

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufstellung als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

- **Änderung einer Fläche für Gemeinbedarf (Kita) und einer öffentlichen Grünfläche in Reines Wohngebiet, Änderung einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Fläche für die Wasserwirtschaft.**

Bebauungsplan Nr. 1612 – südlich Süßeroder Straße

Stadtteile: Anderten und Kirchrode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Rohgraben, den Südschnellweg (B65), den Weg „Am Rohfeld“, der verlängerten Südgrenze der westlich gelegenen Baugrundstücke (Gemarkung Kirchrode, Flur 8, Flurstück 765), die östliche Grenze der bisherigen Bebauung am Dieter-Oesterlen-Weg (Flurstücke 766/1, 766/2, 766/3, 766/4), den Dieter-Oesterlen-Weg und die jeweils südliche Grenze der Grundstücke Süßeroder Straße 53, 55 und 57.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes: Wohnbaufläche, allgemeine Grünfläche

Anlass und Erfordernis der Bebauungsaufstellung:

Für das vorliegende Plangebiet gelten zurzeit die Festsetzungen aus den Bebauungsplänen 793, 1395 und 1426.

Der Bebauungsplan Nr. 793 wurde im Jahre 1969 von der damaligen Gemeinde Anderten aufgestellt. Mit der hier geplanten Kindertagesstätte sollte der entstehende Bedarf für das damals geplante Baugebiet rund um den Königsberger Ring gedeckt werden. Nach den Vorstellungen der Gemeinde Anderten sollte der benachbarte Bereich flächendeckend mit Wohnungsbau hoher Dichte (bis zu 13 Vollgeschosse) bebaut werden. Am Ende ist der Bereich weit weniger intensiv bebaut und große Teile sind für die Naherholung von der Bebauung freigehalten worden. Somit ist der Bedarf für eine Kindertagesstätte an dieser Stelle nicht mehr gegeben. Angesichts dieser Sachlage und der nach wie vor bestehenden Nachfrage an geeigneten Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern soll die in der Nachbarschaft anderer Einfamilienhausgebiete liegende Fläche jetzt für den Wohnungsbau bereitgestellt und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Bebauungsplan Nr. 1426 zur Bebauung des Rohfeldes im Stadtteil Kirchrode wird durch diesen Bebauungsplan ebenfalls in einem Teilbereich verändert. Die Einfamilienhausbebauung wird auch von Westen bis an den Weg „Am Rohfeld“ herangeführt. Um einen Bebauungszusammenhang beiderseits des Weges „Am Rohfeld“ herzustellen, wird hier eine öffentliche Grünfläche mit einem reinen Wohngebiet überplant.

Die im Bebauungsplan Nr. 1395 festgesetzte öffentliche Grünverbindung zwischen dem Weg „Am Rohfeld“ und dem Rohgraben ist bereits realisiert und wird in den neuen Plan übernommen. Eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist bisher nicht in Anspruch genommen worden. Hier soll jetzt eine Retentionsfläche für die Wasserwirtschaft entstehen, um den östlich des Plangebietes verlaufenden Rohgraben und das Regenwasserrückhaltebecken am Königsberger Ring zu entlasten. Innerhalb dieser Fläche können weiterhin Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Einzelheiten:

Mit dem Grundstückseigentümer der Flächen westlich des Weges „Am Rohfeld“ wird ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet, durch den im weiteren Verlauf des Verfahrens Details zur Gestaltung der Bebauung vereinbart werden.

Die Wohnbebauung soll in Einzelhausbauweise erfolgen. Angestrebt wird ein zweigeschossiger Gebäudetyp. Um die Höhenentwicklung an die vorhandene Bebauung anzupassen, soll zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse auch die Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Eine im Bebauungsplan Nr. 729, 2. Änderung festgesetzte private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird nicht in den neuen Bebauungsplan übernommen. Sie sollte ursprünglich zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Bebauung gegenüber dem Kindergarten dienen.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1426 südlich des Dieter-Oesterlen-Weges wird durch nun bis an den Weg „Am Rohfeld“ herangeführt. Dabei wird auch ein bereits vorhandenes, noch unbebautes Baufeld überplant. Der Bebauungsplan Nr. 1426 sieht hierfür noch eine Gemeinschaftsgaragenanlage und eine Erschließung über einen öffentlichen Wohnweg vor. Im Interesse einer verbesserten Vermarktbarkeit soll die Erschließung für PKW nun über eine breitere öffentliche Zufahrt bis an die Grundstücke herangeführt werden.

Das Wohngebiet soll darüber hinaus bis an den Weg „Am Rohfeld“ herangeführt werden, so dass sich in diesem Bereich des Weges eine platzartige Aufweitung mit Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke ergibt.

Verfahren:

Für diesen Bebauungsplan Nr. 1612 hat bereits im Jahr 1998 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden. Angesichts der seither vergangenen Zeit und der veränderten Abgrenzung des Geltungsbereichs soll dieser Verfahrensschritt erneut durchgeführt werden.

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.

Für die in West-Ost-Richtung festgesetzte öffentliche Grünverbindung ist trotz des schon erfolgten Wegebbaus noch der Grunderwerb zu tätigen. Für Grunderwerb und Bau der Retentionsfläche sowie die erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle werden Kosten anfallen, die im Gebührenhaushalt zu berücksichtigen sein werden.

Die Höhe der Kosten ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Umweltbericht

(hier: Ersteinschätzung zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes)

In dieser Ersteinschätzung werden die vorhandenen Informationen über die Umweltsituation im Plangebiet aufgeführt. **Die zuständigen Behörden werden gebeten, den Umfang der erforderlichen Information zu den einzelnen Schutzgütern zu konkretisieren und insbesondere durch vorhandene Informationen zu ergänzen.**

Bestand:

Das Plangebiet liegt in der Verlängerung der Süßeroder Straße am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Anderten. Ein Teil des Plangebietes ragt in den Stadtteil Kirchrode. Im Norden grenzt Einfamilienhausbebauung an. Nach Westen hin schließen sich öffentliche Grünflächen und weitere Einfamilienhausgebiete an. Im Osten verläuft der vor kurzem umgestaltete Rohgraben an, ein Gewässer III. Ordnung. Dahinter liegen öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen. Nach Süden hin begrenzt die Bundesstraße 65, der Südschnellweg, das Plangebiet.

Das Plangebiet selbst besteht östlich des Weges „Am Rohfeld“ größtenteils aus seit einigen Jahren aufgegebenen Ackerflächen. Zwei Gräben durchziehen das Gebiet in West-Ost-Richtung. Auf der Nordseite des nördlichen Grabens befindet sich ein ausgeprägter Gehölzbestand. Westlich des Weges „Am Rohfeld“ befinden sich öffentliche Grünflächen, die teilweise von heimischen Gehölzen in lockerer Pflanzung bestanden sind.

Planung:

Auf der bislang für eine Kindertagesstätte freigehaltenen Fläche sollen weitere Einfamilienhäuser entstehen. Weitere Einfamilienhäuser führen die vorhandene Bebauung am Dieter-Oesterlen-Weg bis an den Weg „Am Rohfeld“ heran. Der nördliche Graben und der angrenzende Gehölzbestand werden durch die Planung nicht erhalten.

Im südlichen Planteil soll eine Retentionsfläche geschaffen werden. Die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünverbindungen entsprechen bestehenden Festsetzungen aus vorher hier geltenden Bebauungsplänen.

Fachplanerische Ziele:

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover (Entwurf 1990) ist in der Karte „Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften“ als Entwicklungsziel für den Bereich des Bebauungsplanes der Aufbau und/oder die Förderung „naturnaher Grünlandssysteme“ vorgesehen. Die Herstellung der im Plangebiet vorgesehenen Retentionsfläche erfolgt in Trockenbauweise, so dass dem genannten Entwicklungsziel mit dem Bebauungsplan gefolgt werden kann.

In der Karte „Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen“ des Landschaftsrahmenplanes ist als Entwicklungsziel die „Entwicklung/ Verbesserung/ Ergänzung eines Grünzuges/einer Grünverbindung“ angegeben. Der Empfehlung des Landschaftsrahmenplanes zur Erholung in Freiräumen soll im Bebauungsplan wie bisher schon durch die Festsetzung einer Grünverbindung in West-Ost-Richtung entsprochen werden.

Das Plangebiet selbst sowie die nähere Umgebung gehört nicht zu einem Natura 2000 - Gebiet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet, die auf dem Südschnellweg B65 trotz einer dort vorhandenen, 2,5 Meter hohen Schallschutzwand verursacht werden. Nach einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2006 sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um trotz der einwirkenden Immissionen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Der erforderliche Schutz vor Verkehrslärm kann nur durch Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Außenwände realisiert werden, da aktive Schallschutzmaßnahmen an der B65 schon vorhanden sind.

Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen im Bereich der Bundesstraße 65 zu berücksichtigen. Anhand der Ergebnisse der Modellrechnung zur „Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover“ (Mai 2006) ist die Überschreitung von Grenzwerten verkehrsspezifischer Schadstoffe innerhalb des Planungsgebietes nicht anzunehmen. Die Berechnungen weisen im Plangebiet Stickstoffdioxidbelastungen (NO₂) im Jahresmittel in Höhe von 28 bis 32 µg/m³ aus. Der ab 2010 gültige NO₂-Jahresmittelgrenzwert beträgt 40 µg/m³.

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

Flora und Fauna:

Bei Verwirklichung der Planung wird eine Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen eintreten. Die Überplanung bisher als Grünfläche festgesetzten Gehölzbestandes westlich des Weges „Am Rohfeld“ bzw. entlang des an der nördlichen Grenze verlaufenden Grabens bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung. Auch die Überbauung des Grabens selbst mit seinem Röhrichtbestand ist eine erhebliche Beeinträchtigung, die allerdings nach dem bisher geltenden Planungsrecht auch schon zulässig war.

Boden:

Die bodenkundliche Stadtkarte Hannover 1: 25.000 weist für fast den gesamten Planbereich den Bodentyp Mittlerer Gley aus. Die geplante wasserwirtschaftliche Nutzung für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes von Vorteil, da damit die natürlichen Bodenfunktionen des Standortes genutzt und weitgehend erhalten werden. Eine besondere naturhistorische oder geowissenschaftliche Bedeutung für den Standort liegt nicht vor.

Bei Verwirklichung der Planung können zusammengefasst folgende Beeinträchtigungen eintreten:

- Freiflächenverlust
- Funktionsverlust des Bodens durch erhöhte Versiegelung
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts sowie der Filtereigenschaften des Bodens

Für das Plangebiet liegen keine Angaben über Altlasten und Verdachtsflächen vor. Nach Aussage der zentralen Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - wird eine Oberflächensondierung empfohlen.

Wasser:

Beim bislang unversiegelten Plangebiet handelt es sich um einen wichtigen Bereich für die Grundwasserneubildung. Durch die im neuen Baugebiet stattfindende Versiegelung wird die Rate der Grundwasserneubildung gemindert, so dass die Auswirkungen als erheblich eingestuft werden. Die im südlichen Teil geplante zeitweilige Zurückhaltung des Niederschlagswassers hat einen positiven Effekt auf die Grundwasseranreicherung.

Wegen des hohen Grundwasserstandes sowie des versickerungsunfreundlichen Bodens, bestehend aus Ton- und Tonmergelstein, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht sinnvoll. In feuchten Monaten (meistens Februar bis April) ist der Grundwasserspiegel nur wenige Dezimeter von der Geländeoberkante entfernt. Stellenweise tritt im Plangebiet auch Staunässe auf. Es sind deshalb konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässungen erforderlich.

An Oberflächengewässern sind im Plangebiet zwei Gräben vorhanden, die von West nach Ost verlaufen und unmittelbar jenseits der östlichen Plangrenze in den Rohgraben münden. Durch diesen Bebauungsplan ist eine Überbauung des am nördlichen Rand verlaufenden Grabens weiterhin möglich.

Luft / Klima:

Das Plangebiet hat für das Mikroklima aufgrund der Austauschfunktion zur angrenzenden Bebauung eine hohe Bedeutung. Die neue Einfamilienhausbebauung mit der vorgesehenen Eingrünung hat für das Mikroklima keine wesentliche Auswirkung, da das Klima der Einzelhausbebauung sich bioklimatisch praktisch neutral verhält und der für die Abkühlung wichtige südliche Bereich unbebaut bleibt.

Landschaftsbild:

Das neue Baugebiet wird den Grünraum geringfügig einengen. Die Wahrnehmung der Rohgraben - Niederung ist weiterhin gegeben. Die naturnah vorgesehene Herstellung der Retentionsfläche wird als gestaltendes Element des öffentlichen Erholungsraumes wahrgenommen werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die neue Planung werden als weniger erheblich eingestuft.

Sonstige Belange:

Im Bereich des beplanten Gebietes sind Kulturgüter nicht betroffen. Auch Sachgüter sind nicht betroffen, da die Nutzung der Ackerflächen mittlerweile aufgegeben wurde.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern und Abfällen ist bei der Realisierung der Planung gewährleistet.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt. Es besteht die Möglichkeit zur Umsetzung dieses Zieles durch verbindliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag.

Wechselwirkungen:

Erkennbare Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wie z. B.

- durch die Inanspruchnahme des Bodens durch Neubebauung wird Tieren und Pflanzen Lebensraum genommen sowie das Mikroklima beeinflusst,
- die vorübergehende Zurückhaltung von Niederschlagswasser bzw. die Verringerung der Fließgeschwindigkeit beeinflusst durch die Zunahme der Verdunstung das Mikroklima

sind insgesamt als weniger erheblich einzustufen, da nicht zu erwarten ist, dass sich aus den in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte ergeben.

Eingriff und Ausgleich:

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet. Gegenüber den bisher noch im Gebiet gültigen Bebauungsplänen werden zusätzliche Flächen für eine Bebauung ausgewiesen.

Der Eingriff wird daher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sein. Im weiteren Verfahren wird zu klären sein, ob die dafür im Plangebiet vorgesehenen Flächen ausreichend sind oder durch Maßnahmen auf externen Flächen ergänzt werden müssen.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Mai 2007

(Dr. Breyer)
Leitender Baudirektor