

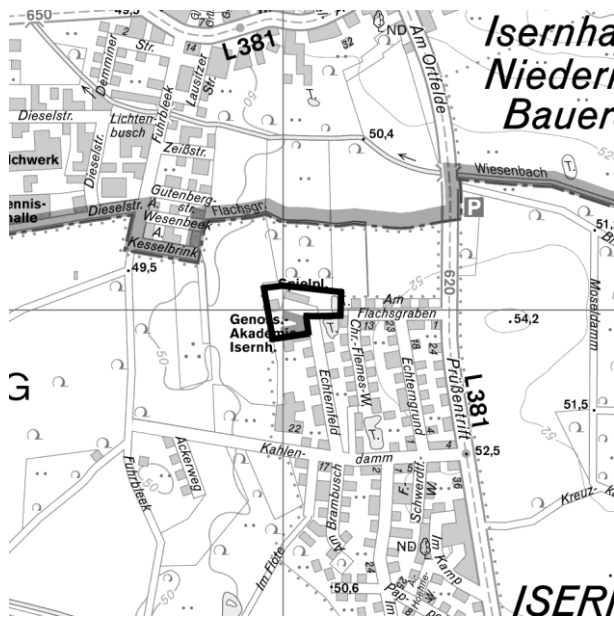
Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1150, 1. Änderung
- Nördlich Echternfeld -
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

Stadtteil: Isernhagen-Süd

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Grundstücks Echternfeld 27 (ehemalige Genossenschaftsakademie).



Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	3
3.1 Sonstiges Sondergebiet	3
3.2 Private Grünfläche	4
3.3 Erschließung und Verkehrsflächen	4
4. Infrastruktur	5
5. Umweltverträglichkeit	5
5.1 Grünstruktur und Naturschutz	5
5.2 Immissionsschutz	6
5.3 Boden	7
5.4 Gewässerschutz	7
5.5 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten	8
6. Kosten für die Stadt	8

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Gebäude und Freiflächen im Plangebiet sind jahrzehntelang vom Genossenschaftsverband als Tagungs- und Fortbildungsstätte genutzt worden. Über das gesamte Jahr verteilt sind hier Fortbildungsteilnehmer in mehrtägigen Veranstaltungen geschult und in den Gästehäusern auf dem Grundstück untergebracht worden. Der durch die Schulungsteilnehmer und die Mitarbeiter der Genossenschaftsakademie ausgelöste Ziel- und Quellverkehr führte in der Vergangenheit wiederholt zu Unmut bei den Anliegern der Privatstraße „Echternfeld“.

Nach Aufgabe des Schulbetriebs ist das Grundstück veräußert worden. Der neue Eigentümer möchte das Grundstück für eigene Wohnzwecke nutzen und dafür das denkmalgeschützte Haupthaus aus dem Jahre 1938 umbauen. Die angrenzenden Gebäude sollen als Wohnraum für weitere Familienmitglieder und Personal sowie Hobbyzwecken dienen. Es ist geplant, das bisherige Gästehaus im Norden zu einem Stallgebäude umzunutzen, in dem die familieneigenen Pferde untergebracht werden. Die ausgedehnten Freiflächen sollen nicht nur der Erholung der Bewohner sondern auch der Pferdehaltung dienen. Für die Nutzungsänderung des Grundstücks ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1150 aus dem Jahr 1984, der im südlichen Teil des Änderungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Genossenschaftsschule“ festsetzt. Die nördliche Grünfläche ist in drei Bereiche aufgeteilt. Neben einer kleinen Fläche „Hausgarten“ im Westen und der weitaus größten Fläche „Private Sportfläche“ schließt sich am östlichen Rand des Plangebietes eine Wasserfläche an.

Das direkte Umfeld südlich und östlich des Plangebiets ist von Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken geprägt. Die Wohnbauflächen im übrigen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1150 sind als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der Regionalplanung

Der Flächennutzungsplan stellt „Wohnbaufläche“ im südlichen Bereich, „Landwirtschaftlich genutzte Fläche“ im Norden sowie „Wasserfläche“ am Ostrand dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Landesraumordnungsprogramms (LROP) 2008. Im Umfeld des Flughafens Hannover-Langenhagen dürfen demnach innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches in Flächennutzungsplänen neue Flächen für Wohnnutzungen nicht mehr dargestellt werden. Die mit dieser Änderung geplante Wohnnutzung liegt in der im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellten Fläche. Da es sich deshalb um keine Neuausweisung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes handelt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus diesem entwickelt sind, trifft das Siedlungsentwicklungsverbot des LROP in diesem Fall nicht zu.

Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In diesem Sinne dient auch dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1150 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht, durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor:

- Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche von rund 3.000 m² weit unterschritten.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet. Baumaßnahmen mit negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden mit diesem Planverfahren nicht zulässig.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt, da sich hier derartige Flächen nicht befinden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Das ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn eine Genehmigung für das wasserrechtliche Verfahren im Zuge der Veränderung des vorhandenen Teiches in Aussicht gestellt werden kann (Näheres dazu im Kapitel 5.4 „Gewässerschutz“ auf Seite 8).

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

3.1 Sonstiges Sondergebiet

Das Plangebiet liegt am Rand eines nachgefragten Wohngebiets, das insbesondere durch seine Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Fuhrbleek“ am Stadtrand besondere Naherholungsqualitäten bietet. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1150 sind reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Mit dem Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante neue Nutzung geschaffen werden. Das Wohnen mit Pferdehaltung lässt sich nicht in eine klassische Kategorie der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung einordnen. Das OVG Niedersachsen hat bereits 2001 in einer Entscheidung festgestellt, dass eine Nutzung, die auf Wohnen mit Pferdehaltung hinausläuft, als Sondergebiet festgesetzt werden müsse. Die Haltung von Pferden entspricht weder der Eigenart eines reinen noch eines allgemeinen Wohngebiets. Auch in einem Mischgebiet ist die Haltung von Pferden nicht realisierbar.

Allenfalls als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO am Rande eines allgemeinen Wohngebiets wäre Pferdehaltung vorstellbar. Hier soll die Pferdehaltung jedoch wesentlicher Bestandteil des Gebiets sein. Das ist in einem allgemeinen Wohngebiet nicht möglich.

Wegen der durch das Plangebiet verlaufenden Südgrenze der Nachtschutzzone des Flughafens Hannover-Langenhagen, aber auch zum Schutz der angrenzenden reinen Wohngebiete (WR) ist eine Zonierung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen notwendig.

Außerhalb der Schutzzone ist die Wohnnutzung allgemein zulässig. Wegen der Schutzbedürftigkeit des direkt angrenzenden WR-Gebietes sollen hier die Haltung von Pferden sowie Einrichtungen, die der Pferdehaltung dienen, nur eingeschränkt möglich sein. Von Weideflächen oder einem Reitplatz gehen keine nennenswerten Störwirkungen aus. Demgegenüber sind im südlichen Bereich beispielsweise Mistplätze, Stallungen oder auch Gebäude für Betriebsmittel, Maschinen und Geräte ausgeschlossen, um eine Geruchs- oder Lärmbelastung für das besonders schutzbedürftige WR-Gebiet zu minimieren.

Innerhalb der Nachtschutzzone wird mit der Planänderung das Wohnen ausgeschlossen, weil Wohnnutzungen in diesem Bereich aufgrund der Verordnung zum Schutz vor Fluglärm unzu-

lässig sind. In diesem nördlichen Bereich ist demgegenüber die Pferdehaltung in vollem Umfang möglich, weil aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen für das südlich und östlich gelegene WR-Gebiet zu erwarten sind. Daneben können hier auch bauliche Anlagen zur privaten Freizeitgestaltung ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Nutzung der vorhandenen Kegelbahn, die Hobbywerkstatt oder das Kaminzimmer. Wegen der Schutzwürdigkeit dieses Bereiches in den Nachtstunden dürfen hier keine Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Nur in einem kleinen Teilbereich der Nachtschutzzone ist das Wohnen ausnahmsweise zulässig, wenn gesunde Wohnverhältnisse auch in den Nachtstunden gewährleistet sind. Hierbei handelt es sich um ein Bestandsgebäude, in dem Wohnraum für Familienmitglieder in direkter Nachbarschaft zu den Stallungen geschaffen werden soll. Die gesunden Wohnverhältnisse in den Nachtstunden in diesem Gebäude müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (eingeschossige, offene Bauweise, GRZ 0,2 und GFZ 0,3) orientieren sich an den Festsetzungen in den angrenzenden reinen Wohngebieten. Durch die auf den Bestand bezogene Festsetzung der Baugrenzen wird eine Ausweitung der Baurechte auf bisher unbebaute Bereiche im Übergang zur freien Landschaft verhindert. Einer Verdichtung im südlichen Bereich des Plangebiets setzen die vorgenannten Festsetzungen (GRZ und GFZ) enge Grenzen.

Bei dem 1938 errichteten Haupthaus handelt es sich um ein Baudenkmal. Das Fachwerkhaus wurde in den vergangenen Jahrzehnten als Büro- und Verwaltungsgebäude der Genossenschaftsakademie genutzt und soll nun als Wohnhaus umgestaltet werden. Diese Umbauarbeiten müssen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

3.2 Private Grünfläche

An der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hier befindet sich ein Teich, dessen tatsächliche Ausdehnung von der Festsetzung im B-Plan 1150 abweicht. Für die neue Zufahrt von Osten ist es erforderlich, den Zuschnitt des vorhandenen Teiches leicht zu verändern. Weil die konkreten Ausbauplanungen in diesem Bereich noch nicht abgeschlossen sind, ist die erneute Festsetzung eines Gewässers derzeit nicht möglich. Diese denkbare Festsetzung als Gewässer ist aber auch nicht zwingend notwendig. Das fachgesetzliche Genehmigungsverfahren und der naturschutzrechtliche Ausgleich für diese Maßnahme werden unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren nach wasserrechtlichen Bestimmungen durchgeführt (näheres siehe: Pkt. 5.4 Gewässerschutz). Die Festsetzung einer privaten Grünfläche schafft lediglich einen Rahmen für diese Entwicklung und schützt diesen Bereich vor anderen, möglicherweise störenden Nutzungen.

3.3 Erschließung und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgte bisher ausschließlich über die Privatstraße „Echternfeld“ von Süden. Der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr der Genossenschaftsakademie musste über diese Straße abgewickelt werden. Nach der Schließung der Einrichtung und der vollständigen Aufgabe des Standortes durch den Genossenschaftsverband ist der Rückgang des Verkehrsaufkommens in der Straße „Echternfeld“ deutlich zu spüren. Durch das wesentlich verringerte Verkehrsaufkommen hat sich die Akzeptanz der Nutzung des Grundstücks Echternfeld 27 bei den Anliegern der Straße erhöht. Dennoch besteht das Interesse des neuen Eigentümers, das Grundstück nach Osten entlang des vorhandenen Teiches über die öffentliche Straße „Am Flachsgraben“ an das öffentliche Straßennetz anzuschließen. Das deckt sich auch mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Stadt, für private Grundstücke eine öffentlich gesicherte Erschließung zu ermöglichen, auch wenn in diesem Fall die Erschließung bereits über eine Privatstraße gesichert ist. Die Inanspruchnahme der Straße „Am Flachsgraben“ zur Erschließung eines einzelnen Grundstücks ist für die Anlieger der Straße als zumutbar anzusehen. Da auf dem Grundstück nur eine Familie wohnt, wird die Veränderung des Verkehrsaufkommens kaum wahrnehmbar sein. Die in den Straßenzügen „Echternfeld“ und „Kahlendamm“ eingetretene Verkehrsentlastung ist nicht auf eine Umleitung des Verkehrs in die

Straße „Am Flachsgraben“ zurückzuführen, sondern ist bereits jetzt spürbar und in der veränderten Nutzung des Grundstücks Echternfeld 27 begründet.

Neben zahlreichen Zuschriften von Anliegern der Straßen „Echternfeld“ und „Kahlendamm“, die die Änderung begrüßen, gibt es eine Unterschriftensammlung von Eigentümern aus der Straße „Am Flachsgraben“ gegen den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche. In Abwägung der Belange ist es wegen der geringen Verkehrszahlen vertretbar, eine Zufahrt von Osten planungsrechtlich zuzulassen. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird die neue öffentliche Zufahrt vom Flachsgraben begrüßt. Daneben muss aber auch der Erschließungsweg „Echternfeld“ von Süden erhalten und für Rettungsdienst- und Löschfahrzeuge jederzeit befahrbar bleiben, weil die Löschwasserentnahmestelle am Teich im Plangebiet ungehindert erreichbar sein muss.

Die Buslinie 620 führt östlich des Plangebiets durch die Straße Prüßentrift zur Endhaltestelle Fasanenkrug der Stadtbahnlinie 9. Damit ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Wasser-, Strom- und Gasleitungen sind in den vorgeannten Straßen vorhanden. Durch das Plangebiet verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung, die zur Erhaltung und für den Betrieb mit einem Leitungsrecht in 3,50 m Breite zugunsten der Stadt Hannover gesichert wird.

4. Infrastruktur

Durch diese Planung wird kein Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Spielplätze und Schulen ausgelöst. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes orientieren sich am derzeit vorhandenen Bestand. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Grundschule Grimsehlweg. Die am nächsten gelegene Kindertagesstätte ist in ca. 500 m Entfernung in der Großen Heide 19 ansässig.

Spielplätze / Bolzplätze

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Bedarfe an Spielmöglichkeiten. Der Spielplatz „Am Flachsgraben“ mit einer Größe von über 1.300 m² befindet sich direkt östlich des Plangebietes. Damit ist der Spielflächenbedarf gedeckt.

5. Umweltverträglichkeit

Mit diesem Planverfahren werden keine weitergehenden Baurechte geschaffen, die Belastungen für die Umwelt zur Folge haben, so dass auch kein Kompensationsbedarf ausgelöst wird. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Trotzdem wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

5.1 Grünstruktur und Naturschutz

Die Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Von dem neuen Eigentümer wird erwogen, einzelne Gebäudeteile abzurechen bzw. nicht benötigte Stellplatzflächen zu entsiegeln. Dadurch könnte sich die ökologische Situation kleinräumig sogar leicht verbessern. Die niedrige Grundflächenzahl von 0,2 verhindert eine weitere Versiegelung des Grundstücks. Außerdem wird der vorhandene Teich mit seinen Uferzonen mit Hilfe der Festsetzung einer privaten Grünfläche vor einer Bebauung geschützt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) sind nicht vorhanden. Nördlich und westlich grenzt das Land-

schaftsschutzgebiet „Fuhrbleek“ direkt an das Plangebiet an. Durch das Wohnen bzw. die Haltung einiger Pferde gehen von dem Grundstück keine störenden Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet aus. Insbesondere die Pferdehaltung ist in diesem Umfeld besonders geeignet.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden.

5.2 Immissionsschutz

Lärm

Auf Grundlage der Vorgabe des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) von 2007 hat das Land Niedersachsen 2010 per Verordnung den Lärmschutzbereich für den Flughafen Hannover-Langenhagen festgesetzt (siehe hierzu Info-Drucksache 2310/2010).

Der Lärmschutzbereich besteht neben zwei Tag-Schutzzonen aus einer Nacht-Schutzzone. Für die Abgrenzung dieser Schutzzonen sind gemäß FluLärmG Isophone von 65 dB(A), 60 dB(A) bzw. 55 dB(A) zu Grunde zu legen. Das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover ist nur von der Nacht-Schutzzone betroffen. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone des ungefähr sechs Kilometer entfernt liegenden Flughafens Hannover-Langenhagen.

Mit der Festsetzung des Lärmschutzbereichs treten unmittelbar die im FluLärmG aufgeführten Folgewirkungen für Bauvorhaben ein (§5 FluLärmG) in Kraft. Bezogen auf die hier relevante Nacht-Schutzzone besteht ein Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen. Ausnahmen sind nur in geringem Umfang möglich.

Die Lärmschutzgrenze verläuft durch ein für Wohnzwecke vorgesehenes Bestandsgebäude. Es wäre unverhältnismäßig, am äußersten Rand der Lärmschutzzone die Wohnnutzung für ein gesamtes Gebäude auszuschließen, obwohl es nur teilweise betroffen ist. Daher wird für dieses Einzelgebäude durch die Grenze unterschiedlicher Nutzung, die ansonsten mit der Lärmschutzgrenze deckungsgleich ist, eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Wohnnutzungen festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen sollen die durch den Fluglärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert 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 nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen und Nutzungen innerhalb der Gebäudeteile, noch nicht bekannt sind und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

In einer grundbuchlichen, dinglichen Vereinbarung mit dem Flughafen verpflichtet sich der neue Eigentümer gemeinsam vereinbarte Schallschutzmaßnahmen ausnahmslos auf eigene Kosten durchzuführen und verzichtet darüber hinaus für sich und seine Rechtsnachfolger im Falle einer Wohnnutzung in diesem Gebäudeteil auf jegliche Regressansprüche gegenüber dem Flughafen. Dem Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH (FHG) entstehen keine Kosten und Aufwendungen. Die Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der FHG umfasst folgende Punkte:

1. ausdrückliche Anerkennung und Duldung der Fluglärmschutzzone in ihrem Bestand durch den Eigentümer der Flächen,
2. ausdrückliche Anerkennung des Siedlungsbeschränkungsbereiches durch den Eigentümer der Flächen,

3. künftige Veränderungen (in der Nutzung/ Bebauung des Grundstücks) bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der FHG,
4. Verzicht des Eigentümers auf Schadenersatz- und Unterlassungsansprüche gleich aus welchen Rechtsgründen und zu welchem Zeitpunkt solche Schadenersatz- und Unterlassungsansprüche entstehen, gegenüber der FHG,
5. Absicherung im Grundbuch.
6. Eigentümer und Rechtsnachfolger müssen auf eigene Kosten für erforderlichen passiven Schallschutz sorgen.
7. Bei drohender Verjährung des Dienstbarkeitsanspruchs verpflichtet sich der Eigentümer, eine erneute Erklärung entsprechend der dem Investor vorliegenden Dienstbarkeit gegenüber der FHG abzugeben und jeweils wiederum dinglich abzusichern.
8. Gleichzeitig verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, diese Verpflichtungen auch einem späteren Erwerber /Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Für die sonstigen Nutzungen innerhalb der Nachtschutzzone sind keine lärmbezogenen Festsetzungen notwendig, weil sich die Verordnung zum Fluglärmschutz in diesem Bereich ausschließlich auf das Wohnen in den Nachtzeiten bezieht. Da die Freiflächen in der Regel nur tagsüber genutzt werden, ergeben sich auch hier keine Einschränkungen.

Luft

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS- Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Aus lufthygienischer Sicht befindet sich das Plangebiet in einem immissionsökologischen Gunstraum für Wohnbebauung mit unterdurchschnittlicher NO₂-Belastung.

5.3 Boden

Die Bodenkundliche Stadtkarte 1:25.000 enthält nur Angaben zum nördlichen Randbereich des Plangebietes. Es wird der Bodentyp Tiefer Podsol-Gley ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um einen sandigen Boden mit Grundwassereinfluss im tieferen Teil des Unterbodens. Die Bodenfruchtbarkeit wird hier als hoch beschrieben.

Die zusammenfassende Karte der Schutzwürdigkeit der Böden in Hannover (IFUA Institut für Umweltanalyse Projekt GmbH, 2009) enthält Angaben zu den für die Stadt Hannover als relevant angesehenen Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte). Im Plangebiet wurden die natürlichen Bodenverhältnisse durch den Bau der vorhandenen Gebäude mit Nebenanlagen überprägt. Die Aussagesicherheit wird maßstabsbedingt und auf Grund der mittleren Naturnähe der Böden als unsicher eingestuft.

Im gesamten Plangebiet liegt eine mittlere Naturnähe der Böden und geringes Wasserspeichervermögen vor. Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) des im Plangebiet vorkommenden Bodentyps Tiefer Podsol-Gley wird als mittel bewertet. Der vorliegende Bodentyp erfüllt keine Archivfunktion. Zusammenfassend wird in der Bodenfunktionskarte die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet als „mittel“ ausgewiesen. Lediglich der nördliche Randbereich zeichnet sich durch eine „hohe“ Schutzwürdigkeit der Böden aus.

Da durch die Umnutzung voraussichtlich keine weiteren Baumaßnahmen ausgelöst werden, erfolgt aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes lediglich der Hinweis, ggf. erforderliche Flächenversiegelungen so minimal wie möglich zu halten sowie unnötigen Bodenabtrag oder Überdeckung mit zusätzlichem Bodenmaterial möglichst zu vermeiden.

Im Umweltinformationssystem der Region Hannover sind keine Altlasten für das Plangebiet verzeichnet. Es gibt ebenfalls keinen Anhaltspunkt für negative Auswirkungen auf das Plangebiet bezüglich bekannter Belastungen im Umkreis.

5.4 Gewässerschutz

Bei dem Teich im östlichen Bereich handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung im Sinne des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Er ist mit dem südlich gelegenen Teich durch eine Rohrleitung verbunden. Die bestehenden Abflussverhältnisse sollen nicht verändert werden und eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Teich im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Die geplante Zufahrt zur Straße Flachsgraben muss aus verkehrstechnischen Gründen eine Breite von ungefähr drei bis dreieinhalb Metern haben. Das wird nicht ohne Eingriffe in das Gewässer oder zumindest dessen Böschungsbereiche realisiert werden können. Zur Kompensation der Verkleinerung des Wasservolumens an dieser Stelle ist eine Erweiterung des Teichs am westlichen Rand geplant. Der Ausbau soll in naturnaher Form mit geneigten Böschungen und Schilfzonen ausgeführt werden. Dieser Eingriff ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig und wird unabhängig von der Änderung dieses Bebauungsplanes nach den §§ 67 und 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einem bereits eingeleiteten vereinfachten Plangenehmigungsverfahren zu beurteilen sein. Erst wenn diese wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, kann auch der Bebauungsplan in Kraft treten.

Die Flächen für den Teich und seine Uferzonen werden in diesen Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes als private Grünfläche festgesetzt.

Die Löschwasserversorgung ist über Leitungen in den angrenzenden Straßen vorhanden, aber nicht ausreichend. Die vorgenannten Teiche müssen für die Entnahme zusätzlichen Löschwassers für Löschfahrzeuge erreichbar sein.

5.5 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Nach vorliegenden Informationen besteht kein Verdacht, dass das Plangebiet von Bombardierungen betroffen ist.

6. Kosten für die Stadt

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss unverändert übernommen.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung am zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
August 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 23.08.2013