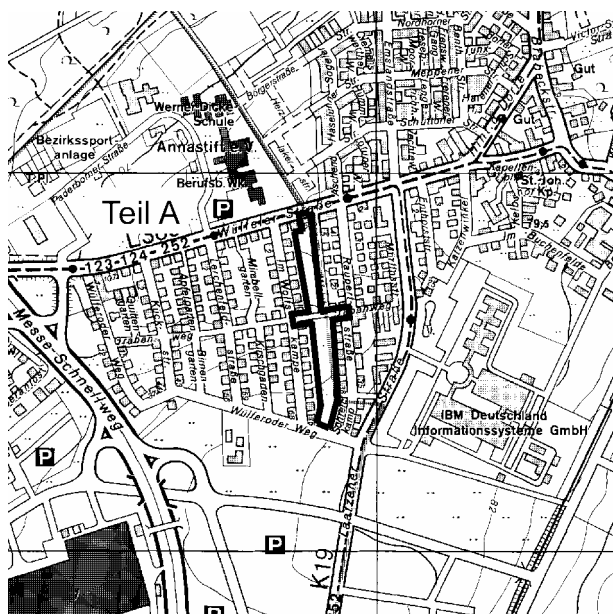


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1654 - Schwarze Worth -

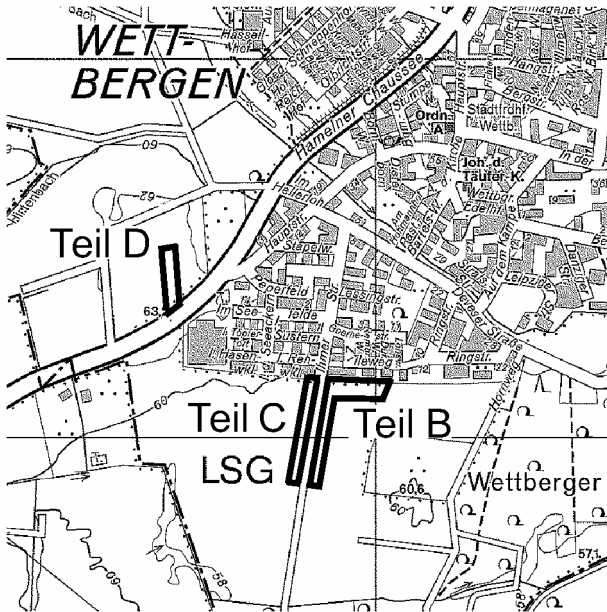


Teil A

Stadtteil: Mittelfeld und Bemerode

Geltungsbereich:

Der Teil A wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Schwarze Worth, die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Grabenweges bis zur Einmündung des südlichen Teiles der Raupertstraße, die westliche Straßenbegrenzungslinie der Raupertstraße, die Nordgrenze des Grundstückes Raupertstraße 26, die jeweilige Westgrenze der Grundstücke Raupertstraße 26 bis 42 (gerade Hausnummern) und Sohrenkamp 11 und 9, die Verlängerung der zuvor beschriebenen Grenzen in südliche Richtung innerhalb des Grundstückes Sohrenkamp 7 bis zur gemeinsamen Grenze der Grundstücke Sohrenkamp 7 und 5, die Verlängerung der Westgrenze des Grundstückes Sohrenkamp 3 in nördliche Richtung innerhalb des Grundstückes Sohrenkamp 5 bis zur gemeinsamen Grenze der Grundstücke Sohrenkamp 5 und 7, die jeweilige Westgrenze der Grundstücke Sohrenkamp 3 und 1, die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Wülferoder Weges, die jeweilige Ostgrenze der Grundstücke Im Wolfskampe 75 und 73, die Linie innerhalb des Grundstückes Im Wolfskampe 71 von der Nordostecke des Grundstückes Im Wolfskampe 73 zur Südostecke des Grundstückes Im Wolfskampe 69, die jeweilige Ostgrenze der Grundstücke Im Wolfskampe 69 bis 33 (ungerade Hausnummern), die südliche Straßenbegrenzungslinie des Grabenweges bis zur Kreuzung mit der Straße Im Wolfskampe, die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Grabenweges ab der Kreuzung mit der Straße Im Wolfskampe, die jeweilige Ostgrenze der Grundstücke Im Wolfskampe 31 bis 1 (ungerade Hausnummern), die jeweilige Südgrenze der Grundstücke Wulfeler Straße 51 bis 45 (ungerade Hausnummern), die Ostgrenze des Grundstückes Wulfeler Straße 45 und die südliche Grenze der Wulfeler Straße.



Teil B

Stadtteil: Wettbergen

Geltungsbereich:

Der Teil B wird begrenzt durch die Ostgrenze des Wirtschaftsweges in der Verlängerung der Ihmer Straße, die jeweilige Südgrenze der Grundstücke Ihmer Straße 27 und 29, Zillestraße 4B, 4A, 4, 5, 6, 7 und 8A, die Ost und Südgrenze des (Graben -) Flurstückes 112/15, Flur 3, Gemarkung Wettbergen, eine Parallele in einem Abstand von ca. 30 Meter südlich zu den oben genannten Grundstücksgrenzen, eine Parallele in einem Abstand von ca. sieben Meter östlich zur Ostgrenze des oben genannten Wirtschaftsweges und die Südgrenze des Flurstücks 129/1, Flur 3, Gemarkung Wettbergen.

Teil C

Stadtteil: Wettbergen

Geltungsbereich:

Der Teil C wird begrenzt durch die Westgrenze des Wirtschaftsweges in der Verlängerung der Ihmer Straße, die Südgrenze des Flurstücks 131/6, Flur 3, Gemarkung Wettbergen, eine Parallele in einem Abstand von ca. sieben Meter westlich zur Westgrenze des zuvor genannten Wirtschaftsweges und die Südgrenze des Grundstückes Ihmer Straße 28.

Teil D

Stadtteil: Wettbergen

Geltungsbereich:

Der Teil D wird begrenzt durch die Ost- und Südgrenze des Flurstückes 21/4, Flur 3, Gemarkung Wettbergen (Flurname: Ronneberger Feld), eine Parallele in einem Abstand von ca. 10 Meter westlich zur zuvor genannten Ostgrenze und eine Linie in einem Abstand von ca. 185 Meter nördlich zur oben genannten Südgrenze.

(Das genannte Flurstück liegt nördlich der B 217 und ca. 200 Meter südwestlich der westlichen Straßeneinmündung B 217 / Hauptstraße.)

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Landeshauptstadt Hannover unternimmt derzeit Anstrengungen, geeignete Baugrundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet bereitzustellen, da nach wie vor eine große Nachfrage an derartigen Baugrundstücken besteht. Mit der Bereitstellung solcher Baugrundstücke soll der Abwanderung von Bauwilligen ins Umland entgegengewirkt werden.

Nach Abbau einer 110-kV-Freileitung in der Siedlung Seelhorst (siehe hierzu auch den Abschnitt 2.1 der Begründung) können die darunter liegenden Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 921 wegen dieser querenden Elektrizitätsleitung als private Grünfläche ausgewiesen sind, jetzt einer Bebauung zugeführt werden. Diese Flächen sind für eine Einfamilienhausbebauung geeignet, da sie in ein bestehendes Wohngebiet, die Siedlung Seelhorst, eingebunden werden. Außerdem kann die Bebauung kurzfristig realisiert werden, die für die Erschließung benötigten Flächen befinden sich bereits im städtischen Eigentum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern geschaffen sowie die dafür notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich des entstehenden Eingriffes in Natur und Landschaft geregelt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Hannover entwickelt. Durch den bereits angesprochenen Abbau der 110-kV-Freileitung ist die Darstellung dieser Leitung im Flächennutzungsplan überholt. Der im Planteil B ausgewiesene öffentliche Grünzug entwickelt die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes weiter. Mit dem Grünzug wird die im Flächennutzungsplan dargestellte, östlich angrenzende allgemeine Grünfläche vervollständigt und so nach Verwirklichung der Planung ein Anschluss des Grünzuges an den landwirtschaftlichen Weg südlich der Ihmer Straße im Stadtteil Wettbergen hergestellt. Im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 886, 1. Änderung ist der Grünzug bereits festgesetzt.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Vorgeschichte, bestehende Festsetzungen und städtebauliches Konzept

Seit 1990 wird die Siedlung Seelhorst mit positiver Resonanz baulich verdichtet. Wegen der die Siedlung querenden 110-kV-Freileitung konnte eine bauliche Verdichtung in deren unmittelbaren Umfeld nicht erfolgen. Im Jahre 1998 wurde die Freileitung abgebaut und außerhalb der Siedlung durch ein Erdkabel ersetzt. Die Landeshauptstadt Hannover hatte sich seiner Zeit an den Kosten beteiligt, die durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden sollen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes, Teil A, stehen insgesamt im Eigentum der Stadt. Der größte Teil dieser Flächen war bislang an die Anlieger der Straßen Im Wolfskampe und Sohrenkamp als Erbbaurecht vergeben. Bis auf drei kleinere Flächen im südlichen Bereich konnten die bestehenden Erbbaurechtsverträge entsprechend den Zielvorstellungen der Planung aufgelöst werden. Trotz dieser noch nicht erfolgten Entlassung aus dem Erbaurecht kann die beabsichtigte Planung verwirklicht werden.

Die jetzt für eine Bebauung vorgesehenen Flächen waren bislang im Bebauungsplan Nr. 921 größtenteils als private Grünfläche, im südlichen Teil auch als nicht überbaubare Grundstücksflächen von reinen Wohngebieten ausgewiesen. Der im Plangebiet, Teil A, enthaltene Teil des Grabenweges ist nach den bestehenden Festsetzungen innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Für die Straße Schwarze Worth sieht der Ursprungsplan eine Ausbaubreite von elf Meter vor. Zwischen Grabenweg und der Nordgrenze des Grundstücks Raupertstraße 26 ist ein Spielplatz festgesetzt.

Die neuen Wohnbauflächen nördlich des Grabenweges sollen über die noch zu verbreiternde Straße Schwarze Worth erschlossen werden. Die südlichen Baufelder sollen durch eine inmitten der neuen Wohnbaufläche verlaufende Stichstraße an den Wülferoder Weg angebunden werden, um so eine Doppelschließung der Altgrundstücke zu vermeiden. Durch dieses Erschließungskonzept ergeben sich unterschiedliche Tiefen der einzelnen Baufelder, die Auswirkungen auf die Vergabe der Grundstücke haben. In den südlichen Baufeldern haben die künftigen Baugrundstücke einen unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, daher eignen sich diese Flächen besonders für eine Einzelvergabe. Die nördlichen Wohnbauflächen haben teilweise eine Tiefe, die die Bildung von Grundstücken zulässt, die keinen unmittelbaren Anschluss an die Schwarze Worth haben. Die dadurch erforderlichen Regelungen hinsichtlich der Erschließung sind erfahrungsgemäß leichter durch einen Bauträger zu handhaben, die Landeshauptstadt Hannover beabsichtigt daher, diese Fläche an einen Bauträger zu vergeben. Der ausgewählte Bauträger hat ein Konzept vorgelegt, dass sich in die Umgebung einfügt. Es sieht im nördlichen Teil fünf zweigeschossige Doppelhäuser vor, von denen sich vier um einen private

Stichweg gruppieren. Im mittleren Teil schließen sich sechs zweigeschossige Einzelhäuser an, die vom Grundriss her Gartenhofhäusern vergleichbar sind. Die Erschließung dieser Gebäude erfolgt über zwei private Stichwege. Im südlichen Teil folgen straßenbegleitend fünf weitere Doppelhäuser. Die für die Bauflächen nördlich des Grabenweges gewählten Festsetzungen orientieren sich am Konzept des Bauträgers. Im südlichen Teil des Plangebietes, Teil A, sollen eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Dabei wird die Bautiefe des westlichen Baufeldes so gewählt, dass die Dachflächen der Einfamilienhäuser nach Süden ausgerichtet werden können, um auf diese Weise den Einbau von Fotovoltaikanlagen zu fördern. Der Spielplatz am Grabenweg, dessen heutiger Zustand nicht mehr dem heute üblichen Standard entspricht, wird aufgegeben. Stattdessen wird im mittleren Planbereich ein neuer, größerer Spielplatz geschaffen. Damit kann im Ostteil der Siedlung ein Spielangebot unterbreitet werden, das den durch den Zuzug junger Familien entstandenen und den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neu entstehenden Bedarf deckt. Die aufgegebene Spielplatzfläche soll der Verkehrsfläche Grabenweg zugeschlagen werden, um so das Angebot an öffentlichen Parkplätzen in der Siedlung zu verbessern.

Für die Siedlung Seelhorst soll eine Verkehrsberuhigung erzielt werden, in dem die Autofahrerinnen und Autofahrer von ihrem Wohnsitz auf möglichst kurzem Weg zur Wülfer Straße bzw. über den Wülferoder Weg zur Laatzener Straße / Emmy-Noether-Allee fahren. Dazu ist es erforderlich, den internen Durchgangsverkehr über den Grabenweg, der bislang das verkehrliche „Rückgrat“ der Siedlung darstellt, zu unterbinden. Um das zu erreichen, soll das Teilstück des Grabenweges zwischen den Straßen Im Wolfskampe und Schwarze Worth für den Kraftfahrzeugverkehr entwidmet und künftig nur noch als Fuß- und Radweg genutzt werden.

2.2 Bauland

Entsprechend der bestehenden Art der baulichen Nutzung in den westlich und östlich benachbarten Baugebieten werden die Baugebiete im Plangebiet, Teil A, ebenfalls als reines Wohngebiet ausgewiesen. In der Urfassung des Bebauungsplanes sind für einen weit überwiegenden Teil der Baugebiete in der Siedlung Seelhorst nur Wohngebiete mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Dieses charakteristische Merkmal der Siedlung soll auch für die neuen Baugebiete übernommen werden, entsprechend der Zielsetzung, den Bau von Einfamilienhäusern zu fördern. Die für die Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahlen halten die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für reines Wohngebiet zulässige Obergrenze ein.

Für die reinen Wohngebiete nördlich des Grabenweges, wie im Abschnitt 2.1 der Begründung bereits erwähnt, werden die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise und Zahl der Vollgeschosse anhand des Konzeptes eines Bauträgers entwickelt. Für die Bereiche, in denen Doppelhäuser entstehen sollen, wird die Bauweise nur Doppelhäuser festgesetzt. Der mittlere Bereich ist für Einzelhäuser vorgesehen, die vom Grundriss her Gartenhofhäusern ähneln und einseitig auf der östlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet werden sollen. Eine entsprechende abweichende Bauweise ist festgesetzt. Die Bauflächen sollen mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Damit sich die zwei Vollgeschosse in die nähere Umgebung einfügen, werden für die Trauf- und Firsthöhe Obergrenzen festgesetzt. Für die Doppelhäuser betragen sie max. 5,7 Meter / 9,1 Meter, für die Einzelhäuser max. 5,8 Meter / 7,7 Meter. Die festgesetzten Firsthöhen korrespondieren mit den Firsthöhen der Wohnhäuser auf der Ostseite der Straße Schwarze Worth.

In das nördliche reine Wohngebiet ragt ein bewohntes Gebäude hinein, das auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Im Wolfskampe 1 steht. Diese Nutzung ist nicht genehmigt, sie soll auch nicht legalisiert werden, da der Bebauungsplan auf den rückwärtigen Grundstücksteilen längs der Straße Im Wolfskampe insgesamt keine Wohnbebauung vorsieht und aufgrund der relativ schmalen Grundstücke eine städtebaulich und gestalterisch sinnvolle Nachverdichtung auch in Zukunft nicht zu erwarten ist. Zur Vermeidung einer sozialen Härte soll bis zur Aufgabe der Wohnnutzung durch die derzeitigen Bewohnerinnen/Bewohner dieser Zustand geduldet werden. Die Baugrenze des Baufeldes ist entsprechend zurückgenommen.

Dem Eigentümer des Grundstückes Wülfeler Straße 45 wurde die benachbarte, bisher für den Straßenausbau Schwarze Worth nicht in Anspruch genommene Parzelle zur Nutzung überlassen. Auf dieser Parzelle wurde ein Garage errichtet, die wegen des für die neue Bebauung erforderlichen Straßenausbauens entfernt werden muss. Der Eigentümer hat vorgeschlagen, die Garage an das bestehende Wohngebäude heran zu versetzen, dazu müsste das Grundstück aber um zwei Meter zu Lasten der Straßenparzelle erweitert werden. Da aus verkehrstechnischer Sicht keine schwerwiegenden Gründe gegen diese Reduzierung der Verkehrsfläche bestehen (die eigentliche Fahrbahnbreite von 5,5 Meter bleibt erhalten), soll das Grundstück erweitert werden. Analog zur Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 921 wird die Erweiterungsfläche als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für die Bauflächen südlich des Grabenweges, auf denen eingeschossige Einzelhäuser entstehen sollen, wird die Bauweise und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend festgelegt. Um den Eingriff in Natur und Landschaft in diesem Bereich zu minimieren, wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw. auf 20 % eingeschränkt. Die Stadt Hannover unterstützt die Nutzung regenerativer Energiequellen wie Solarthermie und Fotovoltaik. Diese Anlagen können planungsrechtlich nicht vorgeschrieben werden, aber im Bebauungsplan können Festsetzungen getroffen werden, die den Einbau solcher Anlagen fördern. Im Bebauungsplan wird dazu für das Baufeld westlich der Stichstraße, dessen Tiefe so bemessen ist, dass die Dachflächen der Einfamilienhäuser nach Süden hin ausgerichtet werden können, die Stellung der baulichen Anlage parallel zur jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze vorgeschrieben.

Zu den weiteren Festsetzungen in den reinen Wohngebieten - Versickerung, Anpflanzung von Obstbäumen - siehe den Abschnitt 4.1 der Begründung.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Einstellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

2.3 Verkehr

Die Straße Schwarze Worth ist derzeit noch nicht entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 921 festgesetzten Profils ausgebaut. Die dort bereits vorgesehene Ausbaubreite von elf Meter wird mit Ausnahme des Teilstückes östlich des Grundstückes Wülfeler Straße 45 beibehalten (siehe dazu die Begründung im Abschnitt 2.2). Die Ausbaubreite ermöglicht einen Fußweg auf jeder Seite sowie auf einer Seite den Bau von öffentlichen Parkplätzen in Längsrichtung. Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,5 Meter ist geeignet, das Verkehrskonzept - kurze Wege aus der Siedlung in diesem Fall zur Wülfeler Straße - umzusetzen.

Der vorhandene Spielplatz am Grabenweg wird aufgegeben, die Fläche wird der Verkehrsfläche Grabenweg zugeschlagen. Der Bau von öffentlichen Parkplätzen auf jeder Fahrbahnseite soll das Parkplatzangebot verbessern. Entsprechend dem im Abschnitt 2.1 der Begründung vorgestellten Verkehrskonzept soll das Teilstück des Grabenweges zwischen den Straßen Im Wolfskampe und Schwarze Worth künftig nur Fuß- und Radweg sein.

Die neuen Baugebiete südlich des Grabenweges werden über eine vom Wülferoder Weg abgehende Stichstraße mit einer Wendeanlage am Ende erschlossen. Das gewählte Profil ermöglicht auf einer Seite den Bau von öffentlichen Parkplätzen in Längsrichtung und eines Fußweges. Zwischen der Wendeanlage der Stichstraße und dem Grabenweg soll eine östlich des Spielplatzes verlaufende Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg zur Verfügung stehen.

Die Stichstraße, der Fuß- und Radweg östlich des Spielplatzes und die Straße Schwarze Worth sollen durch das Anpflanzen von Straßenbäumen einen „grünen“ Charakter erhalten. Die genannten Verkehrsflächen sind von ihrer Belastung her geeignet, eine Lücke im Netz der Verbindungen für Spaziergängerinnen/Spaziergänger und Radfahrerinnen/Radfahrer vom Kronsberg über die Seelhorst zur Eilenriede und zum Maschsee zu schließen.

Durch eine auf der Wülfeler Straße verkehrende Buslinie ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

2.4 Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An zentraler Stelle wird ein öffentlicher Spielplatz mit einer Bruttogröße von ca. 1.720 m² ausgewiesen, eine Größe, die ausreicht, den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Mehrbedarf sowie den durch den in jüngster Zeit in der Umgebung erfolgten Zuzug junger Familien entstandenen Bedarf an bespielbarer Fläche zu decken. Nach Abzug der Flächengröße des aufzugebenden Spielplatzes am Grabenweg von ca. 490 m² verbleibt eine Größe von 1.230 m² brutto. Von dieser Größe ist nach dem für Hannover üblichen Maßstab ein Drittel für die Eingrünung abzuziehen, so dass eine zusätzliche Nettospielfläche von ca. 820 m² geschaffen wird. Nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes entsteht durch die Neubebauung ein Spielflächenbedarf von 220 m².

Bei Verwirklichung der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in vollem Umfang durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden soll. Durch die in den Baugebieten vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff nicht vollständig kompensiert werden, so dass Ausgleich außerhalb geschaffen werden muss. Im Plangebiet selbst oder in der Umgebung stehen dafür keine Flächen zur Verfügung, so dass der weit überwiegende Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von der anzurechnenden Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen und den im Abschnitt 2.5 der Begründung beschriebenen Maßnahmen, auf Flächen im Stadtteil Wettbergen vorgenommen werden soll. In den Planteilen B, C und D werden dafür Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die hier vorgesehenen Maßnahmen sind im Abschnitt 4.1 der Begründung beschrieben. Im Teil B des Bebauungsplanes wird der parallel zur Bebauung am Zilleweg festgesetzte Teil der „Ausgleichsfläche“ gleichzeitig als öffentlicher Grünzug ausgewiesen. Der Grünzug ergänzt den im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 886, 1. Änderung ausgewiesenen Grünzug zur Ihmer Straße hin.

2.5 Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen

Am südlichen Ende des Lehrter Platzes gegenüber der Gnadenkirche zum Heiligen Kreuz befindet sich eine größere ungeordnete Parkplatzfläche. Die städtebauliche Situation soll dadurch verbessert werden, dass die Grünanlage Lehrter Platz vergrößert und am Süden des Platzes, in Verlängerung des Militscher Weges, eine Parkplatzanlage mit zehn Plätzen in Senkrechtaufstellung geschaffen wird. Der vom Militscher Weg kommende Fußweg wird um die Parkplatzanlage geführt. Die verbleibende Fläche von ca. 280 m² zwischen diesem künftigen Fußweg und dem Spielplatz Lehrter Platz soll entsiegelt werden. Außerdem ist dort die Anpflanzung eines Einzelbaumes vorgesehen. Die beiden zuletzt genannten Maßnahmen können als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sowie die beabsichtigte Lage der Parkplätze ist in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt. Zur prozentualen Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahmen auf die Flächen, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, siehe den Abschnitt 4.1 der Begründung.

3. Versorgung und Folgeeinrichtungen

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes, Teil A, noch erforderlichen Leitungen und Kanäle können innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen verlegt werden. Die Bodenwerte und Grundwasserstände lassen auf den Baugrundstücken eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich zu, die Versickerung wird deshalb vorgeschrieben. Siehe hierzu auch den Abschnitt 4.1 der Begründung.

Durch die Neubebauung entsteht kein nennenswerter Mehrbedarf an öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen. Öffentliche Versorgungseinrichtungen wie z. B. Schulen, Kindertagesstätten befinden sich in den Stadtteilen Mittelfeld und Bemerode. Läden zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Bemerode. Gegenüber der Siedlung ist an der Wülfeler Straße ein Lebensmittel-Discounter ansässig.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Naturschutz

Das Plangebiet, Teil A, ist geprägt von alten, zum Teil, sehr struktur- und artenreichen Hausgärten, die für einzelne Tierartengruppen wie z.B. Vögel, Kleinsäuger und Insekten eine große Bedeutung haben. Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover ist die gesamte Planfläche als schutzwürdig im Sinne eines Gebietes mit für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Kleinstrukturen ausgewiesen.

Mit der Realisierung der Planung sind unter anderem folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild verbunden:

- Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Lebensräume von Tier und Pflanze
- Vernichtung von altem, z. T. geschütztem Baumbestand
- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraums von Bodenorganismen
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Veränderung des Lokalklimas durch Erwärmung und erhöhte Trockenheit durch Versiegelung und Baukörper
- Beeinträchtigung eines ortsbildprägenden Baumbestandes
- Beseitigung prägender Strukturen

Durch die neuen Baurechte sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Angesichts des akuten Mangels an geeigneten Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in Hannover, die darüber hinaus kurzfristig zur Verfügung stehen, soll der zu erwartende Eingriff hingenommen und entsprechend dem in Hannover praktizierten Grundsatz, entstehende Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst in vollem Umfange auszugleichen, kompensiert werden. Ein vollständiger Ausgleich ist sowohl tatsächlich als auch rechtlich ohne größere Probleme zu leisten. Minimiert wird der Eingriff dadurch, dass

- in den Baugebieten das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist,
- in den beiden Baugebieten südlich des Grabenweges die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4, Satz 1 bezeichneten baulichen Anlagen nur um 20 % überschritten werden darf und
- in den Baugebieten je angefangener 100 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten ist.

Hinsichtlich der Versickerung hat eine Vorprüfung stattgefunden, ob die vor Ort vorzufindenden Bodenwerte und Grundwasserstände eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zulassen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Die Versagungsgründe nach § 8 Nds. Wassergesetz bleiben durch die Festsetzung unberührt. Auch hinsichtlich der vorhandenen Deponie südlich des Wülferoder Weges bestehen keine Bedenken gegen eine Versickerung.

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen können nach der im Bebauungsplan dargestellten beabsichtigten Aufteilung der Straßenverkehrsflächen insgesamt 41 Straßenbäume angepflanzt werden. Diese Anzahl von Straßenbäumen ist bei der Eingriffsbewertung als kompensierende Maßnahme berücksichtigt worden. Auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, da die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume erst bei der Detailplanung der Straßen genau festgelegt werden kann. Die Anrechnung der Bäume als Kompensationsmaßnahme stellt eine Selbstbindung der Stadt dar.

Die weiteren für eine volle Kompensation erforderlichen Maßnahmen können nicht im Plangebiet oder in der Umgebung vorgenommen werden, der weit überwiegende Teil davon soll auf Flächen im Stadtteil Wettbergen nachgewiesen werden. Ein kleinerer Teil wird im Stadtteil Mittelfeld am Lehrter Platz auf einer von der Stadt bereitgestellten Fläche vorgenommen. Dort sollen die im Abschnitt 2.5 der Begründung beschriebenen und in der Anlage 1 zur Begründung

dargestellten Maßnahmen - Entsiegelung von ca. 280 m² mit Asphalt befestigter Fläche, Anpflanzung von einem Einzelbaum - verwirklicht werden.

Im Stadtteil Wettbergen ist in den Planteilen B und C die Schaffung von Streuobstwiesen vorzunehmen. Dabei soll die Pflanzung der Obstbäume entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Ihmer Straße alleeartig vorgenommen werden. Der übrige, parallel zur Bebauung am Zilleweg verlaufende Teil der im Planteil B zu schaffenden Obststreuweise übernimmt gleichzeitig die Funktion eines öffentlichen Grünzuges. Im westlich von Wettbergen liegenden Planteil D soll auf der Ostseite des sogenannten Ronneberger Feldes eine Feldgehölzhecke entstehen. Nach der Anlage zu der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Landeshauptstadt Hannover fällt eine Feldgehölzhecke offiziell unter die Rubrik Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln.

Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus der Anlage zu der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Landeshauptstadt Hannover. Die in den Planteilen B, C und D festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und die im Stadtteil Mittelfeld am Lehrter Platz auf einer von der Stadt bereitgestellten Fläche vorgesehenen Maßnahmen werden zu 88,21 % dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bauland und zu 11,79 % der durch Planzeichen gekennzeichneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Im Planteil B ist innerhalb des öffentlichen Grünzuges die Anlage eines Weges vorgesehen, dieser muss von der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ausgespart werden, da dieser kein Potential als Ausgleichsmaßnahme bietet. Auf eine räumlich genaue Festlegung des Weges innerhalb des Grünzuges im Planteil B wurde verzichtet, da einer Detailplanung nicht vorgegriffen werden soll. Der Flächenanteil des Weges an der Gesamtfläche des Grünzuges von ca. 5.500 m² beträgt ca. 460 m².

4.2 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet selbst sind keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen bekannt. Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen geht hervor, dass sich im Plangebiet, Teil A, südlich des geplanten Spielplatzes Bombenrichter (siehe auch unten) befinden, die möglicherweise mit umweltrelevanten Materialien verfüllt sein können. Hinweise auf derartige Verfüllungen liegen nicht vor. Für den Fall, dass hier bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens, wie Farbe, Geruch etc. auftreten, ist die Region Hannover - Fachbereich Umweltüberwachung (OE 36.12), Tel. 0511/61622684 zu informieren.

Südlich des Plangebietes, Teil A, liegt eine Altablagerung, eine ehemalige Deponie. Bei Orientierungs- und Detailuntersuchungen 1994 - 1996 wurden Schadstoffausträge in das Grundwasser festgestellt. Vor der EXPO 2000 wurde die Deponie mit großem Aufwand gas- und wasserdicht versiegelt. Aufgefangenes Deponiegas wird umweltgerecht entsorgt. Eine Schadstoffverlagerung im Grundwasser hin zum Plangebiet ist aufgrund der Grundwasserfließrichtung nach Westen auszuschließen. Bei Grundwasserabsenkungen im Plangebiet kann es zu einer „Ablenkung“ des Grundwasserstromes und somit auch zu einer Schadstoffverlagerung in die Siedlung Seelhorst kommen. Vor einer Grundwasserabsenkung muss dieses mit einer gutachterlichen Prüfung ausgeschlossen werden. Die Hausbrunnen in der Siedlung und damit auch mögliche Brunnen im Plangebiet, Teil A, können schon jetzt aufgrund der schlechten Grundwasserqualität nicht für Trinkwasserzwecke genutzt werden. Beeinträchtigungen des Plangebietes, Teil A, durch mögliche Gasmigrationen aus der Altablagerung können aufgrund der gas- und wasserdichten Abdeckung der Altablagerung ausgeschlossen werden.

Östlich des Plangebietes, Teil A, sind zwei Verdachtsflächen bekannt. Auf dem Grundstück Schwarze Worth 5 soll eine Fotografin ihr Atelier gehabt haben. Eine sogenannte Minirecherche konnte diesen Anfangsverdacht auf mögliche Belastungen nicht bestätigen. Auf dem Grundstück Raupertstraße 16 hat sich eine Bau- und Möbeltischlerei befunden, die laut durchgeführter Minirecherche 1957 bereits bestand und vor 1980 aufgegeben wurde. Die Tischlerei umfasste einen Maschinenraum und einem Werkstattraum in einer Größe von zusammen 120 m². Sie wurde also offensichtlich in handwerklichem Umfang betrieben. Eine grundsätzlich mögliche

Schadstoffverlagerung ins Plangebiet, Teil A, könnte nur über den Grundwasserstrom erfolgen. Bei einem Grundwasserflurabstand von mindestens drei Meter ist eine Beeinträchtigung des Plangebietes, Teil A, eher unwahrscheinlich.

Vor der Neuausweisung von Spielplätzen werden in Hannover die Flächen vorsorglich auf Altlasten untersucht. Das vorgelegte Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die in den Bewertungsmaßstäben für Kinderspielflächen festgelegten Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover, die als Höchstwerte für Schadstoffe bei der Neuanlage von Kinderspielflächen zu Grunde zu legen sind, nicht überschritten werden. Alle untersuchten Parameter sind unauffällig. Das Oberbodenmaterial kann vor Ort verbleiben und für die Neuanlage der Spielfläche verwendet werden. Zu beachten ist aber, dass sich die Untersuchung und die daraus abgeleitete Maßnahmeempfehlung nur auf das Oberbodenmaterial – bis in eine Tiefe von 0,35 m – bezieht. Diese Beprobungstiefe wird in Literatur und Praxis allgemein als ausreichend für das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ und „spielendes Kind“ erachtet. Oberboden, der von der Fläche entfernt wird, kann entsprechend den Anforderungen an die stoffliche Verwendung von mineralischen Reststoffen gemäß der Richtlinie der „Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ als „Z 1.1 Material“ verwertet werden. Bei tieferen Eingriffen in den Boden, wie frostfreie Gründungen von Spielgeräten usw. sollte während der Arbeiten vorsorglich auf Bodenveränderungen wie Verfärbungen, Geruchsbildung, Ölschlieren o. ä. geachtet werden. Bei sensorischen Auffälligkeiten der beschriebenen Art wird empfohlen, die Arbeiten einzustellen und das Sachgebiet Boden- und Grundwasserschutz, Tel. 0511/16845935 zu benachrichtigen. Ausgekoffter Boden aus tieferen Schichten muss getrennt gelagert und untersucht werden. Sollten Bodenbelastungen auftreten, die die Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover überschreiten, müsste der ausgekoffte Boden separat entsorgt bzw. verwertet werden. Er darf vor Ort nicht wieder eingebaut werden. Nach den vorliegenden Erkenntnissen aus dem Verdachtsflächenkataster und der Vornutzung der Fläche ist es aber unwahrscheinlich, dass tiefer liegende Bodenschichten über den zulässigen Rahmen der Vorsorgewerte hinaus belastet sind.

Nach Mitteilung der Bezirksregierung zeigen die vorhandenen alliierten Luftbilder eine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen im Plangebietsteil A für die Baugebiete südlich des Spielplatzes. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Es empfiehlt sich daher, bei Baumaßnahmen im Plangebiet, Teil A, Oberflächensondierungen durchzuführen. In den Plangebietsteilen B, C und D zeigen die alliierten Luftbilder keine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen.

4.3 Energie und Klimaschutz

Der Senkung des Energieverbrauches kommt in der heutigen Zeit im Hinblick auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Besondere städtebauliche Gründe wie z. B. enge Talagen sind in Hannover nicht gegeben, die planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Nichtverwendung oder Beschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe rechtfertigen würden.

Die Erwerberinnen und Erwerber der Baugrundstücke, die heute noch im städtischen Besitz sind, werden sich vor der Vertragsbeurkundung von der Abteilung Energie und Klimaschutz des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün über die besonderen Anforderungen an Niedrigenergie-Gebäude beraten lassen. Im Kaufvertrag verpflichten sich die Erwerberinnen und Erwerber daraufhin, die auf den Grundstücken geplanten Gebäude ausschließlich in Niedrigenergiebauweise zu errichten. Es dürfen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Heizungen.

Durch die Festlegung der Stellung baulicher Anlagen im Baufeld westlich der neuen Stichstraße wird der Einbau von Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen unterstützt. In den nördlichen reinen Wohngebieten sind zehn von 26 Wohneinheiten des Bauträgers ebenfalls für den Einbau von Fotovoltaik und/oder Solarthermie geeignet.

5. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen - nachrichtliche Angaben –

Die Planteile B, C und D liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hirtenbach - Wettberger Holz“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 19 ist in den Planteilen nachrichtlich dargestellt.

Im Planteil B wird wegen der Schaffung eines nahtlosen Überganges zum Bebauungsplan Nr. 886 ein Graben nachrichtlich dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein klassifiziertes Gewässer im Sinne des Nds. Wassergesetzes.

6. Kosten für die Stadt

Die für den Ausbau der Straßen und des Spielplatzes erforderlichen Flächen befinden sich bereits im städtischen Eigentum.

Für den Ausbau der Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßenbeleuchtung und Verkehrsgrün entstehen Kosten in Höhe von ca. 678.000 €. Für die Stichstraße werden Einnahmen nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages, für die Straße Schwarze Worth und für den Grabenweg werden Einnahmen nach der Straßenausbaubeitragssatzung erwartet. Die Schätzung der Einnahmen nach der Straßenausbaubeitragssatzung ist zur Zeit nicht möglich, da sie von Faktoren abhängig ist, die erst nach der Detailplanung bekannt sind. Somit kann eine Angabe des bei der Stadt im allgemeinen Haushalt verbleibenden Anteils nicht vorgenommen werden.

Die geschätzten Baukosten für die Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle betragen ca. 515.000 €. Der einmalig zu zahlende Entwässerungsbeitrag beträgt ca. 94.000 €.

Der Ausbau des Spielplatzes verursacht Kosten in Höhe von 122.000 €. Für den Bau des Weges innerhalb des öffentlichen Grünzuges sind ca. 9.200 € aufzubringen. Diese Kosten gehen in voller Höhe zu Lasten des allgemeinen Haushaltes. Die übrigen Herstellungskosten für den Grünzug sind in den nachstehend aufgeführten Herstellungskosten enthalten.

Für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind ca. 83.000 € aufzubringen. Diese Kosten sind durch die zu erwartenden Einnahmen nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB gedeckt. Über die zuletzt genannte Satzung werden auch die Bereitstellungskosten für die Grundstücksflächen in den Planteilen B, C und D abgerechnet, auf denen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden sollen und die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden.

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

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 2.2, 3, 4.1, 4.2, 4.3 und 6 ergänzt bzw. überarbeitet.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2004

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 15.01.2004