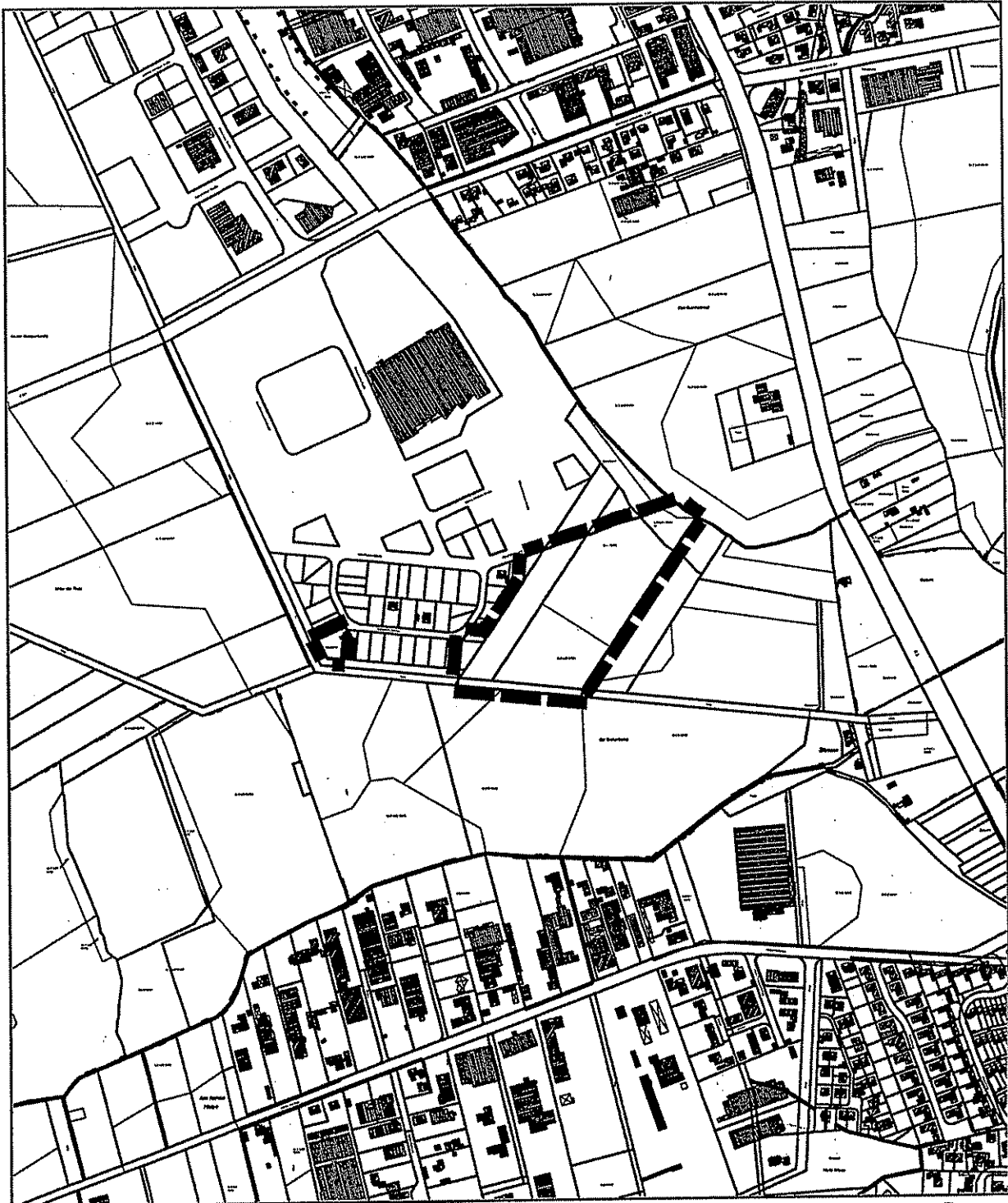


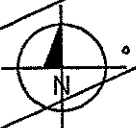
# Region Hannover Stadt Hemmingen

## 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 "Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße"



Quelle: Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung





M 1:1000

Emmy-Noether-Straße

Clara-Immewahl-Straße

Alfred-Bentz-Straße

Max-Planck-Straße

Otto-Hahn-Straße

Planstraße F

Weg

Pflanzstreifen  
Feldwirtschaftsweg

Mlg II 0,4  
o OK 12,0 m

Mlg II 0,4  
o OK 12,0 m

MI I 0,3  
o OK 9,0 m

MI I 0,3  
o OK 9,0 m

MI I 0,3  
o OK 9,0 m

MI I 0,3  
o OK 9,0 m

MI I 0,3  
o OK 9,0 m

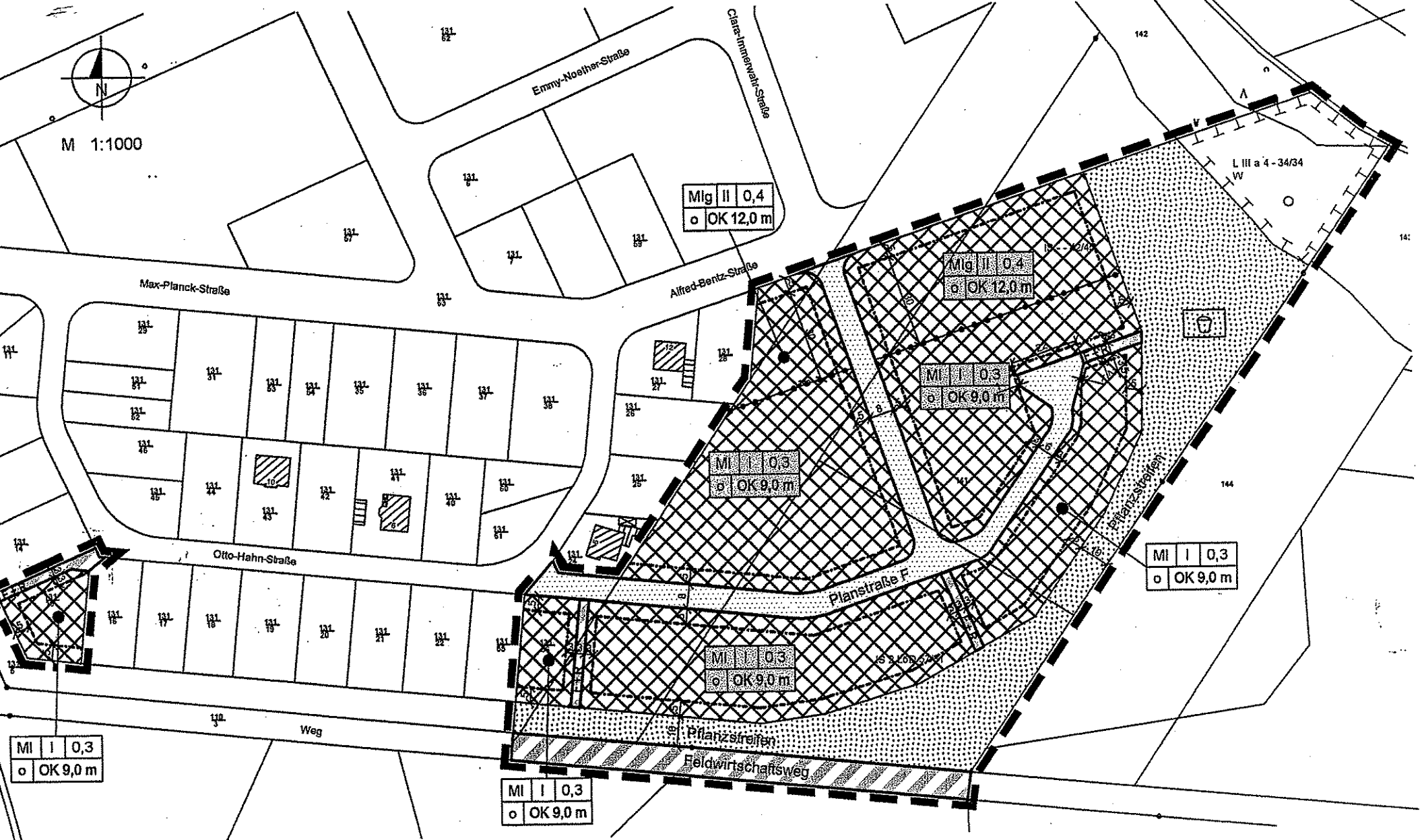
MI I 0,3  
o OK 9,0 m

L III a 4 - 34/34  
W

142

141

144



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet Mi, MiG  
(Vgl. §§ 2 und 5 der textlichen Festsetzungen)

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK 9,0 m

Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugshöhe, als Höchstmaß  
(Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen)

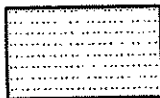
o

Offene Bauweise



Baugrenze

## Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

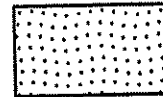
F + R

Fuß- und Radweg

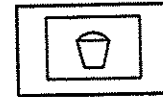


Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen

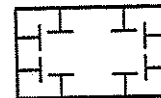


öffentliche Grünfläche  
die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt  
(Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen)



öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz

## Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen)

## Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die §§ 1 bis 3 sowie 5 und 6 der textlichen Festsetzungen sind der 1. Änderung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 "Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße" zu entnehmen!

## § 4

### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO wird im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Bei Eckgrundstücken können für Garagen und überdachte Stellplätze Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

## § 7

### "Schmales Bruchfeld"

Die "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" wird für die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Lebensstätte wildlebender Tiere- und Pflanzenarten (§ 37 NNatG) festgesetzt. In dem Bereich sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, die die Entwicklung zu einem Biotop nach §28 a NNatG fördern.

## § 8

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzten Flächen dienen auch der Erschließung der Baugrundstücke, wenn eine Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht möglich ist.

# Örtliche Bauvorschriften

Hinweis: Die örtlichen Bauvorschriften sind der 1. Änderung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 "Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße" zu entnehmen!

## Hinweise

### Errichtung von Kellern:

Die wasserrechtliche Genehmigung für ständige Grundwasserhaltung kann seitens der Genehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Keller sollten deshalb in wasserdichter Bauweise errichtet werden.

### Archäologische Bodenfunde:

Die Bezirksregierung Hannover weist aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege darauf hin, dass im Plangebiet mit dem Auftreten von archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist. Die Baumaßnahmen sind der Bezirksregierung Hannover - Dezernat für Denkmalpflege - mindestens zwei Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

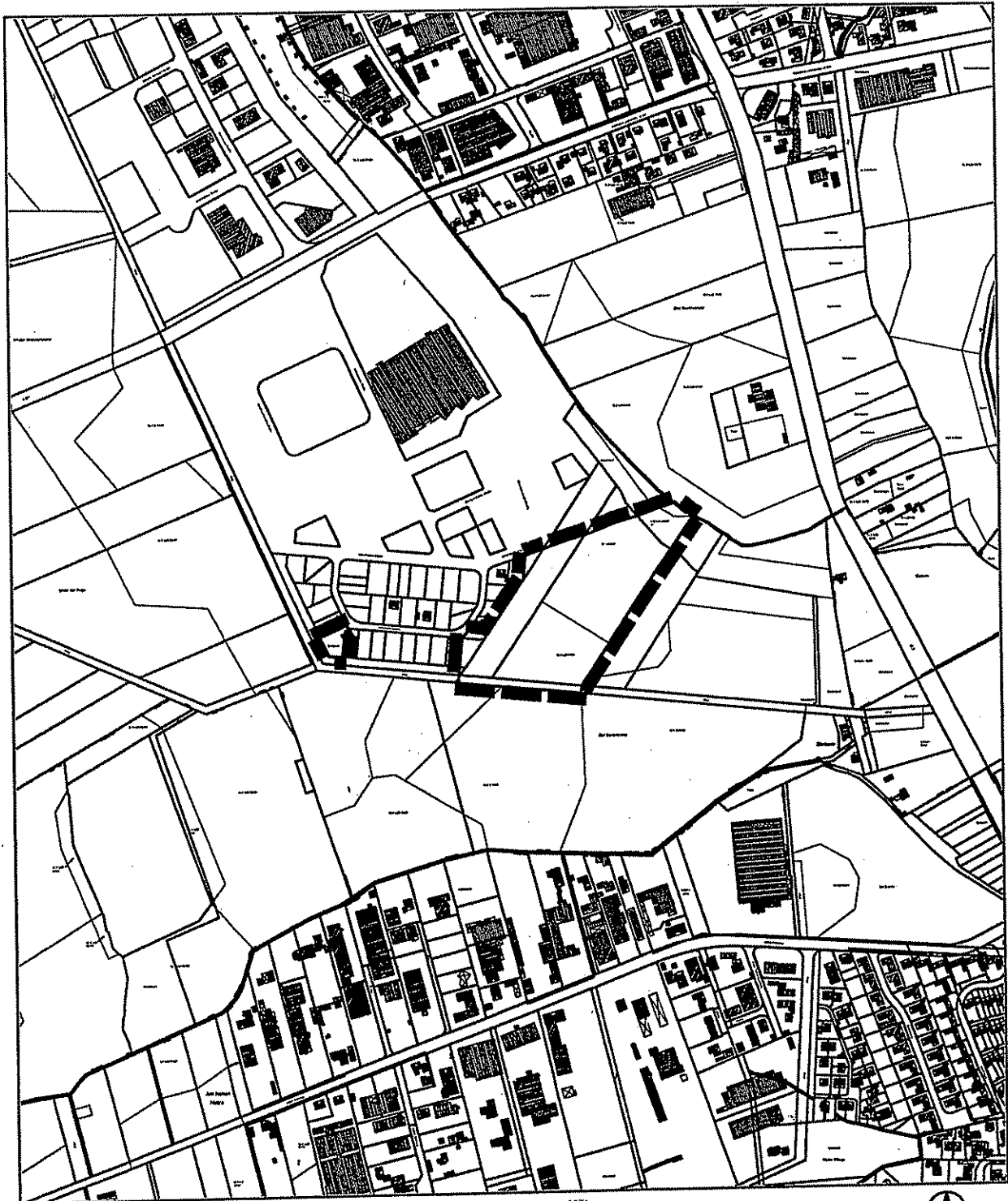
# Region Hannover

## Stadt Hemmingen

### 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15

"Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße"

## Begründung



Quelle: Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung



# Begründung

## Zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“

### Einleitung

Die Stadt Hemmingen hat in der seit Oktober 2000 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“ im südlichen Teil des Geltungsbereichs ein Mischgebiet festgesetzt. Die Flächen wurden inzwischen erfolgreich vermarktet. In dem Bereich zeichnet sich ein großes Interesse an weiteren Grundstücken mit dieser Nutzung ab. Bei der Parzellierung der Flächen wurde bereits eine mögliche Erweiterung des Mischgebiets in östlicher Richtung berücksichtigt. Um weitere Mischgebietsflächen bereitstellen zu können, muss der Bebauungsplan Devese Nr. 15 geändert und ergänzt werden. Die Flächen in dem Bereich sind verfügbar und sollen von der Stadt Hemmingen entwickelt werden.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planung

Wesentliches Ziel der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist es, der großen Nachfrage entsprechend weitere Mischgebietsflächen bereitzustellen und das vorhandene Gewerbegebiet zur freien Landschaft abzurunden.

Zweck der 4. Änderung und Ergänzung ist die Schaffung von Gewerbegrundstücken für wohnverträgliche Gewerbebetriebe und weiteren attraktiven Wohngrundstücken an der Freiraumsicherungszone zur Deckung des Wohnraumbedarfs.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von (das Wohnen nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben sowie Wohnhäusern zu schaffen.

#### 1.2 Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 (= Plangebiet) umfasst die in der 1. Änderung als Spielplatz (Flur 2, Flurstück 131/15), die im südöstlichen Bereich zum größten Teil als „Öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen“ festgesetzte Fläche (Flur 2, Flurstück 140), die südöstlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung grenzende, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flur 2, Flurstück 141) sowie eine für die verkehrliche Anbindung des Gebietes ausgesparte Parzelle, einen Teil des Feldwirtschaftsweges und einen Bereich des Schmalen Bruchfelds. Die Größe des Änderungs- und Ergänzungsbereichs beträgt ca. 3,26 ha. Konkret ist der Geltungsbereich der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Flächen im Plangebiet sind für die Stadt Hemmingen verfügbar; zum größten Teil befinden sie sich bereits in ihrem Eigentum, für die restlichen Flächen gibt es ein Vorkaufsrecht.

### **1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hemmingen entwickelt (siehe auch Punkt 1.4). Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

### **1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hemmingen entwickelt. Der am 09.01.1997 wirksam gewordene Flächennutzungsplan wird für den Bereich der 4. Änderung im Parallelverfahren geändert. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für das Plangebiet im wesentlichen „Gemischte Bauflächen“ und am geplanten Ortsrand „Grünflächen“ dar. Der Inhalt des Bebauungsplans ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets.

## **2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Geländeverhältnisse und Entwässerung**

Das Gelände des Plangebiets ist fast eben. Es hat ein leichtes Gefälle nach Nordosten in den Bereich des Schmalen Bruchfelds.

Das Plangebiet entwässert in den langen Bruchgraben, ein Gewässer III. Ordnung.

### **2.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Die Untergrundverhältnisse des Plangebietes eignen sich für die geplante bauliche Nutzung. Die Bodenverhältnisse eignen sich aber nicht für Versickerung des Oberflächenwassers. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 festgestellt.

In der im Rahmen der Träger öffentlicher Belange eingereichten Stellungnahme der Region Hannover – Team Abfall und Bodenschutz - wird auf einen Verdacht auf Altablagerungen im Plangebiet hingewiesen. Der Verdacht betrifft den nördlichen Bereich des Flurstücks 141. Angeblich wurde in den 20er Jahren die Fläche aufgefüllt. Ansonsten ist nur die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bekannt. Die Erkenntnisse über Altablagerungen in dem Bereich sind nicht gesichert.

### **2.3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ausgeräumte Ackerflächen .

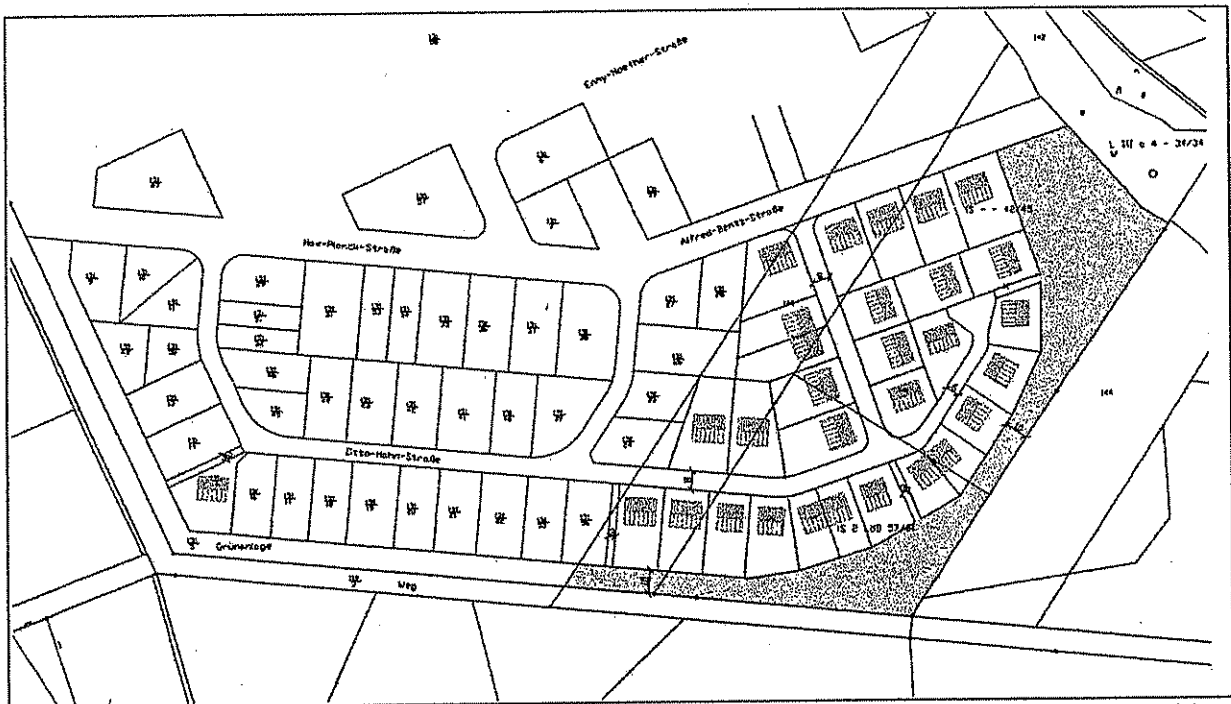
Das Schmale Bruchfeld ist ein Niederungsbereich, der nicht wirtschaftlich genutzt wird. Der im Plangebiet befindliche Teil des Schmalen Bruchfeldes besteht zur Zeit aus dominantem Röhricht (*Phragmites australis*) und Brennesseln (*Urtica dioica*). Die vorhandene Vegetation deutet auf einen nassen und nährstoffreichen Standort hin.

Am nördlichen Rand liegt ein Teil eines kleinen Pappelwäldchens (*Populus tremula* = Zitterpappel) mit einigen Weidenbüschen (*Salix cinerea*) am Westrand des Wäldchens in der genannten Fläche. Zur Zeit ist das Schmale Bruchfeld als Lebensstätte wildlebender Tier- und Pflanzenarten (§ 37 NNatG) geschützt. Bäume und Sträucher sind außer im Schmalen Bruchfeld nur an dem Feldwirtschaftsweg vorhanden.

### 3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

#### 3.1 Bauliche Nutzung

Den Festsetzungen liegt folgender Bebauungsvorschlag für das Plangebiet zugrunde:



Bebauungsvorschlag

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Um sicherzustellen, dass auch tatsächlich Gewerbebetriebe entstehen und nicht nur Wohnhäuser, wird das MI gegliedert. In einer Bautiefe unmittelbar an der Alfred-Bentz-Straße werden Wohnhäuser nur als „Betriebswohnungen“ zugelassen. Wohnhäuser können dort also nur im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben gebaut werden. Der Bereich wird deshalb als **Mig** (Mischgebiet für Gewerbe) festgesetzt.

In dem Teil, der unmittelbar an der Alfred-Bentz-Straße liegt, muss mit erheblichem Verkehrslärm gerechnet werden. Deshalb wird für die Gebäude passiver Lärmschutz vorgeschrieben, wie er im Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)) erforderlich ist.

Für die mögliche Bebauung liegt die Alfred-Bentz-Straße an der Nordseite, d.h. an der von der Wohnseite im Süden abgewandten Seite. Deshalb werden durch den Verkehr auf der Alfred-Bentz-Straße keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.



## Einzelhandelsbetriebe

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Nur im Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen wird der Verkauf an Endverbraucher zugelassen.

## Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ziel, die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, festgesetzt. In dem den Gewerbebetrieben vorgehaltenen Teil des Mischgebiets (Mlg), wird eine GRZ von 0,4 zugelassen, im übrigen „Mischgebiet“ eine GRZ von 0,3, die sich an einer Bebauung mit wohngebietstypischen Einzel- und Doppelhäusern orientiert.

Ferner wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Mlg werden zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m zugelassen. Das entspricht der Firsthöhe eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 45 ° Satteldach. Als Übergang zum Freiraum wird im MI ein Vollgeschoss und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m zugelassen.

Die Bebauung im Mischgebiet soll in offener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Straße sind 5 m für Vorgärten vorgesehen; im Bereich der Stichstraße werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit der Grundstücke festgesetzt. Von den Pflanzstreifen soll die Bebauung einen Mindestabstand von 5 m einhalten, damit sie die Entwicklung der Anpflanzungen nicht beeinträchtigt. Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. I BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, damit diese auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben. Für Eckgrundstücke ist eine Ausnahme von dieser Regelung möglich, um auch diese Grundstücke optimal bebauen zu können.

## **3.2 Örtliche Bauvorschrift**

Der Geltungsbereich der im Rahmen der 1. Änderung erlassenen Örtlichen Bauvorschriften wird erweitert. Die entsprechenden Festsetzungen bezüglich der Begrenzung des Erdgeschossfußbodens im Mischgebiet, der vorgeschriebenen Minstdachneigung und Einschränkung der Größe der Werbeanlagen sind auch für die 4. Änderung und Ergänzung als Rahmenvorschriften erforderlich.

## **3.3 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die Alfred-Bentz-Straße und die Otto-Hahn-Straße durch die Planstraße F an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es handelt sich dabei um eine Schleife, die beide Straßen verbindet; nur ein kleiner Bereich wird durch eine Stichstraße erschlossen. Für die Schleife wird eine Breite von 8 m festgesetzt, für die Stichstraße ist eine Breite von 6 m ausreichend.

Ein Wendehammer (gem. EAE geeignet für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) wird im Interesse einer auch bei der Bemessung öffentlicher Verkehrsflächen flächen- und

kostensparenden Planung als ausreichend erachtet, da gem. o.a. Bebauungsvorschlag nur 6 Grundstücke über die Stichstraße erschlossen werden.

Zu den Grünflächen am Ortsrand, die wiederum an vorhandene Wegenetze anschließen, z.B. „Grüner Ring“, Landwirtschaftspfad“ sind 4 Wegeverbindungen eingeplant, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - festgesetzt werden. Die östlichste Wegeverbindung dient zudem der Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen und ist deshalb 3,50 m breit.

### **3.4 Grünflächen, Spielplatz, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Analog zur 1. Änderung wird am Südrand neben dem Feldwirtschaftsweg sowie am Ostrand des Plangebiets ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Im südöstlichen sowie im nordöstlichen Bereich ist der Pflanzstreifen großzügig aufgeweitet. In diesen Bereichen sollen anstelle des in der 1. Änderung zwischen der Bebauung nachgewiesenen Spielplatzes attraktive Spielmöglichkeiten für die verschiedenen Altersgruppen in den Grünzug integriert werden.

In der 1. Änderung sind rd. 700 qm als Kinderspielplatz ausgewiesen. Für den zusätzlichen Bedarf wird nur die als MI festgesetzte Fläche herangezogen. Die als MIg festgesetzte Fläche ist vergleichbar mit gewerblichen Flächen, in denen nach Niedersächsischem Spielplatzgesetz kein Kinderspielplatz nachzuweisen ist.

Die erforderliche zusätzliche Spielfläche berechnet sich wie folgt:

Fläche MI	rd. 15.000 qm
Bei GRZ 0,3 überbaubare Fläche	4.500 qm

Berechnung der des Spielplatzbedarfs zugrunde liegenden Geschossfläche bei festgesetztem 1 Vollgeschoss:

Geschossfläche	$4.500 \text{ qm} + \frac{2}{3} * 4.500 \text{ qm} (3.000 \text{ qm}) =$	7.500 qm
Erforderliche Spielfläche	$7.500 \text{ qm} * 2 \%$	ca. 150 qm

Das ergibt insgesamt eine erforderliche Spielfläche von 850 qm.

Auf den MIg-Grundstücken soll analog zur 1. Änderung ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt werden. Deshalb wird auf 20 % der Fläche eines Grundstücks das Anpflanzen heimischer Laubgehölze vorgeschrieben.

In dem Teil des Mischgebiets, in dem Wohnhäuser zulässig sind, werden Hausgärten angelegt und deshalb erscheint eine Bepflanzung von 20 % nicht sachgerecht. Die Hausgärten im MI werden auf die 20 % zu bepflanzende Fläche angerechnet.

### **3.5 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Schmales Bruchfeld**

Das Schmale Bruchfeld am Nordostrand des Plangebietes ist ein wertvoller Biotop, der erhalten bleiben soll. Die Fläche wird dafür entsprechend festgesetzt.

Ziel ist zudem eine Entwicklung als besonders geschützter Biotop (§ 28a NNatG). Mit der Durchführung des Bebauungsplanes entfallen zum einen die Nährstoffeinträge von den Ackerflächen. Zum anderen werden geeignete Maßnahmen festgesetzt, die die

Entstehung eines sog. § 28a Biotops fördern sollen. Es ist deshalb zu erwarten, dass sich das Schmale Bruchfeld zu einem § 28a Biotop entwickeln wird.

## 4. Abwägung der betroffenen Belange

### 4.1 Eingriffsregelung

Der vom Eingriff betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Flächen, für die bereits durch die 1. Änderung ein Baurecht bestand. Die Flächen im Plangebiet, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll, werden als Acker genutzt. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt legt für die Bewertung der Auswirkungen der 4. Änderung analog zur 1. Änderung die „Hinweise“ des NLO zugrunde.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden so weit wie möglich vermieden, indem für das geplante Baugebiet nur Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen werden: Die Ackerflächen haben nach den „Hinweisen“ (Tab. 9 bis 14) bei den „Schutzgütern „Wasser“, „Luft und Klima“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ nur geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3). Durch die geplante Bebauung werden diese Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt. Das Schmale Bruchfeld mit einer besonderen Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend festgesetzt, um das Biotop zu erhalten und die Entwicklung zu einem § 28a Biotop zu ermöglichen.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds entstehen durch die Bodenversiegelung. Das Schutzgut „Boden“ hat beim Acker aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2). Durch die bauliche Nutzung wird der Boden versiegelt. Er hat anschließend für das Schutzgut „Boden nur noch geringe Bedeutung (Wertstufe 3). Diese Verschlechterung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Diese muss ausgeglichen werden. Nach den „Hinweisen“ (Seite 30) sollen bei Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1: 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge (z.B. Straßen) durchgeführt werden.

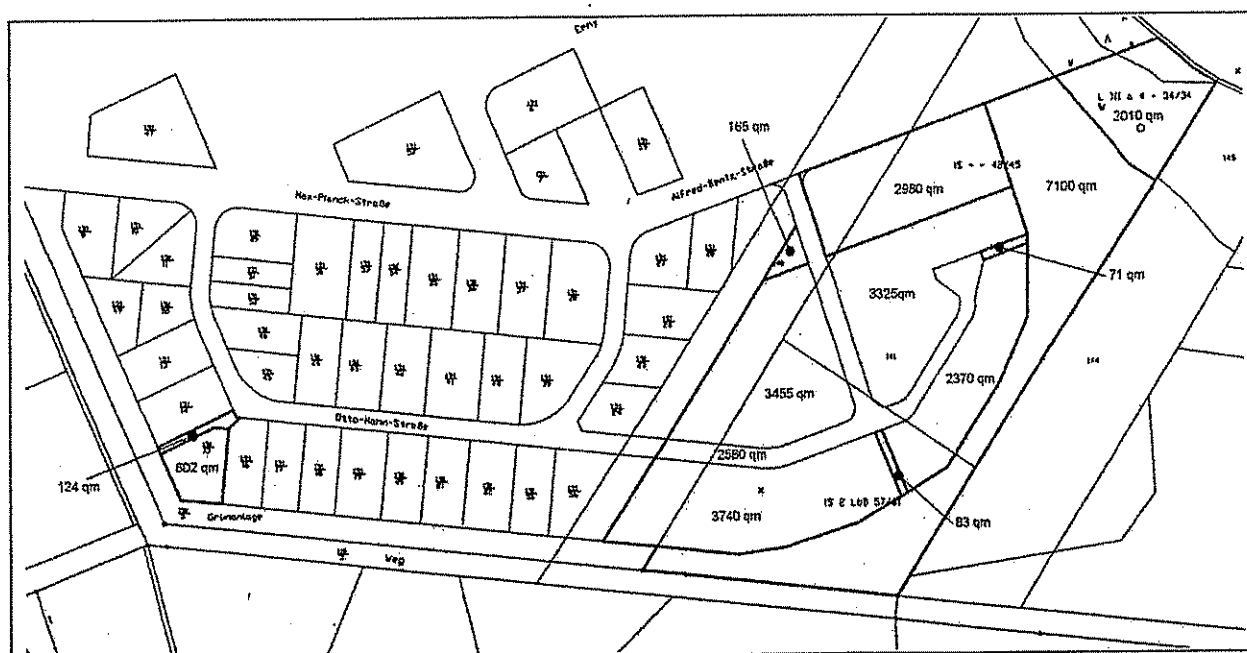
- Für das MI wird eine GRZ von 0,4 bzw. 0,3 festgesetzt. Bei der zulässigen Überschreitung dieses Wertes durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50 % ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 0,6 bzw. 0,45. Das ergibt einen Kompensationsbedarf von **0,24 ha**.
- Bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist praktisch eine vollständige Versiegelung geplant. Für sie ergibt sich ein Kompensationsbereich von **0,09 ha** (der vorhandene Feldwirtschaftsweg wird nicht berücksichtigt).
- Der in der 1. Änderung im Südosten festgesetzte Pflanzstreifen wird durch die 4. Änderung überplant. Dieser Pflanzstreifen mit einer Größe von ca. **0,41 ha** war in der 1. Änderung als Ausgleich vorgesehen. Deshalb ist eine Fläche dieser Größe in der 4. Änderung für Ausgleichmaßnahmen einzuplanen.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **0,74 ha**. Der Ausgleich soll nach den „Hinweisen“ (Seite 30) u.a. durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus heimischen und standortgerechten Arten erfolgen.

Im Plangebiet wird der Ausgleich z.T. auf den Baugrundstücken erbracht. Im Mlg müssen 20 % der Grundstücksflächen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Das sind 0,06 ha.

Weiterer Ausgleich erfolgt auf im Süden und Osten neu festgesetztem Grünstreifen auf den Flächen, die nicht als Kinderspielplatz festgesetzt werden. Das sind 0,63 ha.

Die verbleibenden 0,05 ha werden im Schmalen Bruchfeld durch die Aufwertung zu einem § 28a Biotop ausgeglichen. Der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend festgesetzte Bereich hat insgesamt eine Größe von 0,20 ha und es ist davon auszugehen, dass der größte Teil diese Qualität erreichen wird.



**Anlage zur Flächenberechnung**

Durch die bauliche Nutzung entsteht auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Bebauung weiter in die Landschaft vorrückt. Durch die Eingrünung mit breiten Pflanzstreifen wird der neue Siedlungsrand aber so gestaltet, dass ein harmonischer Übergang in die Landschaft entsteht und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeglichen wird.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und Landschaftsbildes.

#### **4.2 Verlegung des Spielplatzes**

Der in der 1. Änderung festgesetzte Spielplatz wird in der 4. Änderung in den Grünzug verlagert mit dem Ziel, qualitativ höherwertige Spielbereiche für die unterschiedlichen

Altersgruppen in den Grünzug zu integrieren als dies auf dem Bereich, der in der 1. Änderung als Spielplatz festgesetzt ist, möglich ist.

Die Spielbereiche im Grünzug sind von allen Grundstücken im „Mischgebiet“ auf einem Weg von weniger als 400 m zu erreichen.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in das öffentliche Netz. Eine Regenrückhaltung erfolgt in dem in der 1. Änderung dafür vorgesehenen Bereich.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

#### **4.4 Altlasten**

Im Rahmen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auf Altablagerungen im Plangebiet hingewiesen (nördlicher Bereich des Flurstücks 141, Flur 2, Gemarkung Devese).

Nach unbestimmten Hinweisen soll in den 20er Jahren dort Hausmüll abgelagert worden sein. Eine erhebliche Bodenbelastung wird nach Auffassung der Stadt Hemmingen und der Region Hannover (Team Abfall und Bodenschutz) deshalb nicht erwartet. Dies wird auch durch die 1 m tiefen vom ehemaligen Landkreis Hannover durchgeführten Sondierungen in dem Bereich bestätigt, die keine gravierenden Belastungen des Bodens zum Ergebnis hatten. Eine Kennzeichnung als Altablagerung wird daher zunächst nicht vorgenommen.

Für den Bereich wird zum größten Teil „Öffentliche Grünfläche“, bzw. im Geltungsbereich der 1. Änderung „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, sodass für die Fläche keine bzw. kaum bauliche Nutzung vorgesehen ist.

Die Stadt Hemmingen wird im Rahmen der Erschließungsplanung jedoch weitere Untersuchungen des Bereichs veranlassen und die Erkenntnisse bei den weiteren Planungen, besonders bei der detaillierten Planung des Spielplatzes berücksichtigen.

## 5. Flächenbilanz

Nutzungen	Flächen in ha
<b>Mischgebiet</b>	<b>2,07</b>
MI	1,67
Mlg	0,40
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>0,44</b>
Straßenverkehrsfläche	0,26
Fuß- und Radweg	0,04
Vorhandener Feldwirtschaftsweg	0,14
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>0,75</b>
Spielplatz	0,01
Pflanzstreifen	0,74
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,26</b>