Für den betrachteten Punkt E beträgt der ermittelte Beurteilungspegel 41,1 dB(A), am Punkt F werden 43, 5 dB(A) erreicht. Damit wird der einzuhaltende Orientierungswert überschritten. An der Überschreitung des Nachtwertes ist insbesondere die nahe gelegene Anlage maßgeblich. Diese Windenergieanlage soll über 2009 hinaus weiter betrieben werden, aber künftig in der Nacht (zwischen 22.00 Uhr und 6:00 Uhr) abgestellt werden. Das soll sowohl in der erforderlichen Verlängerung des Mietvertrages wie der Baugenehmigung festgeschrieben werden. Die Stadtwerke Hannover haben zugesagt, mit Erteilung der Baugenehmigung, spätestens aber zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1552, 1. Änderung, die Anlage des nachts abzustellen.

5.3 Energieversorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Nahwärmeversorgung im Baugebiet Kronsberg vom 4. Dezember 1995. Danach besteht hinsichtlich der Energieversorgung ein Anschluss- und Benutzerzwang.

Ziel des energetischen Konzeptes Kronsberg ist die besonders sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Da es sich um städtische Grundstücke handelt, werden entsprechende Regelungen, die so genannten Kronsberg-Standards, in die Grundstückskaufverträge aufgenommen. Inhalt der Kaufverträge ist dabei u. a., dass der Wärmeschutznachweis aller Gebäude am Kronsberg nach dem Kronsberg-Berechnungsverfahren durch unabhängige Büros zu prüfen ist. Dieses garantiert eine flächendeckende Niedrigenergiehaus-Bauweise für alle Gebäude im Plangebiet.

5.4 Altlasten und Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Informationen zu Boden- oder Grundwasserbelastungen vor. Im Plangebiet sind während des 2. Weltkrieges vereinzelt Bomben niedergegangen. Nicht auszuschließen ist daher, dass die Bombenrichter mit Abfall oder Hausmüll verfüllt wurden.

Die Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - hat mitgeteilt, dass das Plangebiet durch Sondierung bereinigt wurde.

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 Verkehrsfläche Trassenkamp entstehen somit nicht. Für den Bau der erforderlichen Straßenverkehrsflächen sind ca. 250.000 € aufzubringen. Die jeweiligen Erschließungsbeiträge der Investoren werden im Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen erhoben.

Hinsichtlich des Einbaues der erforderlichen Kanäle in die Straße Treppenkamp ergibt sich gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung ein Mehraufwand von ca. 110.000 €.

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

Begründung mit Umweltbericht
des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2007

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 13.11.2007