

## Begründung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 226, 1. Änderung  
- Peiner Straße / Im Bruche -**

**Stadtteil: Döhren**



### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche des Grundstücks der Auferstehungskirche, Helmstedter Straße 59. Es handelt sich um den süd-östlichen Bereich des Kirchengrundstückes (ca. 52 - 53 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 32 -36 m in Ost-West-Richtung), der zwischen Kirche, Kreuzungsbereich Peiner Straße / „Im Bruche“ und dem Grundstück „Im Bruche“ Nr. 25 liegt.

### **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
3.1 Bauland	3
3.2 Energetische Aspekte	5
<b>4. Verkehr</b>	<b>5</b>
<b>5. Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
<b>6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit</b>	<b>6</b>
6.1 Lärmschutz	6
6.2 Naturschutz	6
6.3 Boden	7
<b>7. Kosten für die Stadt</b>	<b>8</b>

## **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 226 im Jahr 1979 wurden für die Auferstehungskirchengemeinde Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten geschaffen. Mit der Festsetzung einer mit einem Vollgeschoss überbaubaren Fläche östlich der Kirche innerhalb der Nutzungsfestsetzung Fläche für den Gemeinbedarf - Evangelisches Gemeindezentrum sollte eine Erweiterung ermöglicht werden.

Die Kirche möchte heute ihren Standort auf den für kirchliche Zwecke benötigten Umfang reduzieren und daher auf den östlichen Grundstücksteil verzichten und ihn verkaufen. Als Erwerber kommt ein Investor in Betracht, der dort Wohnbebauung realisieren möchte. Mit der vorgenannten Festsetzung im geltenden Bebauungsplan Nr. 226 ist eine Nutzung als Wohnbauland nicht zulässig. Hierfür ist die Anpassung des aktuellen Planungsrechts erforderlich.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

### **Örtlichkeit**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Döhren und bildet den süd-östliche Teil des Grundstückes der Auferstehungskirchengemeinde. Es liegt als „Eckgrundstück“ an der Kreuzung Peiner Straße und der Straße „Im Bruche“.

Zurzeit ist die Fläche als Grünfläche genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich einige Einzelbäume bzw. Baumgruppen (siehe dazu Kapitel 6.2 Naturschutz).

Im Norden verläuft ein Verbindungsweg von der Straße „Im Bruche“ über das Grundstück zur Eingangsseite der Auferstehungskirche an der Helmstedter Straße und sichert so einen direkten Zugang aus den nord-östlich der Straße „Im Bruche“ gelegenen Wohnquartieren zur Kirche.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist vielgestaltig. Es ist geprägt durch den westlich stehenden Kirchenbau und im südlichen Bereich durch den jenseits der Peiner Straße liegenden Üstra-Betriebshof. Im Norden ist das Plangebiet von Wohnquartieren umgeben, die mit zunehmender Entfernung von der Hildesheimer Straße von Geschosswohnungsbau bis zu Einfamilienhäusern bebaut sind.

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Kreuzung Hildesheimer Straße / Peiner Straße, dessen Umgebung als Versorgungsbereich eine gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Cafés und weiteren Dienstleistungen bietet.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit den Symbolen kirchliches Gemeindezentrum und Kindertagesstätte dar.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind die Flächen als Wohnbaufläche, u.a. mit den Symbolen städtische Bücherei, Alteneinrichtung und Jugendheim dargestellt. Südlich der Peiner Straße sind gemischte Bauflächen und Sondergebiet / Üstra mit Immissionskennlinie dargestellt. Die Größe des Plangebietes liegt unterhalb der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes. Die geplanten Festsetzungen sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 226 vom 23.05.1979, für den die Baunutzungsverordnung von 1977 gilt. Dieser setzt für die Grundstücke der Auferstehungskirche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bezeichnung „Evangelisches Gemeindezentrum“ fest und ist entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan nur als Erweiterungsmöglichkeit für diesen Gemeinbedarf gedacht. Für den Bereich des Plangebietes ist eine eingeschossige Bebauung erlaubt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen.

## **Verfahren**

Die Stadt Hannover kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 226 ist Teil eines größeren zusammenhängenden Wohnbereiches nördlich der Peiner Straße. Die in diesem Bereich gelegenen Wohnblöcke wurden, sofern sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie z. B. der zwischen der Hildesheimer Straße, Peiner Straße, der Straße „Im Bruche“ und der Wolfenbütteler Straße gelegene Bereich des Bebauungsplans Nr. 226. Eine Besonderheit in diesem Bereich ist, dass ein kleiner Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf „Evangelischen Gemeindezentrum“ festgesetzt wurde, obwohl sie auch in allgemeinen Wohngebieten regelzulässig wäre. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226 wird das entlang der Straße „Im Bruche“ bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet um einen Teil ergänzt und die Festsetzung für den Standort der Kirche bleibt bestehen. Der sich aus der vorhandenen Eigenart des Gesamtgebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans Nr. 226 demzufolge nur unwesentlich berührt. Durch die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird das mögliche Nutzungsspektrum im Plangebiet erweitert. Gemeinbedarfseinrichtungen sind aber nach wie vor zulässig.

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor:

- 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, und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226, 1. Änderung soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Zur Erforderlichkeit einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes siehe den Abschnitt 6 – Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit dieser Begründung.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kann das Kirchengrundstück städtebaulich arrondiert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auch das Angebot an Flächen für Einfamilienhäuser ergänzt und auf die Nachfrage in Döhren reagiert. Es ist planerisches Ziel, auf dieser Fläche zweigeschossige Wohnbebauung zu schaffen und auf diese Weise das Kirchenensemble mit der neuen Bebauung zu arrondieren. Die städtebauliche Wirkung des Kirchengebäudes wird durch die klare Gliederung der privaten Flächen gewahrt.

Die Überplanung erfolgt auf einer Fläche für die bereits Baurechte bestehen. Es wird somit der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser sieht zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vor, die Gemeindeentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu unterstützen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### **3.1 Bauland**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnhäusern geschaffen werden. Diesem Ziel folgend wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Art der baulichen Nutzung integriert sich das Plangebiet in die nördliche und östliche Umgebung mit seinen WA-Festsetzungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und

Tankstellen - sollen nicht Bestandteil dieser Planung sein, da diese Nutzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Wohnbaunutzung nicht vereinbar sind.

Mit der Festsetzung einer maximalen Höhe von 7,5 m über Bürgersteiganschlusshöhe (BAH) soll sich die zukünftige Wohnbebauung in die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Im Bruche“ einreihen.

Es soll eine kompakte Bebauung ermöglicht werden, weshalb eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt werden soll. Damit wird die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,05 überschritten. Die Nachverdichtung mit der erhöhten städtebaulichen Kennzahl für die Grundflächenzahl rechtfertigt sich aus der Lage:

1. das Plangebiet liegt im dicht besiedelten Kern des Stadtteils Döhren,
2. durch die vorhandene Stadtbahn und Buslinie ist ein sehr guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben,
3. durch die neue Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten, da bereits heute Baurechte für die Flächen bestehen. Eine Beibehaltung dieser erhöhten Ausnutzung wirkt also dem „Flächenverbrauch“ entgegen und trägt somit zum Erhalt von Freiflächen an anderer Stelle bei.

Als Ausgleich für die erhöhte GRZ soll die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ von 50% auf 30% reduziert werden. Diese Festsetzung bewirkt, dass die maximal mögliche Versiegelung die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 plus zulässige Überschreitung 50%) nicht überschreitet.

Die Geschossflächenzahl soll ein Höchstmaß von 0,8 nicht überschreiten. Diese Festsetzung orientiert sich an dem unmittelbar nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 wird deutlich unterschritten.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt parallel zur Straße „Im Bruche“. Ein durchgehendes Baufeld (von Nord nach Süd) ist an der Straße „Im Bruche“ nicht möglich, da im süd-östlichen Teil des Plangebiets eine vorhandene Baumgruppe geschützt werden soll (siehe dazu Kapitel 6.2 Naturschutz).

Daraus resultierend werden zwei Baufelder festgesetzt, wobei das südliche aus den vorgenannten Gründen um ca. 12 m gegenüber dem nördlichen nach Westen abgesetzt wird. Das südliche Baufeld hält im Westen mit 3 m den gemäß § 5 Abs. 2 NBauO geforderten Mindestabstand zur noch zu bildenden neuen Grundstücksgrenze ein.

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen führt die Anordnung der Baugrenzen in zwei Bereichen zur Unterschreitung der gemäß § 5 NBauO geforderten Grenzabstände:

- zwischen den beiden Baufeldern und
- im Bereich der westlichen Baugrenze des südlichen Baufeldes.

Gemäß § 66 NBauO können jedoch Abweichungen von den Abstandsvorschriften in besonderen Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies u.a. zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten, erforderlich ist. Die geringfügige Abweichung ist vertretbar, da mit den vorgenannten Festsetzungen und der damit reduzierten Versiegelung gegenüber dem bestehenden Baurecht ein Ausgleich geschaffen wird. Die Unterschreitung zum westlich gelegenen Kirchgrundstück ist städtebaulich vertretbar, da die Kirche mit Ihrem Eingangsbereich und Vorplatz nach Westen zur Helmstedter Straße ausgerichtet ist.

Insgesamt ergibt die Abwägung der nachbarrechtlichen Belange, dass trotz der teilweisen Unterschreitung der Abstandsflächen, sowohl für die angrenzende Bebauung (Kirche), als auch für die geplanten Bauvorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter angemessener Berücksichtigung der Gegebenheiten ausreichend entsprochen wird, da hinsichtlich des Brandschutzes, der Belichtung sowie der Belüftung keine Bedenken bestehen.

Um Beeinträchtigungen durch Nebenanlagen zu vermeiden werden diese gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausnahmen bilden Zufahrten und Einfriedungen sowie Stellplätze im Vorgartenbereich des nördlichen Baufeldes (§ 5 Abs. 1 und 2 textliche Festsetzungen). Stellplätze sind auch ausnahmsweise in der Fläche mit Pflanzbindungen zulässig, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt werden und den Erhalt der vorhandenen Bäume nicht gefährden (§ 5 Abs. 3 textliche Festsetzungen). Somit können die gemäß § 47 NBauO erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

Einfriedungen sind durchsichtig und aus Metall herzustellen. Zulässig ist eine maximale Höhe von 1 m. **Durch die niedrigen Einfriedungen soll eine höhere Transparenz und bessere soziale Kontrolle der öffentlichen Räume begünstigt werden. Um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen, wird durch örtliche Bauvorschrift die Materialität der Einfriedungen (Metall) festgelegt** (§ 6 textliche Festsetzungen).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll der Anschluss des Plangebietes an die Verkehrsfläche nur über die Straße „Im Bruche“ erfolgen. Ein direkter Anschluss an die Peiner Straße ist auszuschließen, da das queren des Fuß- und Radweges und die Nähe zur Kreuzung Peiner Straße/ Hildesheimer Straße eine nicht zu vertretende Gefahrenquelle bedeuten.

Die Möglichkeit des direkten Zugangs zur Kirche für die Menschen aus den nord-östlich der Straße „Im Bruche“ gelegenen Wohnquartieren, die durch den vorhanden Weg auf dem Kirchengrundstück gegeben ist, soll erhalten bleiben. Hierfür ist der Weg zu verlegen. Er soll zukünftig direkt an das nördliche Wohngrundstück anschließen. Der Weg liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches und verbleibt im Eigentum der Kirchengemeinde.

### **3.2 Energetische Aspekte**

Am 01.08.2011 fand bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover eine Beratung eines Investors mit folgendem Ergebnis statt:

Der Niedrigenergiehausstandard-Plus gemäß der ökologischen Standards der Stadt Hannover soll eingehalten werden. Das bedeutet eine Unterschreitung der Werte des Referenzgebäudes nach Energieeinsparverordnung 2009 um jeweils mindestens 15 %, sowohl für den Transmissionswärmeverlust über die Außenbauteile als auch den Primärenergiebedarf.

Die mit der Klimaschutzleitstelle festzulegenden Maßnahmen zur Energieeffizienz werden zum Satzungsbeschluss vorliegen. Die dort entwickelten Standards sollen übernommen werden.

## **4. Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Bruche“ verkehrlich erschlossen. Über die Peiner Straße und den in unmittelbarer Nähe gelegenen Knotenpunkt Hildesheimer Straße / Peiner Straße besteht eine gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt bzw. an den Westschnellweg und damit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle Peiner Straße wird von den Stadtbahnlinien 1 (Latzten, Sarstedt), 2 (Rethen) und 8 (Messe Nord), und zu Messezeiten zusätzlich durch die Stadtbahnlinie 18, bedient. Diese ist etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Ebenso befindet sich die Bushaltestelle der Linien 123, 128, 134, 363 und 366 in dieser Entfernung. An die Buslinien 123, 128 und 134 besteht auch an der ca. 180 m entfernten Haltestelle Holthusenstraße Anschluss.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen, darunter auch Schutz- und Regenwasserkanäle, liegen in der Peiner Straße bzw. in der Straße Im Bruche. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Über das vorhandene Leitungswassernetz im Plangebiet ist die Löschwasserversorgung quantitativ ausreichend sichergestellt. Weitere Hydranten sind wahrscheinlich nicht notwendig.

## **6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit**

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Für den Geltungsbereich bestehen bereits Baurechte. Die bisherigen Baugrenzen erlauben eine erheblich stärkere Versiegelung als die Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226. Ansonsten sind durch die beabsichtigte neue Nutzungsart keine Beeinträchtigungen erkennbar, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

### **6.1 Lärmschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen, die im Wesentlichen vom Straßenverkehr auf der Peiner Straße und in untergeordnetem Maße von der Straße „Im Bruche“ ausgehen.

Im Schallimmissionsplan (SIP) 2009 der Landeshauptstadt Hannover werden für das Plangebiet direkt an der Peiner Straße Lärmpegel bis 60 dB(A) tags und bis 55 dB(A) nachts angegeben. Mit zunehmender Entfernung von der Peiner Straße nehmen diese Werte ab, so dass an der Nordgrenze des Plangebietes noch Lärmpegel ab 50 dB(A) tags und ab 45 dB(A) nachts existieren. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Beurteilungsmaßstab darstellen, liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55/45 dB(A) Tag/Nacht und werden somit überschritten. Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Ein angemessener Lärmpegel kann hier durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Durch die Festsetzungen im § 3 der textlichen Festsetzungen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich gemindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, als wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal vorgenommen werden.

Insbesondere kann erst mit konkreter Planung ermittelt werden, ob und in welchem Umfang die Lage der neuen Baukörper sich positiv auf den Lärmschutz für die aus Sicht der Peiner Straße jeweils dahinter liegenden Gebäude auswirkt.

Aus den vorgenannten Gründen können erst im Baugenehmigungsverfahren anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Für die Nachbarschaft sind durch die Neubebauung keine Störungen zu erwarten. Die Häuser werden von der Straße „Im Bruche“ erschlossen.

Weitere Störquellen sind im Plangebiet oder in der Umgebung nicht erkennbar.

### **6.2 Naturschutz**

Die Fläche des Plangebietes ist vollständig unversiegelt. Sie wird als Grünfläche genutzt und weist Scherrasen auf, der mit einigen Bäumen überstanden ist.

Die Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 226 und der möglichen Eingriffe durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes führte zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind. Die neue Planung führt gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu einer reduzierten Versiegelung. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Südosten des Plangebietes steht eine Gruppe von Stieleichen mit einem Stammumfang von ca. 1,2 m bis 1,9 m. Es handelt sich um vier gesunde, vitale, relativ junge Bäume, deren Alter einheitlich auf 35 Jahre geschätzt wird. Die Bäume sollen erhalten werden. Das Baukonzept nimmt mit der Lage des südlichen Baufeldes hierauf Rücksicht.

Vom Büro Freiraumplanung Landschaftsarchitekten, Langenhagen wurde im Oktober 2011 ein „baumpflegerisches Gutachten zum Erhalt und zur Sicherung der vier Stieleichen im Rahmen der Baumaßnahme“ erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass es im Rahmen der Baumaßnahmen anlage- und baubedingte Eingriffe in den Kronenraum (Stellplätze, Zuwegungen, auskragende Bauteile und erforderliche Arbeitsräume) und in die Standortbedingungen geben wird.

Ausgelöst durch die geplante Bebauung in ca. 4,9 m bzw. 8,6 m Abstand zu den Stammaußenkanten der nördlichsten bzw. westlichsten Stiel-Eiche kann, bei entsprechenden Schutzmaßnahmen, der dauerhafte Erhalt der Bäume sichergestellt werden.

Statisch bedeutsame Starkwurzeln der Stieleichen sind im Bereich der geplanten Anlage der Stellplätze und der Zuwegung voraussichtlich nicht zu erwarten. Unter der Voraussetzung, dass baumpflegerische Schutzmaßnahmen in Form eines Flächenschutzes und eines Wurzelschutzes bzw. einer Wurzelverlegung vorgenommen werden, ist nicht von einer dauerhaften Schädigung der Bäume auszugehen. Schnittmaßnahmen in der westlichen und nördlichen Kronenperipherie der Baumgruppe können aus fachlicher Sicht ebenfalls relativ unproblematisch vorgenommen werden, wenn entsprechende minimale Eingriffe erfolgen. Grundsätzlich sollte aber keine weitere Aufastung erfolgen, um das Gesamterscheinungsbild der Baumgruppe (mit der relativ tiefen Astschleppe) auf Dauer zu erhalten.

Zum Schutz der 4 Stil-Eichen wird im Bebauungsplan eine Fläche mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Es gelten uneingeschränkt die Bestimmungen des Artenschutzrechts und der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.

### **6.3 Boden**

#### **Altlasten / Verdachtsflächen**

Für das Plangebiet liegen nach dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster keine Hinweise auf Altablagerungen und/oder Verdachtsflächen vor.

#### **Baugrund**

Die Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe A – Baugrund) weist für das Plangebiet Schluffbänke (um 1 m Mächtigkeit und mehr) in Talsand aus. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind früher mehrere Aufschluss- und Sondierbohrungen durchgeführt worden. Sie beschreiben den Untergrund mit überwiegend sandigen und kiesigen Schichten. Im oberen Bereich (bis ca. 2 m unter Geländeoberkante (GOK)) sind leicht bindige Bestandteile zu erwarten.

Der  $K_f$ -Wert nach Hazen und Bayer kann für den hier zu erwartenden Untergrund mit  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s – mittlere Durchlässigkeit - angegeben werden.

#### **Grundwasser**

Nach Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe C - Grundwasser) liegt im Plangebiet ein geschlossener Grundwasserkörper mit einem maximal zu erwartenden Grundwasserstand von ca. 56,5 m über Normal Null (ü.NN) vor. Die Geländehöhe liegt bei ca. 58,2 m.ü.NN. Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Westen.

### **Niederschlagsversickerung**

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund der Bodenwerte und des Grundwasserflurabstandes grundsätzlich möglich. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (s. § 4 textliche Festsetzungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Versickerungsanlagen die Unschädlichkeit von evtl. vorhandenen Auffüllungen nachzuweisen ist, um eine Ausbreitung von Schadstoffen durch eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verhindern, da eine Versickerung nur über nicht belastetes Bodenmaterial zugelassen werden kann.

Es gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet für Grundstücke über 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 40 l/s\*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag der Stadtentwässerung Hannover vorzulegen.

### **Kampfmittel**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf Kampfmittelrückstände vor. Bis zum Satzungsbeschluss liegen die Ergebnisse der Kampfmittelabfrage vor und werden Berücksichtigung finden.

## **7. Kosten für die Stadt**

Der Stadt Hannover entstehen keine Kosten

Begründung aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
November 2012

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 14.11.2012