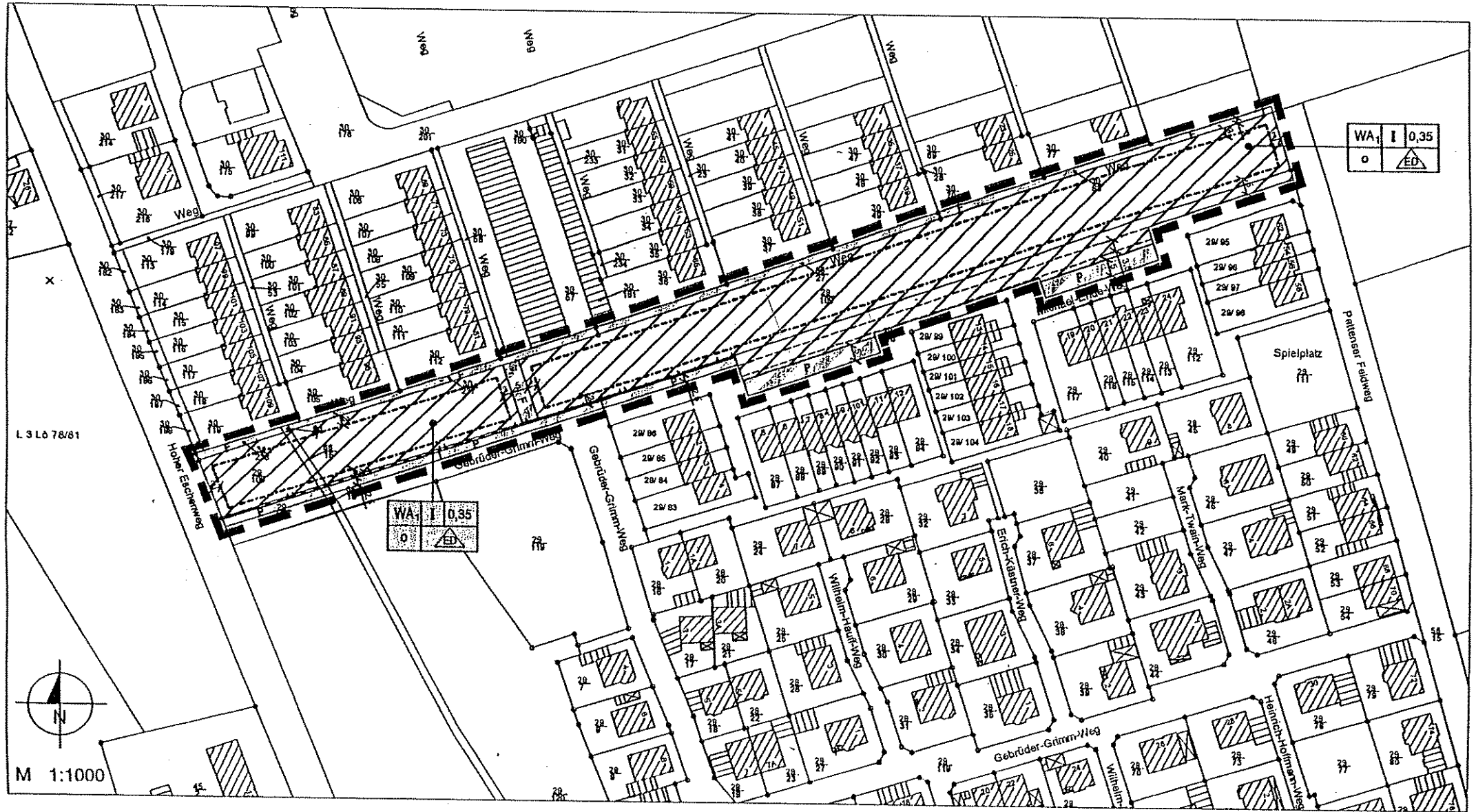


## 2. Änderung des Bebauungsplanes Arnum nr. 41 "Verlängerung Pattenser Feldweg"



Hinweis:  
Die textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften sind dem Ursprungsplan zu entnehmen

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen und § 2 (1) der OSV

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

## 3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fuß- und Radweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen und § 2 (1) der OSV



Einfahrtsbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

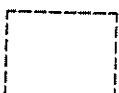


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

## 4. Sonstige Planzeichen



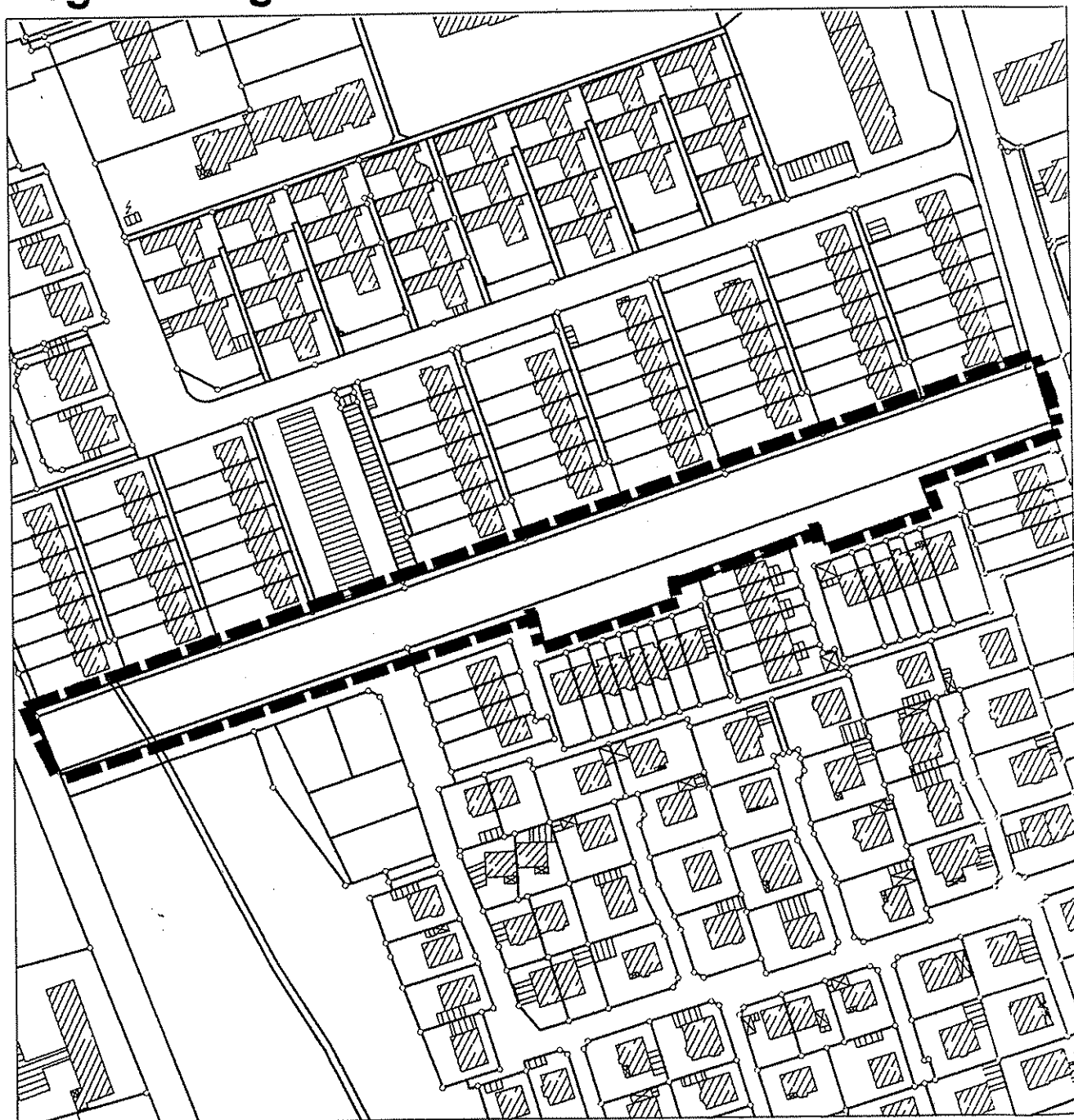
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Hemmungen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 "Verlängerung Pattenser Feldweg"

### Begründung



Quelle: Nds. Vermessungs- und Katasterbehörde

# Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 „Verlängerung Pattenser Feldweg“

## 1 Allgemeines

### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes

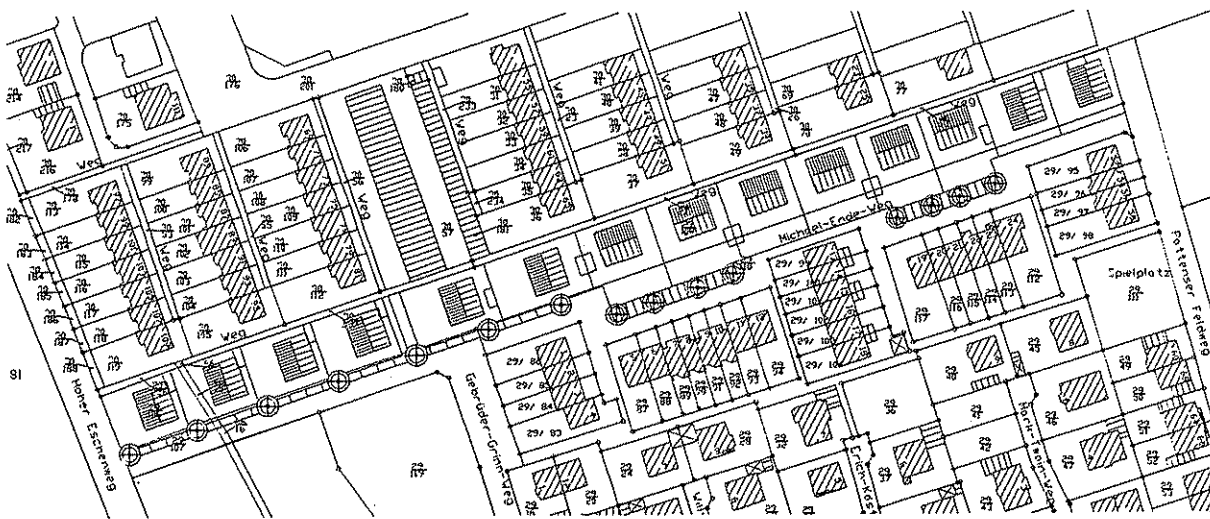
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 „Verlängerung Pattenser Feldweg“ umfasst eine Fläche im Süden Arnums zwischen dem „Hohen Eschenweg“ und dem „Pattenser Feldweg“. Die Größe beträgt ca. 8,3 ha.

Die Änderungen der Festsetzungen beziehen sich auf den als Verkehrsfläche - Vorhaltefläche für die Verlängerung der Stadtbahn nach Arnum-Süd - festgesetzten Bereich des Bebauungsplanes.

### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung

Die Wirtschaftlichkeit der Verlängerung der Strecke bis nach Arnum-Süd konnte bislang nicht nachgewiesen werden. Es werden daher keine Chancen gesehen, dass eine Stadtbahnverlängerung bis nach Arnum-Süd realisiert wird. Aufgrund dessen soll die Fläche nun einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Vorhaltefläche für die Stadtbahn befindet sich im Eigentum der Stadt Hemmingen. Wegen ihrer Lage mitten in Wohngebieten und dem derzeitigen Mangel an Wohnbauland im Stadtgebiet soll die Fläche nun als kommunales Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden. Als Nettowohnbaufläche können ca. 0,76 ha genutzt werden, die sich für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eignen. Nach dem u.a. Bebauungsvorschlag ist die Errichtung von 14 Wohneinheiten möglich. Der Bebauungsplan muss jedoch geändert werden, um eine derartige Bebauung auf dem Grundstück realisieren zu können.



Bebauungsvorschlag

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 „Verlängerung Pattenser Feldweg“ hat das Ziel, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB die aus Sicht der Stadt Hemmingen nicht mehr benötigten Vorhalteflächen für die Stadtbahnverlängerung nach Arnum-Süd als Wohnbauflächen bereitzustellen und den Zweck, weiteren Bedarf der Bevölkerung an Wohnbauland zu decken.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 „Verlängerung Pattenser Feldweg“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung auf dem Grundstück zu schaffen.

### **1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 „Pattenser Feldweg“ hat eine Größe von ca. 0,87 ha und wird im

- Norden durch die vorhandene Reihenhausbebauung
- Osten durch den „Pattenser Feldweg“
- Süden durch den Michael-Ende-Weg
- Westen durch den „Hohen Eschenweg“

begrenzt.

### **1.4 Ziele der Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 (RROP) ist die Stadtbahntrasse als Ziel der Raumordnung festgelegt. Zurzeit wird jedoch das neue RROP aufgestellt, welches 2005 in Kraft treten soll. Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP 2005 wird die künftige Trassenführung der Stadtbahn im Bereich Arnum-Süd überprüft. Eine Verlegung der Trasse wird in Aussicht gestellt.

Da die 2. Änderung jedoch vor dem Inkrafttreten des neuen RROP 2005 rechtskräftig werden soll, um die Wohnbauflächen kurzfristig bereitstellen zu können, wird in Abstimmung mit der Region Hannover ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Die Abweichung von einem Ziel der Raumordnung kann zugelassen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Vertretbarkeit für die Bebauung der Trasse in Arnum-Süd ist gegeben, da es noch Alternativen für den Verlauf der Stadtbahntrasse im Bereich von Arnum-Süd gibt, beispielsweise am südlichen Rand der Bauflächen in Arnum-Süd. Eine Stadtbahnverlängerung nach Arnum-Süd, ggf. auch bis nach Pattensen, ist daher weiterhin möglich, sodass die Grundzüge der Planung durch die 2. Änderung des nicht berührt sind.

Da aufgrund der mangelnden Wirtschaftlichkeit nicht von einer Realisierung der Stadtbahn bis nach Arnum-Süd ausgegangen wird, wäre es städtebaulich nicht sinnvoll, eine Trasse ungenutzt dauerhaft frei zu halten. Statt weitere Flächen in der freien Landschaft für Bebauung in Anspruch zu nehmen werden deshalb durch die 2. Änderung die Voraussetzungen für eine Bebauung der Stadtbahntrasse im Bereich des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 geschaffen.

Die 2. Änderung wird gem. Abstimmung mit der Region an die künftigen Ziele der Raumordnung angepasst sein. Weitere Ziele, die eine Anpassung erfordern, bestehen für die 2. Änderung nicht.

### **1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hemmingen ist am 09.01.1997 wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch die 7. Änderung an die künftigen Ziele der Raumordnung angepasst sein. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stadtbahntrasse Arnum-Süd“ ist ebenfalls Gegenstand des o.a. Zielabweichungsverfahrens.

Die 7. Änderung stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar.

Der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans ist auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

## **2 Inhalt der 1. Änderung – Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.1 Bauliche Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich, in Anlehnung an die für die benachbarten Grundstücke getroffenen Festsetzungen, „Allgemeines Wohngebiet“ (WA<sub>1</sub>) festgesetzt (für WA<sub>1</sub> gelten textliche Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplanes).

Als Maß der baulichen Nutzung wird eingeschossige Bebauung festgesetzt, da dieses Grundstück nur ein schmaler Streifen zwischen vorhandener Bebauung ist und zweigeschossige Bebauung kaum realisierbar ist. Die festgesetzte GRZ sowie die Überschreitungsmöglichkeiten durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden so gering wie möglich gehalten, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken

Als Bebauungsformen werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da aufgrund der geringen Breite der Trasse und der vorhandenen Erschließungssituation die Errichtung von Reihenhäusern nicht sinnvoll bzw. kaum möglich ist.

### **2.2 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der vorhandene Weg im Norden des Plangebiets wird wie im Ursprungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Die vorhandenen Stellplätze in Queraufstellung bleiben im wesentlichen erhalten; 10 Stellplätze (die im Ursprungsplan nördlicher gelegenen) werden den Privatgrundstücken zugeschlagen. Entlang des Michael-Ende-Wegs werden im Südwesten des Plangebiets jedoch 18 neue öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung ausgewiesen, sodass öffentliche Stellplätze auch weiterhin in ausreichender Anzahl in dem Bereich vorhanden sind.

Um die optimale Ausnutzung für die öffentlichen Stellplätze in Längsaufstellung zu erhalten, werden Einfahrtsbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Netz. Dieses ist bereits so ausgelegt, dass eine Bebauung auf der Stadtbahntrasse möglich ist.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen z.T. über Privatgrundstücke. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt sind entsprechend festgesetzt.

### **2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze“ neu festgesetzt. Entsprechend § 5 der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes, alle 500 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum zu pflanzen, werden in dem Bereich entsprechende Bäume gepflanzt.

### 3 Auswirkungen der Planung und Abwägung der betroffenen Belange

#### 3.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist eine Stellungnahme von einem Bewohner der nördlich angrenzenden Reihenhäuser mit folgenden Anregungen eingegangen:

1. Die Aufgabe der Stadtbahntrasse wird bedauert
2. Es wird eine Verschlechterung der Regenwasserentsorgung (durch einen zugeschütteten Vorflutgraben bzw. 2 überlastete Regenwasserkanäle) befürchtet
3. Der vorhandene Fußweg ist auf seinem jetzigen Niveau zu erhalten

Die Bebauung der Stadtbahntrasse wird unter Punkt 1.4 bereits ausführlich begründet. Eine Verschlechterung der Regenwasserentsorgung ist nicht zu erwarten. Die vorhandenen Entsorgungsleitungen sind ausreichend dimensioniert, zumal eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken erfolgt. Die erwähnten Regenwasserkanäle wurden in den angrenzenden Straßenraum (Gebrüder-Grimm-Weg, Hoher Eschenweg) verlegt. Eine Veränderung des Niveaus des vorhandenen Fußweges ist nicht Gegenstand der Planung. Veränderungen im Bereich des Fußwegs sind jedoch nicht vorgesehen.

#### 3.2 Eingriffsregelung

Im Ursprungsplan werden naturschutzrechtliche Eingriffe bewertet und aufgrund dessen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Gem. der im Ursprungsplan vorgenommenen Bilanzierung wurde der Eingriff fast 1:1 ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen für die Vorhaltefläche für die Stadtbahn waren nicht Bestandteil des Ursprungsplanes (diesbezüglich wären in Abhängigkeit von der Planung der Stadtbahn Regelungen im Planfeststellungsverfahren zu treffen gewesen). Daher sind nun für die 2. Änderung naturschutzrechtliche Eingriffe zu bewerten und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Die 2. Änderung berührt im Ursprungsplan getroffene Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen. Die im Ursprungsplan unter § 4 getroffene textliche Festsetzung, parallel zur „Vorhaltefläche“ für die Stadtbahn im Abstand von 18 m mindestens 1 standortgerechten, großkronigen Laubbaum zu pflanzen, entfällt. Im Rahmen der Bilanzierung wird der Ausgleich für die Maßnahme ermittelt und an anderer Stelle erfolgen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von 0,92 ha. Nettobauland sind davon ca. 0,76 ha. Unter Berücksichtigung der §§ 19 und 21 a der BauNVO i.V.m. der durch textliche Festsetzung eingeschränkten zulässigen Versiegelung ist von folgender zusätzlich versiegelter Fläche als Maximalwert auszugehen.

WA<sub>1</sub> GRZ 0,35 rd. 3460,00 m<sup>2</sup>

Neue Verkehrsfläche (Stellplätze in Längsrichtung) rd. 400,00 m<sup>2</sup>

Es kann demnach maximal eine Fläche von 3860,00 m<sup>2</sup> (ca. 0,39 ha) versiegelt werden. Bei einer Versiegelung dieser Größenordnung ist von einem Eingriff nach NatSchG auszugehen.

Der Eingriff ist nicht zu vermeiden. Der Wohnbaulandbedarf in Hemmingen ist groß und im Gegenzug stehen kaum Flächen zur Verfügung, sodass der Belang von Natur und Landschaft im Verhältnis zum Wohnbaulandbedarf geringer bewertet wird.

Analog zum Ursprungsplan werden die Auswirkungen der Planung geprüft und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs festgesetzt.

Für **Arten und Lebensgemeinschaften** ist die intensiv genutzte Grünfläche nahezu wertlos. Allenfalls erfolgt ein Eingriff in potentielle Lebensräume mit Mikroorganismen, Insekten, Vögeln und Kleintieren. Die geplante bauliche Nutzung wird eine Störung der Lebensgemeinschaften verursachen. Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern an anderer Stelle werden dort Flächen für neue Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen.

Die Schutzgüter **Boden und Wasser** werden durch die Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Als Ausgleichmaßnahme für die Beeinträchtigung des Bodens wird an anderer Stelle eine minderwertige Fläche durch Aufforstung (Pflanzmaßnahmen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, s. Liste Anhang 2) aufgewertet. Auf den versiegelten Flächen kann anfallendes Regenwasser i.d.R. nicht versickert werden und gelangt in die öffentliche Kanalisation. Die u.a. getroffenen Festsetzungen wirken einer Beeinträchtigung des Grundwassers entgegen.

- Reduzierung der möglichen Versiegelung incl. Der gem. § 19 BauNVO zulässigen Versiegelung (§ 1 d. textl. Festsetzungen)
- Festschreibung der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen (§ 2 d. textl. Festsetzungen)
- Ermöglichung der Versickerung des Regenwassers im WA<sub>1</sub> durch entsprechende Regelungen in der ÖBV

Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima / Luft** liegen aufgrund der geringen Gesamtgröße und der starken Vorprägung der Fläche durch die umgebende Wohnbebauung nicht vor.

Das **Landschaftsbild** wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die Bebauung nur in einem kleinen Teilbereich im Osten des Geltungsbereichs über den vorhandenen Ortsrand, der zudem unzureichend eingegrünt ist, hinausgeht.

In einer Eingriffsbilanzierung wurden die vorhandenen und durch die Planung beeinträchtigten ökologischen Potentiale einem Beurteilungsschema entsprechend, den gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen gegenübergestellt.

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich der Bedarf von Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Es wird ermittelt, dass eine Fläche von ca. 1500,00 m<sup>2</sup> durch Pflanzmaßnahmen aufzuwerten ist.

Die Stadt Hemmingen verfügt über geeignete Flächen im Stadtgebiet. In der Gemarkung Devese, Flur 2 sind auf dem Flurstück 125/4 bereits Maßnahmen zum Ausgleich (Aufwertung von Ackerflächen) von naturschutzrechtlichen Eingriffen vorgesehen. Ein Bereich von weiteren 1500,00 m<sup>2</sup> wird im Zuge der Realisierung der 2. Änderung entsprechend mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Eine gesonderte Festsetzung ist dafür nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Die Bilanzierung ergibt, dass die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen sind. Die Bilanzierung ist im Anhang 1 zur Begründung beigefügt.

### **3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Eine UVP-Pflicht ist aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs nicht gegeben, da die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Punkt 18.7 aufgeführten Schwellenwerte für Städtebauprojekte nicht überschritten werden.

### **3.4 Spielplatzbedarf**

Der Nettospielplatzbedarf im Ursprungsplan beträgt 593 m<sup>2</sup>. Festgesetzt wurde eine Fläche von insgesamt 928 m<sup>2</sup>, da ein Zuschlag für Wege berücksichtigt wurde. Der durch die 1. Änderung zusätzlich entstandene Spielplatzbedarf von 25 m<sup>2</sup> ist durch die ausgewiesene Fläche bereits gedeckt.



Auch der durch die 2. Änderung entstehende weitere Spielplatzbedarf von rd. 89 m<sup>2</sup> (siehe u.a. Nachweis der erforderlichen Spielflächen) ist gedeckt, da die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche insgesamt ausreichend bemessen ist.

Nachweis der erforderlichen Spielflächen gem. niedersächsischem Spielplatzgesetz:

Nettowohnbauland	7.600,00 m <sup>2</sup>
GRZ 0,35	2.660,00 m <sup>2</sup>
2/3 der Grundfläche	1.773,00 m <sup>2</sup>
Geschossfläche ges.	4.433,00 m <sup>2</sup>
Geschossfläche ges. * 0,02 =	
<b>Spielflächenbedarf</b>	<b>88,66 m<sup>2</sup></b>

#### 4 Örtliche Bauvorschrift

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Arnum Nr. 41 „Verlängerung Pattenser Feldweg“, rechtskräftig seit Oktober 1997, wurde eine Gestaltungssatzung für das Plangebiet beschlossen. Die örtliche Bauvorschrift wird nicht geändert und gilt auch für den Bereich der 2. Änderung.

## Rechnerische Bilanz

### Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen

Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs/Ausgleichsfläche	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert der Eingriffs/Ausgleichsfläche
12.1.2 GRA	7200	1	7200	13.3	3460	0	-
12.12.2 PZA	700	2	1400	12.6.6 PHH	4140	1	4140
12.3.1 HSE	100	3	300	12.3.1 HSE	150	3	450
13.3 (Stpl. vorh.)	400	0	-	13.3 (Stpl. vorh.)	700	0	-
13.3 (F vorh.)	800	0	-	13.3 (F vorh.)	800	0	-
				<b>Zusätzliche Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>1500</b>	<b>3</b>	<b>4500</b>
			Σ 8900				Σ 9090

Abkürzungen:

12.1.2 GRA - Artenarmer Scherrasen

12.12.2 PZA - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

12.3.1 HSE - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten

12.6.6 PHH - Heterogenes Haugartengebiet

13.3 - Versiegelte Flächen

(Biotoptypen, Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag 1996)

## Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 „Verlängerung Pattenser Feldweg“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Bauamt der Stadt Hemmingen.

Hemmingen, 01.11.2004

Der Bürgermeister

Im Auftrage:



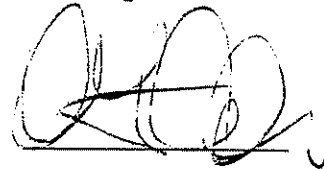
Anders

Der Rat der Stadt Hemmingen hat in seiner Sitzung am 01.07.04 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 „Verlängerung Pattenser Feldweg“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Hemmingen, 01.11.2004



Der Bürgermeister



Schacht-Gaida

## **-Beglaubigungsvermerk-**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorstehende Ablichtung mit der Urschrift der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Arnum Nr. 41 "Verlängerung Pattenser Feldweg" der Stadt Hemmingen übereinstimmt.

Hemmingen, 12.01.05



Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

  
Baumgarten