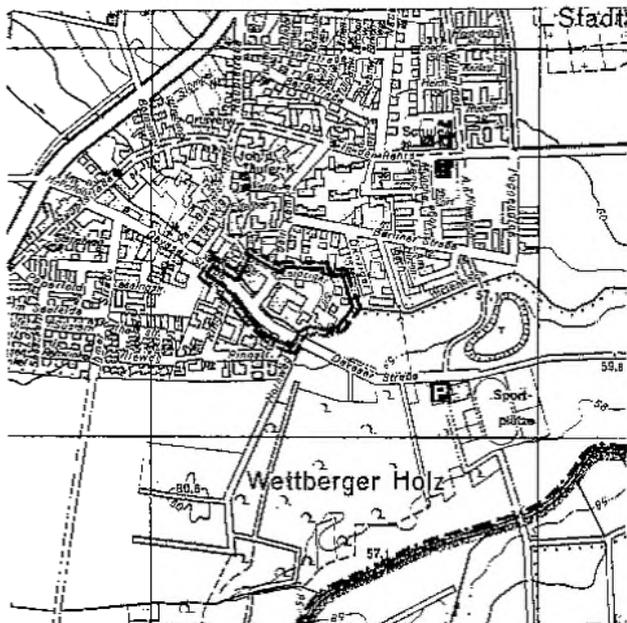


B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1153

Stadtteil Wettbergen



Geltungsbereich:

Nordwestgrenze des Grundstückes Stralsunder Straße 1, Stralsunder Straße, Auf dem Kampe, Leipziger Straße, Nord- und Ostgrenzen der Grundstücke Leipziger Straße 5 - 9 (ungerade), Hirtenbach bis etwa in Höhe des Hornweges, Verbindungslinie zur Deveser Straße und Deveser Straße bis etwa 60 m westlich der westlichen Einmündung der Ringstraße

1. Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Schließung der Brotfabrik Henze ist eine Situation eingetreten, die es ermöglicht, das Gewerbegebiet neu zu ordnen und eine Abstufung zu den benachbarten Wohngebieten herzustellen. Die Fläche westlich der Straße Auf dem Kampe und südlich der Stralsunder Straße, die von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 842 durch die Bezirksregierung ausgenommen worden ist, wird nun in den vorliegenden Planbereich einbezogen. Die Festsetzungen dieses Teiles waren wegen der Nähe zu einem bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebiet mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbaren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Sie heben den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 836 ganz auf und ersetzen den Plan Nr. 842 im Bereich des Hirtenbaches und der Deveser Straße teilweise.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Bauland

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 836 aus dem Jahre 1970 ist das Gebiet östlich der Straße Auf dem Kampe als Gewerbegebiet

ausgewiesen. Für den Bereich westlich dieser Straße bestehen keine Festsetzungen.

Jetzt bei der nahtlosen Überdeckung der Baugebiete mit städtebaulichen Festsetzungen ist insbesondere darauf zu achten, daß ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mit den geringsten Einschränkungen für beide Seiten gewährleistet werden kann. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich, daß Übergangszonen eingefügt werden. Solche Zonen können entweder aus gegliederten Gewerbegebieten bestehen oder durch die Einfügung von Mischgebieten geschaffen werden.

Aufgrund der vorgegebenen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes bieten sich folgende drei Möglichkeiten an:

1. Ausweisung eines Mischgebietes westlich der Straße Auf dem Kampe und wie bisher uneingeschränktes Gewerbegebiet östlich dieser Straße.
2. Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes westlich der Straße Auf dem Kampe und Festsetzung eines Mischgebietes östlich davon und daran anschließend Gewerbegebiet.
3. Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes westlich der Straße Auf dem Kampe und dann östlich dieser Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet von ca. 55 m Breite als Zwischenzone zu den weiteren Gewerbegebieten.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hat sich herausgestellt, daß in dem vorliegenden Fall der Vorschlag 3 die beste Voraussetzung bietet, einen reibungslosen Übergang zu sichern.

1. Durch die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Auf dem Kampe wird der Wohnbereich im Südosten Wettbergens klar gegen eine gewerbliche Nutzung abgegrenzt.
2. Die Einschränkung einer Teilfläche östlich der Straße Auf dem Kampe ist nicht nur für die geplante Bebauung westlich dieser Straße erforderlich; bereits die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Stralsunder Straße erfordert Einschränkungen in diesem Teil des Gewerbegebietes.
3. Die Ausweisung eines Mischgebietes westlich der Straße Auf dem Kampe würde die Möglichkeit eröffnen, gewerbliche Nutzung näher an die vorhandenen Wohngebiete heran zuzulassen. Damit besteht für die Wohngebiete - und nicht nur die angrenzenden - die Gefahr der Zunahme von Immissionen insbesondere durch erhöhte Verkehrsbelastungen; da der Verkehr von und ins Gewerbegebiet nur durch Wohngebiete geführt werden kann. Hier sind die vorhandenen Verkehrsflächen nicht so ausreichend bemessen, daß sie das erwartete erhöhte Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Daher sollte eine mögliche Mehrbelastung auf jeden Fall vermieden werden.
4. Bei der Festsetzung eines Mischgebietes östlich der Straße Auf dem Kampe würde ein großer Teil der gewerblichen Flächen Einschränkungen hinnehmen müssen, was tlw. die Existenz der Betriebe bedrohen würde und somit nicht zu verantworten wäre.

Es bleibt folglich nur die Festsetzungsmöglichkeit, den Bestand der Gewerbegebiete zu erhalten und nicht mehr auszuweiten sowie eine Arrondierung der Wohngebiete bis an die Straße Auf dem Kampe vorzunehmen. Dabei ist es allerdings erforderlich, daß im Hinblick auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung das Gewerbegebiet entlang der Straße Auf dem Kampe in einer Tiefe bis etwa 55 m insoweit eingeschränkt wird, als nur solche Betriebe zulässig sein sollen, die das Wohnen in den benachbarten Wohngebieten nicht wesentlich stören. Das bedeutet praktisch, daß hier nur Gewerbebetriebe genehmigt werden können, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO zulässig sind. Damit ist die eingangs erwähnte Abstufung und das mögliche Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet. Der verbleibende Teil des Gewerbegebietes wird aufgrund des Ergebnisses der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nochmals unterteilt, indem nur noch für den Bereich zwischen der Straße Auf dem Kampe und der Wendeplatte der Leipziger Straße Betriebe, die ein starkes Verkehrsaufkommen verursachen, insbesondere Tankstellen und Fuhrunternehmen ausgeschlossen werden. Die Einschränkungen, die zunächst auch für die Gewerbegrundstücke östlich der Leipziger Straße vorgesehen waren, werden wieder aufgegeben, da es sich herausgestellt hat, daß vorhandene Betriebe in ihrer Existenz bedroht gewesen wären.

Auch größere Handelsbetriebe ziehen erfahrungsgemäß ein vermehrtes Verkehrsaufkommen nach sich. Entscheidend ist jedoch, daß solche Betriebe den gewünschten Charakter des Gewerbegebietes verändern würden. Um dies zu verhindern, ist für den Bereich westlich der Wendeplatte festgesetzt, daß alle Betriebe über 500 m<sup>2</sup> Geschosfläche ausgeschlossen sind. Dem Wunsche, die Einschränkungen nur bei Einzelhandelsbetrieben vorzunehmen, kann nicht gefolgt werden, da eine so weitgehende Differenzierung bei der Beurteilung vieler Betriebsformen zu großen Schwierigkeiten führt. Auch ist es nicht zweckmäßig für ein relativ kleines Gebiet derart differenzierte Festsetzungen zu treffen. Im übrigen sind in Hannover genügend nicht eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. gemischte Bauflächen (z. B. Kerngebiete) vorhanden oder im Flächennutzungsplan dargestellt, in denen sich derartige Unternehmen ansiedeln können.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bzw. öffentlichen Auslegung sind von den Eigentümern im Plangebiet selbst und von Bürgern und Firmen aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu den geplanten Festsetzungen verschiedene zum Teil gegensätzliche Wünsche und Anregungen vorgetragen worden. Eine vollständige Berücksichtigung der Vorschläge war somit unmöglich. So konnte z. B. auch der Vorschlag einer Wohnbebauung entlang des Hirtenbaches nicht weiter verfolgt werden, da eine Berücksichtigung weitere Einschränkungen z. B. der Gewerbebetriebe südlich der Deveser Straße nach sich gezogen hätte. Dem steht auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegen, nach der die Wohnbaufläche an der Straße Auf dem Kampe endet. Im übrigen würde ein Wohngebiet wie ein Keil in die vorhandenen Gewerbegebiete im Süden, Osten und Norden hineinragen.

Gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet und entlang des Hirtenbaches sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Damit soll erreicht werden, daß die Gewerbegebiete zumindest in Teilbereichen eine grüne Einfassung erhalten. Um dieses Ziel nicht zu beein-

trächtigen, sind mit Ausnahme von Einfriedungen und Mülltonnenstandplätzen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht zulässig wären, auf diesen Flächen ausgeschlossen.

Nördlich der Stralsunder Straße sind 2 bis 3-geschossige Wohngebäude vorhanden. Um den Bewohnern - zumindest denen in den oberen Geschossen - weiterhin einen freien Blick über die südlich geplanten Gebäude zu ermöglichen, sollen diese eine maximale Gebäudehöhe von 10 m einhalten. Damit wird der Anregung einiger Bürger aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung entsprochen und für das allgemeine Wohngebiet wie für den westlichen Teil des Gewerbegebietes eine Höhenbegrenzung festgesetzt.

Die erforderlichen Einstellplätze können auf den Baugrundstücken nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen geschaffen werden.

## 2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist im großen und ganzen durch vorhandene Straßen erschlossen. Lediglich die Stralsunder Straße und die Straße Auf dem Kampe müssen noch um Flächen für die Anlage von Fußwegen und Parkplätzen ergänzt werden. Der Bebauungsplan setzt die hierfür erforderlichen Verbreiterungen fest.

Die Leipziger Straße soll entgegen ursprünglichen Absichten nicht verbreitert werden. Bei derzeitigem Verkehrsaufkommen reicht die vorhandene Breite aus. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, daß eine spätere Verbreiterung erforderlich wird. Daher ist die Baugrenze im Abstand von 8 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um eine evtl. spätere Verbreiterung durch vorhandene bauliche Anlagen nicht zu erschweren. Die Ausnutzbarkeit wird dadurch nicht geschmälert, da genügend überbaubare Flächen vorhanden sind.

Mit Buslinien, die in der Hauptstraße/In der Rehre verkehren, ist das Plangebiet vom öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

## 2.3 Hirtenbach, Grünflächen, Spielplätze

Der Hirtenbach soll zur besseren Ableitung des zeitweise anfallenden Hochwassers ausgebaut werden. Dabei wird der Bachlauf verbreitert und erhält eine dem alten Verlauf angepaßte Trassenführung. Das erforderliche Planfeststellungsverfahren ist bereits eingeleitet. Der Bebauungsplan weist die künftige Gewässerfläche als Fläche aus, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Im Verlauf des Hirtenbaches ist im Flächennutzungsplan eine begleitende Grünfläche dargestellt. Dieses langfristige Ziel soll in Abschnitten verwirklicht werden. Dabei ist es aus Platzgründen nicht möglich, in allen Bereichen eine durchgehende Grünfläche anzulegen, so z. B. in diesem Bebauungsplan. Es entspricht aber durchaus dem allgemeinen Ziel, eine grüne Verbindung von den Wohngebieten zu dem im Südosten gelegenen Naherholungsgebiet Wettberger Holz und Umgebung zu schaffen, wenn im Zuge des Ausbaues des Hirtenbaches begleitende Fußwege angelegt werden, die durch gelegentliche Grünpflanzungen aufgewertet werden. Auch der verbreiterte Ausbau des Hirtenbaches mit seinen flacheren Böschungen wird

mehr als bisher Grüncharakter haben. Dieses Ziel wird noch dadurch unterstützt, daß in der Deveser Straße auf den "Nasen" zwischen den Parkbuchten Bäume angepflanzt sind.

Der Bedarf an Spielflächen wird durch das im Plan ausgewiesene Wohngebiet nur unwesentlich erhöht. Für die Kinder steht in 350 m Entfernung ein öffentlicher Spielplatz am Zille/Lönsweg zur Verfügung. Außerdem beginnt unmittelbar östlich des Plangebietes ein umfangreiches Naherholungsgebiet, in dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan u. a. öffentliche Spiel- und Erholungsflächen ausgewiesen sind. Bei Bedarf können auf den Grünflächen durch Aufstellung von Geräten auch spezielle Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden.

### 3. Versorgung

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind vorhanden. Sollte jedoch eines Tages eine Neuaufteilung und Neubebauung der Grundstücke beabsichtigt sein, so ist darauf zu achten, daß bei einem ungünstigen Grundstückszuschnitt im Gewerbegebiet eine heute unbebaute Fläche von ca. 3000 m<sup>2</sup> nördlich des Hirtenbaches nicht entwässert werden kann. Vor einer Grundstücksteilung sind die Entwässerungsmöglichkeiten mit dem Stadtentwässerungsamt zu klären.

Einige vorhandene Kanäle liegen auf privaten Grundstücken. Für diese Kanäle muß noch die öffentlich-rechtliche Grundlage für eine private Regelung geschaffen werden, daher werden hierfür Flächen ausgewiesen, an denen Rechte für die Verlegung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen begründet werden können.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom sichert z. Zt. ein vorhandener Trafo an der Leipziger Straße. Um weiteren Energiebedarf decken zu können, ist ein möglicher Standort im Innern des Baugebietes festgesetzt. Die genaue Lage ist zu gegebener Zeit mit den Bauwilligen bzw. Eigentümern abzustimmen.

### 4. Infrastruktur

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein nennenswerter Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen ausgelöst. Im übrigen sind eine Grundschule, Kindertagesstätte, Alteneinrichtungen, Läden usw. im Stadtteil vorhanden. Darüberhinaus stehen im Zentrum Mühlentberg weitere öffentliche und private Einrichtungen zur Verfügung bzw. sind geplant.

### 5. Umweltschutz

Die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe erfordert besondere Maßnahmen und Festsetzungen, um ein störungsfreies Nebeneinander zu gewährleisten. Durch die Gliederung des Gewerbegebietes (siehe hierzu auch Ziff. 2.1 der Begründung) ist dem Schutzbedürfnis der künftigen Bewohner des Wohngebietes Rechnung getragen. Auch optisch sollen die Gewerbeflächen den Anwohnern durch die Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße auf dem Kampe begrünt erscheinen. Entsprechende Ausweisungen sichern dieses Planungsziel.

Südlich der Deveser Straße befindet sich ein Gewerbegebiet, für das erst ein Bebauungsplan in Vorbereitung ist. Ob für einen Teilbereich entlang der Deveser Straße Einschränkungen festgesetzt werden müssen, ist noch zu prüfen.

#### 6. Städtebauliche Maßnahmen

Im Plangebiet sind noch einige Flächen für die Verbreiterung der Verkehrsflächen und für den Ausbau des Hirtenbaches zu erwerben. Sollte der Ankauf zu angemessenen Bedingungen wider Erwarten scheitern, ist auch eine Enteignung möglich.

#### 7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Schließung der Brotfabrik macht es möglich, ohne nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen, Einschränkungen für die künftige Nutzung festzusetzen. Somit sind keine sozialen Maßnahmen vorzusehen.

#### 8. Verwirklichung der Maßnahmen und Kosten für die Stadt

Für die erforderlichen Verbreiterungen der Verkehrsflächen sowie für den Ausbau des Hirtenbaches müssen noch einige Flächen erworben werden. Die Aufwendungen hierfür werden auf 165.000,-- DM geschätzt. Die Herstellungskosten für die Verkehrs- und Grünflächen werden mit etwa 125.000,-- DM angenommen. Da alle Straßen bereits abgerechnet sind, können nach dem derzeitigen Erschließungsrecht keine Erschließungskosten mehr vereinnahmt werden. Damit verbleiben dem Steuerhaushalt ca. 290.000,-- DM an Belastung.

Die Ausbaukosten für den Hirtenbach betragen etwa 200.000,-- DM; sie gehen voll zu Lasten des Gebührenhaushalts.

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

Änderungen gegenüber dem Begründungsentwurf: Abschnitt 2.1 Bauland

4. Absatz Punkt 2 eingefügt

5.- 7. Absatz ergänzt

Abschnitt 2.2 Verkehr

2. Absatz eingefügt.

Begründung der Satzung  
aufgestellt  
Stadtplanungsamt, Mai 1983

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



Leitender Baudirektor

Stadtamtsrat

61.7/03.05.83