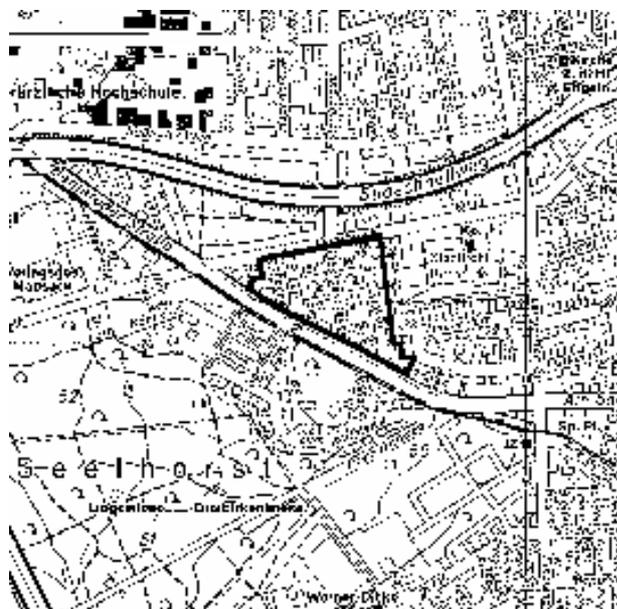


## Begründung

### **Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - Seelhorster Garten-Nord -**

**Stadtteil:** Kirchrode



### **Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die geplante südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Döhrbruch, eine Linie im mittleren Abstand von ca. 25 Meter zur westlichen Grenze des Stadtfriedhofes Kirchrode sowie zu den westlichen Grenzen der Grundstücke Hinter dem Holze 45 bis 59 (ungerade), eine Parallele im Abstand von ca. 20 Meter zur Nordgrenze des Grundstückes Bemeroder Straße 75, die westlichen Grenzen der Grundstücke Hinter dem Holze 39 bis 43 (ungerade), die östliche Grenze des Grundstückes Bemeroder Straße 75, die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bemeroder Straße, die südliche Grenze des öffentlichen Fußweges südlich des Grundstückes Bemeroder Straße 67/67A, die östliche Grenze des zuvor genannten Grundstückes und die östliche Grenze des Grundstückes Döhrbruch 75.

### **1. Zweck der Bebauungsplan-Änderung**

Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung hat darum gebeten, den Bebauungsplan Nr. 1583 - Seelhorster Garten zu ändern. Anlass sind die Erfahrungen bei der Vermarktung der ersten beiden Bauabschnitte des Gesamtprojektes. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, ist der Absatz der Eigentumswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept des Seelhorster Gartens insbesondere für die Flächen nördlich der Bemeroder Straße überarbeitet. Wie im Bereich südlich der Bemeroder Straße soll ein großer Teil im nördlichen Bereich jetzt ebenfalls für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Für eine Verwirklichung des neuen Konzeptes, das Auswirkungen sowohl auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, die sich mehr als halbiert, als auch auf die Erschließung hat, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung liegt auch im städtebaulichen Interesse, da innerhalb des Stadtgebietes weitere nach wie vor nachgefragte Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden können.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbaufläche dar. Auch die Festsetzung von Mischgebieten ist aus folgenden Gründen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

- In Mischgebieten sind Wohnungen regelzulässig.
- Die Festsetzung von Mischgebieten an der Bemeroder Straße korrespondiert mit dem städtebaulichen Ziel für das Baugebiet Seelhorster Garten, im Einzugsbereich der Stadtbahn entlang der Bemeroder Straße planungsrechtlich eine größere Nutzungsvielfalt wie auch wohnungsnahen Arbeitsplätze zuzulassen.
- Mit der Festsetzung eines Mischgebietes an der Straße Döhrbruch wird eine sachgerechte planungsrechtliche Abstufung zwischen dem Gewerbegebiet östlich der Rutenbergstraße und den allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet hergestellt.

## 2. Städtebauliches Konzept

Die Modifizierung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes verfolgt in erster Linie das Ziel, den Anteil an Mehrfamilienhäusern zugunsten von Einfamilienhäusern zu verringern. Gleichzeitig soll der baulich-räumliche Zusammenhalt der beiden südlich und nördlich der Bemeroder Straße gelegenen Bereiche gewahrt bleiben. Dies wird im wesentlichen erreicht durch das Element der Grünverbindung von der Seelhorst über die Seelhorster Allee, den Seelhorster Platz, den neu geplanten „Anger“ bis zur geplanten öffentlichen Grünverbindung entlang des Stadtfriedhofes Kirchrode. Die durch die vorhandene Lindenhecke geprägte Straße gleichen Namens bleibt erhalten. Die ursprünglich geplante Blockrandbebauung wird stärker differenziert. So ergeben sich charakteristische Adressen mit klar definierten städtebaulichen Teilbereichen:

- Der Seelhorster Platz als zentraler Quartiersplatz für eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Büros, Arztpraxen und Läden.
- Der Anger als eine mit Platanen bestandene, platzähnliche Verbindung zwischen Seelhorster Platz und dem aufgelockerten Einfamilienhausgebiet im östlichen Planbereich (das so genannte „Dorf“). Beiderseits des Angers soll verdichteter Einfamilienhausbau in Form von Hausgruppen entstehen.
- Das „Dorf“ nimmt den größten Teil der Fläche des Seelhorster Gartens nördlich der Bemeroder Straße ein. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Anger, so dass Verkehrlich eine ruhige Anlieger-Situation entsteht. Die offene Grabenführung für die Entwässerung des Niederschlagswassers trägt in Anlehnung an das Vorbild aus dem südlichen Teilbereich durch seine naturnahe Gestaltung zur Stärkung des „dörflichen“ Charakters bei. Das „grüne Rückgrat“ des Dorfes stellt die geplante Grünverbindung längs des Stadtfriedhofes Kirchrode dar. Eine im Übergangsbereich zur Grünverbindung vorhandene Hecke soll erhalten werden.
- Das Quartier beiderseits der Straße „An der Lindenhecke“ wird durch die zu erhaltende hohe Lindenhecke entlang der Erschließungsstraße geprägt. Die Bebauung in Form von dreigeschossigen Punkthäusern bzw. Stadtvillen hat in Anlehnung an den Seelhorster Platz einen eher städtischen Charakter.
- Gegenüber dem Gewerbegebiet am Döhrbruch soll aus Gründen einer sachgerechten planungsrechtlichen Abstufung ein Mischgebiet den Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen herstellen.
- Die Bebauung entlang der Bemeroder Straße soll wie bisher eine städtebauliche Kante mit max. vier Vollgeschossen bilden. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung vor allem aus Wohnungen und Büros. Diese Bebauung soll gleichzeitig eine Lärm abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Wohnquartiere bewirken.

Die auf der Basis des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes ermittelte Zahl der Wohneinheiten verringert sich gegenüber dem bisherigen Konzept erheblich. Die ursprüngliche Berechnungsbasis ging von insgesamt 1000 Wohneinheiten aus, verteilt auf die Bereiche nördlich und südlich der Bemeroder Straße. Die künftige Berechnungsbasis geht von insgesamt ca. 400 WE aus, davon 170 bis 200 Wohneinheiten innerhalb dieses Änderungsbereiches.

### **3. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplan-Änderung**

#### **3.1 Bauland**

Die Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, werden wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Bauflächen entlang der Bemeroder Straße bleibt es bei der Festsetzung als Mischgebiet. Allerdings wird insgesamt betrachtet, bedingt durch das neue städtebauliche Konzept, zugunsten der allgemeinen Wohngebiete etwas weniger Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die mit der Festsetzung von Mischgebieten städtebaulich angestrebte und rechtlich erforderliche Nutzungsmischung von Büros, Verwaltungen, Praxen, Kanzleien, Läden, Wohnungen usw. soll nicht pro Baublock, sondern über die gesamte Entwicklungslänge nachgewiesen werden, dabei ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung vor allem an den öffentlichen Personennahverkehr ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung erstrebenswert. Diese Absicht soll es ermöglichen, die gewerblichen Anteile im Bereich des Seelhorster Platzes als Zentrum des gesamten Baugebietes Seelhorster Garten zu konzentrieren.

An der Straße Döhrbruch ist östlich der Einmündung der Rutenbergstraße ein Gewerbegebiet vorhanden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1159 handelt es sich dabei um ein uneingeschränktes Gewerbegebiet. Aus Gründen einer sachgerechten planungsrechtlichen Abstufung soll daher südlich der Straße Döhrbruch gegenüber dem Gewerbegebiet bis zur Einmündung der Rutenbergstraße ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Zu den weiteren Festsetzungen für dieses Mischgebiet siehe unten.

Zur Sicherung einer hohen Nutzungsintensität im Einzugsbereich der Stadtbahn sind im Ursprungsplan in den Mischgebieten die flächenextensiven Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen gewesen. Dieser Ausschluss soll unverändert für alle Mischgebiete im Plangebiet übernommen werden. In allgemeinen Wohngebieten wären die zuvor genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Im Interesse der Bereitstellung von Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern sollen diese als Ausnahme zulässigen, flächenextensiven Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Auch die zur Sicherung der Wohnruhe seinerzeit getroffene Festsetzung, dass Vergnügungsstätten aller Art in den Mischgebieten nicht zulässig sind, soll beibehalten werden. Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität sollen in den allgemeinen Wohngebieten Nutzungen, von denen für die Wohnruhe ggf. Störungen vor allem in den Nachtstunden ausgehen können, ausgeschlossen werden. Dazu gehören Schank- und Speisewirtschaften und die ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe. Für beide Nutzungen bestehen Möglichkeiten zur Ansiedlung in den Mischgebieten des Plangebietes.

In den allgemeinen Wohngebieten soll das Maß der baulichen Nutzung dem neuen städtebaulichen Konzept angepasst werden. Wesentliche Änderungen sind dabei hauptsächlich im östlichen Planteil, dem so genannten „Dorf“, zu verzeichnen. Die Geschossflächenzahl soll hier gesenkt werden, zum Teil auch die Grundflächenzahl. Im „Dorf“ sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Mit der neuen textlichen Festsetzung, dass im „Dorf“ in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, soll das angestrebte Ziel einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung unterstrichen werden. Die übrigen allgemeinen Wohngebiete sollen zwei- bis dreigeschossig bis auf einen Teilbereich in offener Bauweise bebaut werden können. In den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete, die für eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen sind, soll wie bisher eine Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlagen von maximal 13 Meter über Bürgersteiganschlusshöhe gelten. Durch das Koppeln dieser Festsetzung mit der Festsetzung, dass die Sockelhöhen dieser Gebäude maximal 0,8 Meter über der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen dürfen, soll erreicht werden, dass die Wohngebiete durch eine abgestimmte Gebäudetypologie und eine einheitliche Dachlandschaft von flach geneigten Dächern geprägt werden. Zu zwei in den allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Baulinien siehe den nächsten Absatz.

Im Mischgebiet gegenüber dem Gewerbegebiet östlich der Rutenbergstraße soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Außerdem sollen die Aufenthaltsräume von Wohnungen nach Süden ausgerichtet werden. Des weiteren sollen die baulichen Anlagen (Oberkante) eine als zwingend festgesetzte Höhe von 9 Meter über Bürgersteiganschlusshöhe haben. Nach § 18 Abs. 2 BauNVO können hiervon geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Mit diesen

Festsetzungen soll zusammen mit der festgesetzten Art der Nutzung - Mischgebiet - eine störungsfreie Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe sichergestellt werden (siehe hierzu den Abschnitt 5.3 der Begründung). Es sollen im Mischgebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. In Verbindung mit der zwingend festgesetzten Bauhöhe bleibt ein Dachausbau möglich.

#### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:

Der Anger (die östlich vom Seelhorster Platz abgehende Verkehrsfläche) soll aus stadtgestalterischen Gründen eine raumbegrenzende Einfassung erhalten. Auf der Südseite des Angers soll diese räumliche Einfassung durch Baulinien sichergestellt werden, die die hier geplanten Gebäude einhalten müssen. Von der der Baulinie sind Über- und Unterschreitungen in einem gewissen Umfang möglich (siehe weiter unten). Auf der Nordseite des Angers kann die räumliche Einfassung nicht durch Gebäude erreicht werden, weil hier die Hausgärten vor den geplanten Gebäude nach Süden zum Anger hin ausgerichtet sein werden. Deshalb soll auf dieser Seite eine Einfriedung aus Ziegelstein die Raumbegrenzung bilden. Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung wird den künftigen Grundstückserwerberinnen/-erwerbern in den Kaufverträgen die Errichtung einer Ziegelmauer privatrechtlich auferlegen. Zur Stützung dieses stadtgestalterischen Zieles wird durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bestimmt, dass nur solche Einfriedungen auf der Nordseite des Angers zulässig sind, die auf der südlichen Grenze der Baugrundstücke aus Ziegelstein in einer Höhe von mindestens 1,50 m über Bürgersteiganschlusshöhe errichtet werden.

Für die festgesetzten Mischgebiete wird das Maß der baulichen Nutzung wie die Bauweise praktisch unverändert übernommen. Lediglich für den Baublock nördlich und östlich des Seelhorster Platzes wird die Geschossflächenzahl auf 1,9 gesenkt, das entspricht der Geschossflächenzahl für den Baublock westlich des Seelhorster Platzes, der bereits bebaut ist. Auch mit dieser Reduzierung kann das städtebauliche Ziel einer stärkeren räumlichen Fassung des Seelhorster Platzes erreicht werden. Diesem Ziel dienen auch die im Bereich des Seelhorster Platzes zu den Verkehrsflächen hin festgesetzten Baulinien. Die festgesetzten Ausnutzungswerte für die Mischgebiete überschreiten wie bisher teilweise die Obergrenzen der BauNVO. Sie sind städtebaulich erforderlich, um entlang der Bemeroder Straße und des Seelhorster Platzes raumbegrenzend wirkende Gebäude schaffen zu können. Die Überschreitung ist möglich, da durch die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen öffentlichen Grünflächen die zu stellenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht erkennbar sind und mit der in der Bemeroder Straße fahrenden Stadtbahn ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

Für zwei Mischgebiete östlich des Seelhorster Platzes werden statt bisher möglichen vier Vollgeschossen nur noch maximal drei Vollgeschosse und eine Höchstgrenze (Oberkante) der baulichen Anlagen von 14,5 m über Bürgersteiganschlusshöhe festgesetzt. Diese Reduzierung folgt dem Trend in den benachbarten Wohngebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls gesenkt wurde. Die Höhenbegrenzung stellt einen angemessenen Übergang zu den dahinter liegenden Wohngebieten sicher. Im Mischgebiet, das unmittelbar an das Dorf grenzt, soll eine Überlagerung bzw. eine Mischung der hier aufeinander treffenden, unterschiedlichen Nutzungsfunktionen erfolgen. Im Sinne eines vermittelnden Überganges soll dieses Mischgebiet die gleichen Festsetzungen hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise erhalten wie das Mischgebiet südlich der geplanten öffentlichen Grünverbindung.

Die Bepflanzungsbindung für die vorhandene Lindenhecke an der Straße gleichen Namens bleibt bestehen. Zu den Gründen, warum die Bepflanzungsbindung für die Hecke ungefähr in Verlängerung der Rutenbergstraße entfällt, siehe die Begründung im Abschnitt 5.2. Stattdessen ist jetzt eine Hecke an der Ostgrenze des Plangebietes zu erhalten. Zur Erschließung der Baugrundstücke, die im „Dorf“ über den Graben erschlossen werden müssen, siehe den Abschnitt 3.2 der Begründung. Die §§ 3 – 5 und 8 – 10 der textlichen Festsetzungen, auf die in der Begründung bislang nicht eingegangen wurde, sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bzw. für die Minimierung und den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt mit zwei kleinen Änderungen weiterhin erforderlich und sollen deshalb unverändert übernommen werden. Auf der Nordseite des Angers soll aus der oben beschriebenen stadtgestalterischen Absicht eine Ziegel-

mauer entstehen. Deshalb ist die textliche Festsetzung hinsichtlich der Gestaltung der Vorgärten (§ 10) hier entbehrlich. Der § 5 der textlichen Festsetzungen (Über- und Unterschreitung der Baulinie) soll auch in den beiden allgemeinen Wohngebieten südlich des Angers gelten, um den Bauwilligen trotz der städtebaulichen Vorgabe Gestaltungsspielräume zu erhalten.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erfassen zum Teil nicht den vorhandenen Gebäudebestand. Dabei handelt es sich größtenteils um Gebäude, die zur Bewirtschaftung der ehemaligen Obstgärten erforderlich waren. Sie werden im Zuge der Baumaßnahmen entfernt. Auf dem Grundstück Bemeroder Straße 73 ist ein Wohngebäude ganz und ein Nebengebäude teilweise nicht erfasst. Auch im Rahmen der 2. Änderung haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben, die für einen Erhalt dieser Gebäude sprechen, denn langfristig soll die bestehende Einengung der Bemeroder Straße an dieser Stelle, die zur Zeit einen Gefahrenpunkt für den nicht motorisierten Verkehr darstellt, beseitigt werden. Bis dahin besteht Bestandschutz.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften zu schaffenden Einstellplätze können auf den Baugrundstücken geschaffen werden. Dabei ist für Teile des Plangebietes (vor allem entlang der Bemeroder Straße) entsprechend den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag eine Unterbringung der Einstellplätze in Tiefgaragen und offenen Stellplatzanlagen vorgesehen.

### **3.2 Verkehr und Versorgung**

Das ursprünglich festgesetzte orthogonale Straßennetz soll reduziert werden, entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept zu mehr Einfamilienhäusern hin soll jetzt der Durchgangsverkehr weitgehend vermieden werden. Mit der Straße „An der Lindenhecke“ verbleibt lediglich eine durchgehende Verbindung zwischen Bemeroder Straße und Döhrbruch. Die übrigen Straßen sollen alle als Stich enden und so zur Verkehrsberuhigung beitragen. Von allen Wendeanlagen sollen Fuß- und Radwege abgehen, die in Notfällen auch für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes benutzbar sind. Ein weiterer Fuß- und Radweg westlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens soll den nördlichen Teil der „Dorfstraße“ mit dem Döhrbruch verbinden. Für die zukünftigen Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten, die über die parallel zur „Dorfstraße“ verlaufenden Gräben erschlossen werden, ist dabei pro Grundstück nur eine Zufahrt von max. 5,0 m Breite zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass die geplanten Gräben größtenteils naturnah gestaltet werden können.

Das Erschließungskonzept des Ursprungsplanes sah noch drei durchgehende Straße von der Bemeroder Straße zum Döhrbruch vor, eine davon praktisch in Verlängerung der Rutenbergstraße. Dadurch war dort seinerzeit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 60 Fahrzeugen in der verkehrsstarken morgendlichen Spitzenstunde erwartet worden, welches aber keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung in der Rutenbergstraße darstellt, so dass planerische Maßnahmen nicht erforderlich waren. Beim neuen Erschließungskonzept ist davon auszugehen, dass aufgrund nur noch einer durchgehenden Verbindung zusammen mit dem durch die geringere Anzahl von Wohneinheiten einhergehenden reduzierten Verkehrsaufkommen sich die seinerzeit erwartete Zunahme der Verkehrsbelastung in der Rutenbergstraße verringern wird.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sollen zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes 110 Bäume gepflanzt werden. Die Anpflanzung ist Bestandteil des Erschließungsvertrages. Die Breiten der Verkehrsflächen sind so bemessen, dass öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl bereitgestellt werden können.

Die noch zur Ver- und Entsorgung fehlenden Leitungen und Kanäle können innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sowie im Döhrbruch gebaut werden. Für zwei von der Straße „An der Lindenhecke“ abgehende Verkehrsflächen reicht die festgesetzte Profilbreite dafür nicht ganz aus. Deshalb soll in den südlich angrenzenden Baugebieten eine Fläche ausgewiesen werden, an der Rechte zur Verlegung von Leitungen zugunsten der Stadtgemeinde Hannover begründet werden können. Die westliche dieser beiden Verkehrsflächen dient auch als Erschließung der beiden angrenzenden Baugebiete, die am Ende dieser Straße vorgesehene Wendeanlage ist für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht groß genug. In den angrenzenden

Baugebieten soll deshalb durch ein entsprechendes Symbol jeweils eine geeignete Stelle gekennzeichnet werden, an der ein Abfallbehälterstandplatz untergebracht werden kann.

Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers soll in offenen Gräben abgeleitet werden (siehe hierzu den Abschnitt 3.4 der Begründung). Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet gilt für Grundstücke über 2.000 m<sup>2</sup> eine Abflussbeschränkung von 40 l/s und ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf den Baugrundstücken zu speichern und verzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist durch die ausgebaute Bemeroder Straße gegeben. Die Stadtbahnhaltestelle „Seelhorster Garten“ in der Bemeroder Straße gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

### **3.3 Öffentliche Grünflächen**

Das neue städtebauliche Konzept hat Auswirkungen auf die im Ursprungsplan ausgewiesenen Grünflächen. Die bisher festgesetzten privaten Grünflächen, die die Innenhöfe der Blockrandbebauung bilden sollten, entfallen insgesamt. Die außerhalb des Änderungsbereiches liegende geplante öffentliche Grünverbindung entlang des Stadtfriedhofes Kirchrode soll eine Erweiterung im Süden erhalten. Bedingt durch die weitgehende Aufgabe des orthogonalen Straßennetzes soll das Plangebiet statt wie bisher vier nur noch zwei Anbindungen an die zuvor genannte Grünverbindung bekommen. Sie kann aber nach wie vor auf relativ kurzem Weg erreicht werden.

Der erforderliche öffentliche Kinderspielplatz bleibt am bisher bereits dafür vorgesehenen Standort angrenzend an die geplante Grünverbindung. Durch das geänderte Baukonzept ergibt sich ein geringerer Bedarf an Spielplatzfläche. Der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün hat den Bedarf nach den einschlägigen Regeln ermittelt und dem entsprechend soll die Größe des Kinderspielplatzes reduziert werden.

## **4. Öffentliche und private Folgeeinrichtungen**

Für die im Bereich nördlich der Bemeroder Straße geplanten 170 bis 200 Wohneinheiten, in denen ca. 460 Personen wohnen werden, ist der Bau von neuen öffentlichen Einrichtungen nicht erforderlich. Auf den Bau einer ursprünglich geplanten Kindertagesstätte südlich der Bemeroder Straße kann aufgrund des von 1000 auf 400 Wohneinheiten reduzierten Wohnungsbauvolumens im gesamten Bereich des Seelhorster Gartens verzichtet werden, da sich nach Einschätzung der Verwaltung eine eigenständige Kindertagesstätte am Standort Seelhorster Garten nicht mehr trägt (siehe hierzu auch das parallel durchgeführte 3. Änderungsverfahren des Bauungsplanes Nr. 1583). Öffentliche Einrichtungen stehen in den angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung. Dabei werden, soweit erforderlich, bestehende Einrichtungen zur Kindertagesstätten- und Schulversorgung in ihrer Kapazität erweitert.

Möglichkeiten für den Einkauf von Dingen des täglichen Bedarfes befinden sich im Bereich Lange-Hop-Straße/Bemeroder Straße bzw. im Bereich Lange-Hop-Straße/Döhrbruch. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist es planungsrechtlich möglich, dass sich im Planbereich eine private Infrastruktur entwickeln kann.

## **5 Umweltverträglichkeit**

### **5.1 Vorbemerkung**

Nach §§ 233 und 244 BauGB können Verfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt und abgeschlossen. Das bedeutet, dass von der nach neuem Recht erforderlichen formalen Umweltprüfung, von einem Umweltbericht usw. abgesehen werden kann. Nach der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ebenfalls nicht erforder-

derlich, da mit der Änderung des Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden.

## 5.2 Naturschutz

Von der beabsichtigten Bebauung und Erschließung der Flächen nördlich der Bemeroder Straße ist bisher nur ein kleiner Teil im Bereich des Seelhorster Platz/ An der Lindenhecke verwirklicht worden, so dass weiterhin die Obstbauplantagen und aufgegebene Ackerflächen das Ortsbild prägen. Hecken mit zum Teil baumartigen Gehölzen trennen und gliedern die einzelnen Flächen.

Ein Eingriffsvergleich zwischen dem bestehendem und dem geplanten Baurecht zeigt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 keine Zunahme von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden sein wird.

Beim Schutzgut Boden kommt es nach wie vor zur Zerstörung sämtlicher mit dem Boden verbundenen Funktionen und Werte. Durch die Überarbeitung treten diesbezüglich aber keine qualitativ neuen Konflikte oder Beeinträchtigungen auf. Es ändern sich kleinflächig lediglich der konkrete Ort des Eingriffs sowie in geringem Maß das letztendliche Ausmaß der zu erwartenden Versiegelung von bisher ca. 49.000 m<sup>2</sup> auf jetzt ca. 46.500 m<sup>2</sup>.

Der Verzicht auf die seinerzeit für den Bereich nördlich der Bemeroder Straße festgesetzte Versickerungspflicht für das anfallende Niederschlagswasser (siehe hierzu weiter unten) hat quantitative wie qualitative Beeinträchtigungen beim Schutzgut Wasser. Durch die jetzt vorgesehene Ableitung wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Das wird in einem geringen Umfang gemindert durch die Anlage des Grabens im „Dorf“ und des Regenwasserrückhaltebeckens, wo ein Teil des abgeleiteten Wassers versickern kann.

Durch die geänderte Planung gehen bislang festgesetzte private Grünflächen mit ihrer klima- und immissionsausgleichenden Wirkung verloren. Dem stehen große Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit geringerer Grundflächenzahl und daraus resultierenden großen Hausgärten gegenüber, die ebenfalls klima- und immissionsausgleichend wirken. Aus klimaökologischer und lufthygienischer Sicht ergeben sich somit keine qualitativen Änderungen.

Zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist auszuführen, dass durch die geplante Bebauung und die Verkehrsanlagen Biotope überbaut und zum Teil dauerhaft entfernt werden. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen kommt es zu einem Wegfall der privaten Grünflächen, einer Verkleinerung des Kinderspielplatzes und zu einem Wegfall einer zu erhaltenden Hecke. Diese Baumhecke, die ca. 15 Meter westlich der Einmündung der Rutenbergstraße senkrecht zum Döhrbruch bis zur Bemeroder Straße verläuft, ist aufgrund des neuen städtebaulichen Konzeptes nicht zu halten, da sie statt wie bisher geplant, nicht mehr städtebaulich sinnvoll längs einer Straßenverkehrsfläche angeordnet wäre, sondern quer durch geplante Bauflächen verlaufen und eine städtebaulich nicht gewünschte Trennung dieser Bauflächen bewirken würde. Hinzu kommt, dass die Hecke bereits Lücken aufweist und auch ein Teil der Bäume abgängig ist. Deshalb ist es angemessen, auf eine Erhaltungsfestsetzung zu verzichten und stattdessen später im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der Bestimmungen der hannoverschen Baumschutzsatzung zu prüfen, welche Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen erhalten bleiben können. Den zuvor genannten Beeinträchtigungen steht der jetzt festgesetzte Erhalt einer Hecke längs der östlichen Plangrenze gegenüber. Der naturnahe Ausbau des Grabens und des Regenwasserrückhaltebeckens wird wichtige Funktionen für Arten und Lebensgemeinschaften erfüllen können. Ferner wird die Fläche der Hausgärten deutlich erhöht, so dass sich insgesamt nur geringfügige quantitative Abweichungen ergeben.

Das Landschaftsbild wird durch die gegenüber dem ursprünglichen Konzept veränderte Art der Bebauung nicht wesentlich verändert. Durch die vorgesehene Pflanzung von 110 Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann der Eingriff in das Landschaftsbild durch die erstmalige Bebauung zum Teil ausgeglichen werden.

Als Ergebnis der vergleichenden Gegenüberstellung des Biotopwertes der alten mit der neuen Planung ist eine Zunahme des Biotopwertes zu verzeichnen und die Änderungen des Planungsrechtes sind im Hinblick auf landschaftsplanerische Fragestellungen eher positiv zu bewerten. Der Zuwachs ist vor allem auf die gegenüber der alten Planung deutlich erhöhte Größe der Bauflächen und in deren Folge auch auf die Größe der künftigen Hausgärten zurückzuführen. Die Vergrößerung der Bauflächen erfolgt vorrangig zu Lasten der Straßenverkehrsflächen und der privaten Grünflächen. Zu diesem positiven Ergebnis tragen sowohl die neuen Minimierungsmaßnahmen – Erhalt einer Hecke an der östlichen Plangrenze sowie die tlw. Ableitung und Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in einem jeweils naturnah gestalteten Graben und Regenwasserrückhaltebecken – wie auch die Beibehaltung folgender minimierender und ausgleichender Festsetzungen bei:

Erhalt der Baumhecke an der Straße „An der Lindenhecke“, Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächen bezüglich ebenerdiger Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in den Wohn- und Mischgebieten, Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen in den Wohn- und Mischgebieten entsprechend der tatsächlichen Versiegelung, Begrüpfungspflicht nicht überbauter Dachflächen von Tiefgaragen, Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Rasen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die zuvor angesprochene Zunahme des Biotopwertes ist zum Teil auch darin begründet, dass die ursprünglich für die Plangebietsflächen nördlich der Bemeroder Straße insgesamt festgesetzte Versickerung nur für den Bereich berücksichtigt wurde, für den sie zum jetzigen Zeitpunkt tatsächlich noch möglich gewesen wäre (siehe hierzu den nächsten Absatz). Diese Vorgehensweise ist insoweit sachgerecht, als in analoger Anwendung des § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 – ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren – bei einer Durchführung der alten Planung die seinerzeit vorgegebene Pflicht zur Versickerung, deren Festsetzung im übrigen unter einem Erlaubnisvorbehalt nach Nds. Wassergesetz stand, für den größten Teil der Flächen nördlich der Bemeroder Straße nicht mehr hätte gefordert werden können.

#### Verzicht auf die Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurde ein neues hydrogeologisches Gutachten angefertigt, um die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu konkretisieren. Das Gutachten kam aber zu dem Schluss, dass nur noch für eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 14.000 m<sup>2</sup> im Osten des Plangebietes eine Versickerung grundsätzlich möglich wäre. Nach dem einzuhaltenden technischen Regelwerk darf nur versickert werden, wenn sich zwischen dem mittleren Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage mehr als ein Meter gewachsener Boden befindet. Um tatsächlich versickern zu können, sind zudem Mindestdurchlässigkeiten der anstehenden Bodenschichten erforderlich. Gemäß dem Gutachten ist der Grundwasserflurabstand im gesamten Gebiet zwar größer als ein Meter, aber die ermittelten Durchlässigkeiten des anstehenden Bodens sind nur in dem o. a. Teilbereich ausreichend hoch. In diesem Teilbereich beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 1,3 Meter. Aus diesem Grund kämen, um den geforderten Mindestabstand von einem Meter zu gewährleisten, nur großflächige Mulden mit einer Aufbaustärke von 0,3 Meter in Frage. Eine Versickerung für den genannten Teilbereich weiterhin verpflichtend vorzuschreiben, ist bedenklich, da die mittleren Wasserstände der betrachteten Messstellen in den vergangenen zehn Jahren um bis zu 0,4 Meter kontinuierlich angestiegen sind. Die jährlichen Höchstwasserstände an den Messstellen stiegen in den zurückliegenden zehn Jahren um bis zu 0,5 Meter. Es ist davon auszugehen, dass die mittleren Wasserstände auch in den kommenden Jahren weiter steigen. Vor diesem Hintergrund befanden alle Beteiligten aus dem Prinzip der Vorsorge heraus auf die Festsetzung einer Verpflichtung zur Versickerung insgesamt zu verzichten, da es den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern nur schwer zu vermitteln sei, dass hier wider besseren Wissens eine Festsetzung getroffen wurde, deren Verfallsdatum zum Zeitpunkt der Festsetzung bereits absehbar war. Zu den Beteiligten gehörte auch die Untere Wasserbehörde, die zugestimmt hat, dass auf eine Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet wird. Unabhängig hiervon eröffnet die hannoversche Abwassersatzung die Möglichkeit der Versickerung auf privaten Grundstücken auf eigenes Risiko.

### **5.3 Schallschutz**

Bei der Aufstellung des Ursprungsplanes ist geprüft worden, ob aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf dem Südschnellweg (nach der Verkehrsmengenkarte 1995 30.400 Kfz/12 h) trotz der vorhandenen Lärmschutzwände Schallschutzmaßnahmen in den neuen Wohngebieten im Bereich Döhrbruch erforderlich sind. Als Ergebnis war damals festgestellt worden, dass auf die Festsetzung von Schallschutzfenstern verzichtet werden kann, weil schon die nach der Wärmeschutzverordnung (heute: Energieeinsparverordnung) einzubauenden Fenster einen ausreichenden Dämmwert aufweisen. Eine Überprüfung dieses Sachverhaltes hat ergeben, dass die aktuellen Verkehrszahlen aus dem Jahre 2000 (Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen) keine Steigerung gegenüber 1995 zeigen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster einen so hohen Dämmwert besitzen, um einen ausreichenden Schallschutz zu bewirken..

Auch die seinerzeit für die Bemeroder Straße angefertigte schalltechnische Beurteilung ist überschlägig geprüft worden. Die damals angenommenen Verkehrszahlen mit prognostizierten 9.000 Kfz/12 h sowie 15,5 Stadtbahnfahrten/h tags und 7,5 Fahrten/h nachts liegen nach wie vor auf der sicheren Seite, so dass der damals für die Mischgebiete nördlich der Bemeroder Straße in einem Abstand von 15 Meter zur Straßenmitte berechnete Schallpegel von 65/59 dB(A) tags/nachts weiterhin zur Beurteilung herangezogen werden kann. Das bedeutet, eine Festsetzung von Schallschutzfenstern ist wie bisher nicht erforderlich, da die ohnehin nach der Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster einen ausreichenden Dämmwert besitzen.

Östlich der Rutenbergstraße ist auf der Nordseite ein Gewerbegebiet entstanden. Hier haben sich u. a eine Installationstechnik-Firma, ein Metallbau-Betrieb und eine Dachdeckerei angesiedelt. Um zu vermeiden, dass die Standorte dieser Betriebe durch das Heranrücken einer Wohnnutzung in ihrem Bestand gefährdet werden, sollen im gegenüberliegenden geplanten Mischgebiet weitere „nachbarschaftsregelnde“ Festsetzungen getroffen werden: Gebäude in geschlossener Bauweise parallel zum Döhrbruch, zwingende Höhe der baulichen Anlagen, Ausrichtung der lärmempfindlichen Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nach Süden. In Verbindung mit den ohnehin nach Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenstern kann so eine störungsfreie Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen sichergestellt werden.

### **5.4 Altlasten und Kampfmittel**

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel vor.

### **5.5 Energie**

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich in dem städtischen Klimaschutzprogramm von 1996 die Verminderung der Kohlendioxid - Emissionen in der Stadt zum Ziel gesetzt. Ein Baustein zu diesem Ziel ist die Reduzierung der Energienachfrage. Besondere städtebauliche Gründe wie z. B. enge Tallagen sind in Hannover aber nicht gegeben, die planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Nichtverwendung oder Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe oder energieeffizienten Bauweisen rechtfertigen würden.

Das städtebauliche Konzept, das der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 zu Grunde liegt, wurde unter dem Gesichtspunkt der Eignung für energieeffizientes Bauen überprüft. Aufgrund der angestrebten Bauformen, der Ausrichtung der Gebäude sowie unter dem Gesichtspunkt der Verschattung liegen ca. 80 % der geplanten Wohneinheiten in Bereichen, die für energieeffizientes Bauen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignet sind; der Rest eignet sich für den Niedrigenergiestandard (3-Liter-Häuser).

Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung wird eine Informationsbroschüre durch ein Fachbüro ausarbeiten lassen, die Standards, Beispiele und Vorteile der Passivhausbauweise, Möglichkeiten der finanziellen Förderung und Ansprechpartner für eine fachliche Beratung aufzeigt. Sie soll Interessenten bei der Direktvermarktung von Grundstücken an die Hand gegeben werden. Bei der Vergabe von Grundstücken an Bauträger verpflichtet sich die Seel-

horster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung, frühzeitig eine Beratung unter Teilnahme der zuständigen städtischen Fachverwaltung sowie eines Fachbüros durchzuführen.

## 5.6 Luftbelastung

Nach dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt der Planbereich nicht in einem überdurchschnittlich belasteten Gebiet. Die durch die Neubebauung entstehende Mehrbelastung ist zu vernachlässigen. Bei Verkehrszahlen von ca. 7.400 Fahrzeugen täglich (DTV) auf der Bemeroder Straße, davon ca. 400 - 500 LKW, ist eine Überschreitung der Grenzwerte z. B. für Stickstoffdioxid nicht gegeben.

## 6. Hinweis zu archäologischen Funden

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1583 ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind Erdbaumaßnahmen mindestens 14 Tage vor deren Beginn der Region Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung der entdeckten archäologischen Funde durchgeführt werden kann.

## 7. Städtebaulicher Vertrag

Parallel zu diesem und zum 3. Änderungsverfahren (Seelhorster Garten-Süd) des Bebauungsplanes Nr. 1583 soll eine Anpassung des mit der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung geschlossenen städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung des gesamten Bereiches beiderseits der Bemeroder Straße erfolgen. Mit der Anpassung sollen auch bei einer Reduzierung des Gesamtbauvolumens die verabredeten und zum großen Teil bereits realisierten Qualitäten gesichert und die Übernahme von Kosten geregelt werden. Hierzu zählt u. a. auch der sich aus der geänderten Planung ergebende Infrastrukturbeitrag für die Kindertagesstätten - und Schulversorgung.

## 8. Kosten für die Stadt

Aufgrund des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und des dazugehörigen Erschließungsvertrages entstehen der Stadt keine Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 entstehen der Stadt für Ausbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die nicht durch den Erschließungsvertrag erfasst sind, keine zusätzlichen Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Oktober 2005

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 11.10.2005