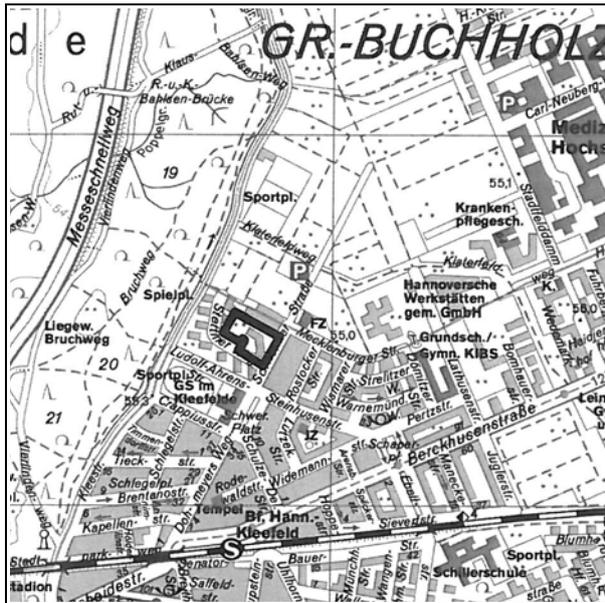


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1842 - Westlich Schweriner Straße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Buchholz-Kleefeld

Stadtteil: Kleefeld

Räumlicher Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 7.470 m² große Plangebiet wird begrenzt von der Schweriner Straße im Osten und zum Teil von dem Stettiner Weg im Süden. Nach Westen und Norden erstreckt sich das Plangebiet bis an die Grundstücksgrenzen der anschließenden Wohngebiete.

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	Seite 2
2	Planverfahren und Durchführungsvertrag	2
3	Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3.1	Beschreibung des Plangebietes	3
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3.3	Geltendes Planungsrecht	4
3.4	Denkmalrechtliche Vorgaben	5
4	Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	5
4.1	Wohnbauflächeninitiative	5
4.2	Städtebauliche Ziele	6
5	Vorhabenplanung	6
5.1	Nutzungskonzept und Architektur	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Freiflächengestaltung	8
5.4	Klimaschutz und ökologische Standards	9

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6	Festsetzungen in den einbezogenen Flächen	Seite 9
7	Soziale Infrastruktur	10
8	Verkehrerschließung	10
	7.1 Anbindung des Plangebietes	10
	7.2 Ruhender Verkehr	11
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Immissionsschutz	13
11	Natur und Landschaft	13
	11.1 Allgemeine Einschätzung	13
	11.2 Baumschutz	14
	11.3 Artenschutz	15
12	Boden	16
	12.1 Bodenverhältnisse und Altlasten	16
	12.2 Kampfmittelbelastung	17
13	Gutachten	17
14	Kosten für die Stadt	17
	Verfahrensvermerk	18
	Anlage: Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf (Ausführungsbest. zu § 47 NBauO)	19

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der *Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG*, die vorhandene Wohnanlage Schweriner Straße 9 – 15 baulich nachzuverdichten. Auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Konzeptes soll westlich der Bestandsgebäude ein weiteres Wohnhaus mit 10 überwiegend kleinen Wohneinheiten für alleinstehende und ältere Menschen entstehen.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 380. Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nicht dessen rechtsverbindlichen Festsetzungen (siehe Kapitel 3.3) und damit nicht dem öffentlichen Baurecht. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück und seine Umgebung Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Deshalb wird auf Antrag der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Planverfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nachverdichtung eines Bestandsgrundstückes. Da er somit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzte Grenzwert für die i.S.d § 19 Abs. 2 BauNVO ermittelte Grundfläche von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 245c Abs. 1 BauGB können Bauleitplanverfahren, die vor dem 13.05.2017 eingeleitet wurden, nach den vor diesem Datum geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Februar/März 2017 für die Dauer eines Monats durchgeführt. Daher soll die vor dem 13.05.2017 geltende Fassung des Baugesetzbuches in diesem Planverfahren Anwendung finden.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt. Die Vorhabenträgerin geht damit u.a. folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben in einem angemessenen Zeitrahmen
- Übernahme der Erschließungsbaumaßnahmen und Freiflächengestaltung
- Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes
- Zahlung eines Infrastrukturkostenbeitrages
- Durchführung von Ersatzpflanzungen bzw. Regelungen zum Ablösebetrag
- Altlastenbehandlung nach den abgestimmten Vorgaben

Der Durchführungsvertrag wird vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes geschlossen.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

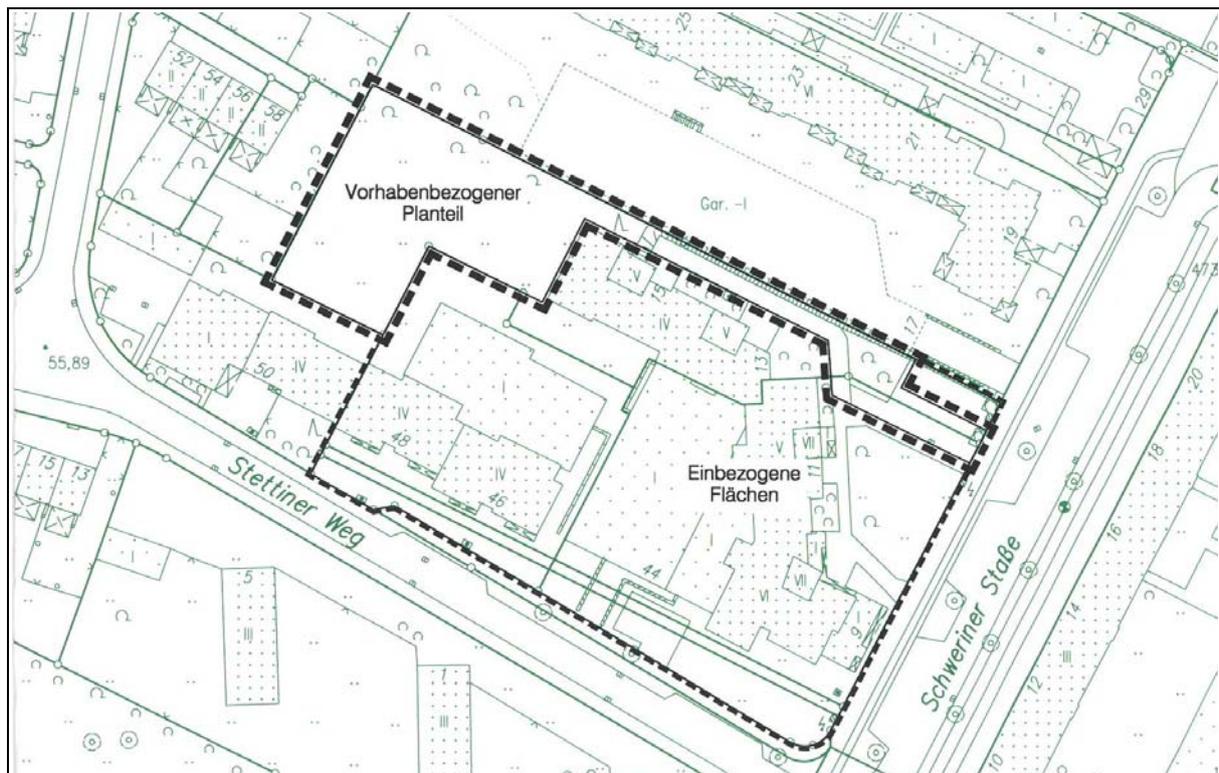
3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil größerer Wohnbauflächen zwischen der Eisenbahnstrecke Hannover – Lehrte im Süden, der Eilenriede im Westen sowie Kleingarten- und Sportflächen im Norden. Wie oben dargestellt, bilden die Schweriner Straße im Osten und Teile des Stettiner Weges im Süden die Grenzen des Planbereichs, während er im Norden und Westen an die benachbarten Wohnbaugrundstücke angrenzt.

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung besteht aus vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern (Stettiner Weg 46 und 48 sowie Schweriner Straße 9 bis 15), unter anderem mit einer Diakoniestation im Hause Nr. 9. Weiter liegen eine eingeschossige Parkpalette (Stettiner Weg 44) und die zum Teil gehölzbestandene Freifläche im nordwestlichen Anschluss an die Wohngebäude im Planbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nachstehenden Übersichtskarte dargestellt. Er umfasst einen vorhabenbezogenen Planteil und einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Der ca. 1.674 m² große Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet Teile des Flurstückes 159/3, nämlich eine von Großgehölzen umstandene Freifläche im westlichen Anschluss an das Gebäude Schweriner Straße 15 sowie einen überwiegend ca. 5 m breiten Streifen am nördlichen Grundstücksrand, wobei auch eine Teilfläche des Flurstückes 159/2 in den Geltungsbereich aufgenommen wird.

Als einbezogene Flächen werden die verbleibenden Teile der beiden o.g. Flurstücke, die mit den Wohngebäuden Schweriner Straße 9 und 15 und einer Tiefgarage im Süden bebaut sind, das Grundstück der Wohnhäuser Stettiner Weg 46 und 48 (Flurstück 159/1, 160/1 und 161/1) sowie die Flurstücke 160/2 und 161/2 am Stettiner Weg in den Plan aufgenommen.



Übersichtskarte (M 1 : 1.000, unmaßstäblich verkleinert)

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Wohngebiete unterschiedlicher Struktur, z.B. die sechsgeschossige Wohnanlage Schweriner Straße 17 bis 27 im Norden, die zweigeschossige Reihenhausbebauung Stettiner Weg 52 bis 70 im Westen und die dreigeschossige Blockrandbebauung östlich der Schweriner Straße. Das Quartier wird über die Berckhusenstraße sowie weiter über Dohmeyers Weg und Schweriner Straße erschlossen.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Weiter nördlich befinden sich Kleingartenflächen, südlich der Ludolf-Ahrens-Straße die Gemeinbedarfsflächen der Grundschule im Kleefeld.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 380 aus dem Jahr 1976, der weitere bebaute Flächen im westlichen und nördlichen Anschluss an das Plangebiet sowie die Schweriner Straße mit ihren Seitenräumen als Verkehrsfläche im Osten umfasst. Die Grundflächen des Plangebietes sind als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt überwiegend 0,4, die Geschossflächenzahl 1,0, wobei zusätzlich ein Tiefgaragenbonus von 0,2 eingeräumt ist. Es sind vier- bis sechsgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise zulässig. Die festgesetzten Baufelder definieren klare Konturen für die Anordnung der Baukörper, wobei das für die Neubebauung in Aussicht genommene Areal Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist.

Da das geplante neue Mehrparteienwohnhaus mithin nicht genehmigungsfähig wäre, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem Bestandsbereich anzupassen, werden auch die einbezogenen Flächen Gegenstand des Bebauungsplanes.

3.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale ausgewiesen. In der Nachbarschaft ist die südlich des Plangebietes gelegene Grundschule im Kleefelde gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Einzeldenkmal in der Liste der Kulturdenkmale der Landeshauptstadt Hannover verzeichnet. Hier ist mithin der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten.

Vorsorglich wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese den Denkmalschutzbehörden unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen und gegen Zerstörung zu schützen.

4 Rahmenbedingungen und Zielsetzungen

4.1 Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten Jahren beschlossen. Es umfasst die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm und andere Maßnahmen. Daneben besteht der stadtpolitische Anspruch, auch Neubaugrundstücke und sonstige Wohnraumangebote, für junge Menschen und Familien ebenso wie für ältere Menschen, im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken. Hierfür ist die Schaffung neuer Planungsrechte unverzichtbar, da ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden kann.

Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Die Ende 2015 neu errechnete Haushaltsprognose betrachtet den Zeitraum bis 2030 und beziffert den jährlichen Wohnungsneubaubedarf auf 1.050 Wohneinheiten.

Vor dem Hintergrund dieser Perspektiven wird mit der vorliegenden Planung im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, Flächenreserven im bereits besiedelten Raum zu aktivieren und durch die Schaffung neuen Wohnraums zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Stadt beizutragen. Es ist das vorrangige Ziel des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu schaffen. Insoweit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Sicherung der Wohnungsvorsorge in der Stadt und zur baulichen Innenentwicklung.

4.2 Städtebauliche Ziele

Mit der geplanten Bebauung soll die Struktur der vorhandenen Wohnanlage westlich der Schweriner Straße aufgegriffen und fortentwickelt werden. Die vorhandene Wohnanlage erstreckt sich mit den Häusern Schweriner Straße 13 und 15 in den Hofinnenbereich. Unter stadträumlichen Gesichtspunkten wird angestrebt, den durch diese Baukörper gebildeten Gebäuderiegel durch die Errichtung eines dreigeschossigen Wohnhauses fortzuführen und vor den vom Stettiner Weg aus erschlossenen Reihenhäusern zum Abschluss zu bringen. In diesem Zusammenhang sollen die Freiflächen durch eine differenzierte Gestaltung und durch den Erhalt eines Teiles des Baumbestandes bedarfsgerecht umstrukturiert werden.

Mit dem Bebauungsplan sind einerseits die planungsrechtlichen Vorgaben für die Erschließung und Bebauung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes konkret festzulegen. Dazu sind Art und Maß der baulichen Nutzung angemessen in den städtebaulichen Kontext einzufügen und es ist eine qualitätvolle Architektur zu erstellen. Andererseits sind die städtebaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, im Bereich der einbezogenen Flächen den neuen Entwicklungsperspektiven anzupassen.

Neben diesen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen, die in besonderer Weise den Grundsätzen der Innenentwicklung verpflichtet sind (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), werden mit der Planung auch zahlreiche sonstige Fachbelange berücksichtigt: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft, namentlich die des Baumschutzes im innerstädtischen Bereich, sind zu würdigen und schließlich sind Maßgaben zum Bodenschutz zu beachten.

Die Vorhabenplanung mit konkreten Angaben zu Architektur, Erschließung und Freiflächengestaltung sowie zu den ökologischen Standards der geplanten Bebauung wird in dem nachfolgenden Kapitel ausführlich beschrieben.

5 Vorhabenplanung

5.1 Nutzungskonzept und Architektur

Nach dem vorgelegten Konzept der *Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG* soll das neue Mehrparteienwohnhaus auf der Freifläche westlich des Hauses Nr. 15 errichtet werden. Es verfügt über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, dessen Flachdach begrünt wird. Die übrigen Dachflächen werden zum Teil als Terrasse für die Wohnung in dem Staffelgeschoss hergestellt. Insgesamt werden zehn überwiegend kleine Wohneinheiten geschaffen, die in den Bestand der Wohnungsgenossenschaft übernommen und vermietet werden. Angesichts der Nachfrage im Stadtteil sowie der angestammten und auch hier zu erwartenden Klientel der Wohnungsgenossenschaft werden Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen insbesondere an den Bedürfnissen älterer Menschen orientiert.

Das neue Wohngebäude ist über einen Wohnweg von der Schweriner Straße aus erreichbar. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite des Hauses. Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume für die Wohnungen und Räume für Gebäudetechnik, ein Trocken- und ein Fahrradabstellraum. Kellerräume, Hauseingangsbereich und die Wohngeschosse sind durch eine Liftanlage barrierefrei miteinander verbunden.

Die äußere Form des Baukörpers präsentiert sich in klarer Kubatur und in zeitgemäßer Architektursprache. Die drei Vollgeschosse erhalten Ansichtsflächen aus Klinkersteinen in rotbraunen Farbtönen; die Außenwände des Staffelgeschosses werden als graue Wärmedämmverbundsystemfassaden hergestellt. Auf der Nordseite akzentuieren die grau verputzte Fassade des Treppenhauses und das Flachdach über dem Hauseingang die Gebäudeansicht. Im Süden und Westen sind der Fassade breite, mit hellen Platten verkleidete Balkone vorgesetzt.

Während die Erdgeschossfenster auf der Eingangsseite eine geringere Höhe aufweisen, handelt es sich im Übrigen um bodentiefe Elemente, die – soweit erforderlich – mit Absturzsicherungen in Form von Ganzglasgeländern gesichert werden. Fenster und Türen sind im dunklen Grautönen gehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksausnutzung

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen. Diese sieht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als zulässige Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in reinen und allgemeinen Wohngebiete (WR/WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Diese Werte werden für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ohne Weiteres eingehalten. Die Ausnutzungsziffern liegen hier bei ca. 0,2 GRZ bzw. 0,5 GFZ. Auch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Erschließungs- und Nebenanlagen wird mit dem vorliegenden Konzept, das in der Summe eine Bebauung und Versiegelung auf ca. 60 % der Grundstücksfläche vorsieht, nicht vollständig ausgeschöpft.

Demgegenüber ergeben sich aufgrund der Planung für Teile der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen Konsequenzen hinsichtlich der zulässigen Grundstücksausnutzung (siehe Kapitel 6).

Höhenentwicklung

Die Höhe der geplanten Neubaubebauung wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Festsetzung von Vollgeschossen und durch die Festlegung von Gebäudehöhen definiert. Bei dem geplanten Mehrparteienwohnhaus handelt es sich um ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, wobei alle Dachflächen als Flachdächer errichtet werden.

Während der dreigeschossige Hauptbaukörper eine Höhe ca. 10,6 m über Geländeneiveau aufweist, beträgt die Höhe der mit Dachgeschoss ausgebauten Gebäudeteile ca. 13,2 m. Dabei ragt der Gebäudesockel mit der Oberkante Erdgeschossfußboden (OK FF EG) um ca. 0,9 m über dem Geländeneiveau und ca. 0,8 m über der Bürgersteiganschlußhöhe (BAH) auf, die als Bezugspunkt für die Höhenbemessung im Verlauf der Schweriner Straße festgelegt wird (ca. 56,0 m über N.N. gemäß Aufmaß). Die Höhenlage des Baukörpers ist so disponiert, dass der Hauseingang höhengleich an die geplanten Zuwegung anschließt und eine barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude ermöglicht.

Mit diesen absoluten Gebäudehöhen und mit den festgesetzten Angaben zur Geschossigkeit nimmt das Vorhaben Bezüge zu der vorhandenen Bebauung in der Umgebung auf (siehe Kapitel 4.2). Insgesamt fügt sich der Neubau verträglich in die Bestandssituation ein. Die bauordnungsrechtlich normierten Abstandserfordernisse werden gewahrt.

5.3 Freiflächenkonzept

Bei einem Teil der Freiflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes handelt es sich um die Erschließungsanlagen. Das nachfolgend dargestellte Freiflächenkonzept sieht daneben gebäudebezogene Kinderspiel- und Erholungsflächen im Süden des Planbereichs vor.



Freiflächenkonzept (Maßstab M 1 : 500 im Original)

Erschließungsanlagen

Wie bereits ausgeführt, wird das geplante Wohnhaus über den Wohnweg an der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Der vorhandene Weg – bislang fußläufiger Zugang zu den Häusern Nr. 13 und 15 – wird unter Berücksichtigung der Anforderungen seiner neuen Funktion als Stellplatz- und Feuerwehzufahrt ausgebaut und verlängert. Er wird von der Einmündung an der Schweriner Straße bis zu der geplanten Stellplatzanlage in der Breite von ca. 3,0 m sowie im Bereich der Feuerwehraufstellfläche nördlich der o.g. Stellplatzanlage mit grauen Betonpflastersteinen befestigt. Nahe der Einmündung – hinter fünf vorhandenen Stellplätzen, die dem Wohnungsbestand in den einbezogenen Flächen zugeordnet sind – wird ein geschlossener Müllcontainer (Stahlkonstruktion mit Lochblech- und Trespaplatten) angeordnet. Der Fußweg zum Hauseingang, neben dem fünf Fahrradbügel (Modell Hannover oder gleichwertig) aufgestellt werden, wird mit Betonsteinpflaster befestigt.

Die zu dem neuen Wohngebäude zugehörige Stellplatzanlage befindet sich zwischen diesem und dem vorhandenen Wohnhaus Nr. 15. Hier werden insgesamt acht Pkw-Stellplätze angelegt, davon sieben in den Standardmaßen von ca. 5,0 m x 2,6 m sowie ein Stellplatz mit behindertengerechten Abmessungen (ca. 5,0 m x 3,5 m). Diese Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Fugenpflaster befestigt.

Gemeinschaftsflächen

Das Freiflächenkonzept sieht daneben die Herrichtung von Gemeinschaftsgrünflächen sowie die Neubepflanzung des Grundstückes vor. Die Freiflächen südlich des Neubaus sind über einen Fußweg auf dessen Westseite zu erreichen. Sie werden mit offenen Oberflächen angelegt sowie so ausgestattet, dass sie den Bewohnern und unterschiedlichen Nutzergruppen als Aufenthalts- und Spielflächen dienen (Sitzbänke, Sandkisten etc.). Im Übrigen handelt es sich um Gemeinschaftsflächen, die in ihrer Nutzung und Gestaltung weitgehend unspezifisch sind. Sie werden als Rasenflächen angelegt und zum Teil – ebenso wie der Seitenraum des o.g. Wohnweges – mit Bodendeckern begrünt.

Die Anordnung der Freiflächen und Erschließungsanlagen ermöglicht die Erhaltung eines Teiles des Altbaumbestandes. Ein Teil der auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze wird in die Freiflächenplanung integriert (siehe Kapitel 11.2).

5.4 Klimaschutz und ökologische Standards

Die Landeshauptstadt Hannover hat als Minderungsmaßnahme von CO₂ die *Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich* beschlossen. Demzufolge sind bei der Stadtplanung bzw. Bebauungsplanung Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes im Planungsprozess mit abzuwägen. In diesem Sinne wurde das energetische Konzept für das Bauvorhaben in einem Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt.

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Es ist eine kompakte Bauweise der Wohngebäude und eine günstige Ausrichtung der Gebäude bzw. Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vorgesehen. Die Gebäude werden im Standard der KfW-55 Effizienzhäuser errichtet, d.h. die Werte für sogenannte Transmissionswärmeverluste müssen wenigstens um 30 % sowie der Jahresprimärenergiebedarf wenigstens um 45 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) liegen.

Da im vorliegenden Fall Fernwärme grundsätzlich verfügbar ist, wird das Gebäude wie die benachbarte Wohnanlage an die Fernwärmeversorgung der enercity Netzgesellschaft angeschlossen. Der Wärmebedarf für Raumheizung und Warmwasser wird überwiegend aus dieser Energiequelle gedeckt. Die Dachflächen des obersten Geschosses werden begrünt sowie mit Leerrohren ausgestattet und statisch so ausgelegt, dass eine nachträgliche Installation von Solar-/Photovoltaikanlagen möglich ist.

Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards mit den geplanten Maßnahmen erfüllt. Die in dem Beratungsgespräch vereinbarten Maßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

6 Festsetzungen in den einbezogenen Flächen

Wie bereits erwähnt, sind die städtebaurechtlichen Festsetzungen im Bereich der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen den neuen Entwicklungsperspektiven anzupassen. Hinsichtlich der Art der Nutzung wird der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, um im Sinne kurzer Wege auch die dem Wohnen dienenden Serviceleistungen und weitere wohnverträgliche sonstige Nutzungen zu ermöglichen. Dies geschieht auch mit Blick auf die im Bereich Schweriner Straße Nr. 9 als Nachnutzung eines ehemaligen Gastronomiebetriebes ansässige Station der Diakonie und die bereits im Ursprungsplan getroffene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich Stettiner Weg 50. Mit der Überplanung entsteht ein sinnfälliger Nutzungszusammenhang entlang der Straße, während der weiter nördlich gelegene Vorhabenbereich zu den reinen Wohngebieten (WR) in der Nachbarschaft überleitet.

Mit dieser Neuregelung wird ein insgesamt breiteres Nutzungsspektrum in den einbezogenen Flächen zugelassen, wobei die in allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe jedoch auch hier ausgeschlossen werden, um den Charakter des Wohngebietes zu wahren.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung in dem Vorhabenbereich ergeben sich Konsequenzen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Da sich die Bezugsgröße für die Ausnutzung der Bestandsgebäude, d.h. die Fläche des anrechenbaren Grundstückes, um die Grundstücksfläche des Vorhabens verringert, wird die in dem Ursprungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl nicht mehr eingehalten. Deswegen wird die Geschossflächenzahl für die Grundstücke Schweriner Straße 9 bis 15 von 1,0 auf 1,3 erhöht, während die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten werden kann. Auch der Tiefgaragenbonus von maximal 0,2 soll weiterhin gelten. Die o.g. Anhebung liegt weitgehend im Rahmen der o.g. Obergrenzen der BauNVO für Wohngebiete. Die geringfügige Überschreitung der Geschossflächenzahl um 0,1 dient dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung. Sie berücksichtigt die Bestandssituation und entspricht dem Gebietscharakter. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Ein insgesamt verträgliches Maß der baulichen Nutzung ist gesichert, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Mit der Neuplanung kommt der aktuelle Stand der Baunutzungsverordnung (BauNVO) laut Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) als Rechtsgrundlage zur Anwendung.

7 Infrastrukturversorgung

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Schaffung neuen Wohnraums entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil gut ist. Insbesondere die Schulversorgung ist mit der Grundschule im Kleefelde wohnungsnah gesichert. Auch öffentliche Kinderspielplätze sind gut zu erreichen; hier sind namentlich der Spielplatz am Schweriner Platz sowie der Spiel- und Ballplatz an der Mecklenburger Straße zu nennen.

Für die Kleinkinder- und Kinderbetreuung stehen ebenfalls einige Einrichtungen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, z.B. die Kindertagesstätte der Arbeiterwohlfahrt (Schweriner Straße 22). Daneben ist jedoch mit einem wachsenden Wohnungsanteil und mit steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Für das geplante Vorhaben mit 10 Wohneinheiten ergibt sich aus den Berechnungen laut Infrastrukturkonzept der Landeshauptstadt ein zusätzlicher Bedarf an betreuten Kindergartenplätzen (Altersgruppe ü3). Dieser wird durch die Zahlung eines Infrastrukturbeitrages abgelöst.

Schließlich ist auch die private Versorgung im Stadtteil gut. An der Berckhusenstraße gibt es in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet eine Reihe von Läden und Dienstleistungen (z.B. Apotheke) sowie insbesondere auch zwei Lebensmitteldiscountmärkte zur Grundversorgung. Weitere Angebote und Einrichtungen sind im Bereich der Stadtteilmitte (Kantplatz / Kirchröder Straße) und in der Innenstadt Hannovers erreichbar.

8 Verkehrserschließung

8.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten gut erschlossen:

- Der Bahnhof Hannover-Kleefeld befindet sich an der Berckhusenstraße in nur ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Von hier aus gibt es günstige S-Bahn-Verbindungen zum Hauptbahnhof und in Richtung Lehrte – Hildesheim/Celle.
- Die Stadtbahnlinien 4 und 5 von Anderten bzw. Roderbruch verkehren über die Haltestelle Kantplatz, ebenfalls in ca. 500 m Entfernung, in die Innenstadt. Weitere Anschlüsse an das Stadtbahnnetz bestehen über die Buslinien 127 und 137 (Haltestelle Schaperplatz).
- Der Kfz-Verkehr ist über Schweriner Straße und Dohmeyers Weg sowie weiter Scheidestraße / Kirchröder Straße (Landesstraße L 384) an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles im Bereich Kantplatz / Kirchröder Straße sowie die städtischen Erholungsräume, hier insbesondere die Eilenriede, auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Kfz-Erschließung für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes über eine Grundstückszufahrt von der Schweriner Straße aus. Angesichts der günstigen Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen sind negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf nicht zu erwarten.

8.2 Ruhender Verkehr

Für die Bestandsgebäude in den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen des Planbereiches kann davon ausgegangen werden, dass genehmigte Stellplätze in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Für den Fall weiterer Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen wie beispielsweise für die Nachnutzung der ehemaligen Gastronomieeinrichtung im Haus Schweriner Straße Nr. 9 sind die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu beachten, namentlich der Stellplatznachweis gemäß § 47 NBauO. Im Zusammenhang mit der geplanten Neufestsetzung der einbezogenen Planflächen, jetzt allgemeines Wohngebiet WA (siehe Kapitel 6), wird hierzu auch der Stellplatzschlüssel neu festgesetzt, und zwar auf einen Faktor von 0,8 der in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO genannten Ansätze. Dies geschieht unter Berücksichtigung der unten genannten Argumente vor allem mit dem Ziel, die Genehmigung von Nutzungsänderungen zu erleichtern. Die o.g. Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Für das neue Wohngebäude in dem vorhabenbezogenen Planteil sind die notwendigen Stellplätze gemäß § 47 NBauO nachzuweisen. Hierfür werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan acht ebenerdige private Stellplätze zwischen dem vorhandenen Gebäude Schweriner Straße 15 und dem geplanten Neubau festgesetzt, die über die vorhandene Zufahrt und einen Wohnweg auf der Nordseite der bestehenden Wohnbebauung erschlossen werden (siehe Kap. 5.3). Dies entspricht der o.g. Quote von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Die damit absehbare Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzanzahl ist im vorliegenden Fall für den Vorhaben- und Erschließungsplan unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Argumente hinnehmbar:

- Das Plangebiet liegt günstig im Stadtteil. Öffentliche und private Einrichtungen der Grundversorgung lassen sich fußläufig erreichen. Das Gebiet ist gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erschlossen.
- Mit den beschriebenen Anschlüssen an S-Bahn, Stadtbahn und Buslinien gibt es auch einen gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und insbesondere in die Innenstadt.
- Die Planung der Wohnanlage ist zum großen Teil auf die Ansprüche älterer Menschen orientiert (kleine Wohnungen). Deswegen kann für das Vorhaben mit einem geringen Motorisierungsgrad der Bewohner gerechnet werden.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Reduzierung der Stellplatzquote sinnvoll und verträglich. Sie entspricht den im Rahmen der Hannoverischen Wohnungsbauoffensive 2016 zur Optimierung der Bauvorbereitungs- und Infrastrukturturkosten vereinbarten Zielen. Auch wenn mit dem Vorhaben nur die verringerte Anzahl der Stellplätze realisiert wird, ist nicht mit zusätzlichen Belastungen in den öffentlichen Straßen zu rechnen. Umgekehrt lässt sich eine Vergrößerung des Stellplatzangebotes hier nicht realisieren, weil keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung stehen und weil der Bau einer Tiefgarage aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verworfen werden musste. Schließlich wäre es angesichts des vorrangigen Zieles, hier innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, nicht zielführend, das geplante Bauvolumen zu reduzieren.

Neben den Kfz-Stellplätzen sind gemäß NBauO auch Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Mit den Fahrradbügeln neben dem Hauseingang sowie in einem Abstellraum im Keller des Wohnhauses, in dem mindestens zehn Fahrräder untergebracht werden können, werden ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen.

9 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in der Schweriner Straße bzw. dem vorhandenen Wohnweg und erschließen bereits die Bestandsgrundstücke in dem einbezogenen Planteil. Der Anschluss der geplanten Neubebauung an die Netze der Gas-, Wasser-, und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation wird durch Leitungsverlängerung im Bereich der neuen Gebietszufahrt erstellt. Insbesondere besteht auch die Möglichkeit, das Grundstück an das Fernwärmenetz von energcity anzuschließen (siehe Kapitel 5.4). Das Plangebiet kann für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungskanäle in der Schweriner Straße angeschlossen werden.

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet nur zum Teil realisiert werden. Ein Teil des Niederschlagswassers wird durch die Dachbegrünung und durch technische Anlagen (z.B. Unterflurrigolen) zurückgehalten (siehe Kapitel 5.4). Im Übrigen wird aufgrund der geringen Grundstückgröße (< 2.000 m²) nach Angaben der Stadtentwässerung auf eine Abflussbeschränkung oder -drosselung verzichtet. Der hydraulische Nachweis für die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt. Dabei sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Sie kann mit mindestens 800 l/min über zwei Stunden aus dem vorhandenen Leitungswassernetz bezogen werden. Der Einbau weiterer Hydranten ist nicht erforderlich. Sonstige Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden mit dem Entwurf der Gebäudeplanung berücksichtigt. Insbesondere wird im Bereich der Stellplatzzufahrt eine Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge angelegt (siehe Kapitel 5.3).

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Für die geordnete Abfallbeseitigung werden Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter nahe der geplanten Gebietszufahrt von der Schweriner Straße hergestellt (siehe Kapitel 5.3). Da diese mehr als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt liegen, muss die Entsorgung kostenpflichtig zwischen aha und der Vorhabenträgerin geregelt werden. Das Befahren des Plangrundstücks mit Entsorgungsfahrzeugen ist nicht erforderlich. Im Übrigen wird die Befahrbarkeit der Straße durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Abpollerungen oder andere bauliche Anlagen).

10 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Da sich das geplante Wohngebäude inmitten vorhandener reiner Wohngebiete befinden, ist nicht damit zu rechnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes auf das Vorhaben einwirken. Auch die Verkehrsbelastung der umgebenden Wohnstraßen liefert keine Anhaltspunkte für etwaige Immissionsbelastungen. Gewerbliche oder sonstige Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird ohne weitere Untersuchungen davon ausgegangen, dass der hier maßgebliche Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes eingehalten werden kann.

Umgekehrt ist aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens absehbar, dass durch die geplante Wohnnutzung keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen für die Umgebung entstehen. Für die Immissionssituation innerhalb der Wohnanlage wird gemäß einschlägiger Rechtsprechung grundsätzlich davon ausgegangen, „dass notwendige Stellplätze für Wohnbauvorhaben in einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung keine erheblichen, billigerweise nicht mehr zumutbaren Störungen hervorrufen“ (Verwaltungsgericht Baden-Württemberg, 2013). Im Allgemeinen ist die Errichtung notwendiger Einstellplätze aus Sicht des Geräuschemissionsschutzes auch bei Überschreiten der einschlägigen Richtwerte ohne weiteres möglich, da Pkw-Verkehre in Wohngebieten ortsüblich sind.

Diese allgemeine Einschätzung ist aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover auch im vorliegenden Fall zutreffend. Eine gewisse Geräuschbelastung ist vor diesem Hintergrund hinnehmbar und verträglich, und zwar insbesondere aus folgenden Gründen:

- Es handelt sich nur um eine kleine Erschließungsanlage mit insgesamt acht Stellplätzen. Mithin ist gerade in der kritischen Nachtzeit nur mit ausgesprochen wenigen Fahrzeugbewegungen zu rechnen.
- Die Zuwegung erfolgt auf der Nord- bzw. Ostseite der Häuser Schweriner Straße 11 bis 15, wo sich in den Gebäuden überwiegend die Nebenräume befinden. Im Übrigen gibt es hier bereits eine gewisse Vorbelastung durch die Tiefgarage der Wohnanlage auf dem Nachbargrundstück (Schweriner Straße 19 bis 27).
- Schließlich ist zu berücksichtigen, dass laut Schallimmissionsplan im Bestand Immissionswerte bis zu 40 dB(A) nachts bestehen, was lärmtechnisch dem Charakter allgemeiner Wohngebiete entspricht.

In der Summe sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet, da davon ausgegangen werden kann, dass diese – auch bei einem Überschreiten des Schutzanspruches reiner Wohngebiete – auch in allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten mit niedrigerem Schutzanspruch gegeben sind.

11 Natur und Landschaft

11.1 Allgemeine Einschätzung

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Standort, dessen Qualität und Wertigkeit für die naturschutzfachlichen Belange durch die Nutzung als Wohnquartier bereits im Bestand beeinträchtigt sind. Naturschutzrechtliche Ausweisungen gemäß §§ 20 ff BNatSchG, z.B. Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile, liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch Natura 2000-Gebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Bestandssituation im Geltungsbereich des Vorhabens, der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 380 als nicht überbaubare Flächen eines reinen Wohngebietes festgesetzt wurde, ist bisher unversiegelt und mit Gehölzen bestanden. Vor diesem Hintergrund ist absehbar, dass es bei Realisierung der Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung und zum Verlust eines Teiles der dort vorhandenen Gehölze kommt. Die Versickerung des Niederschlagswassers und die positiven Auswirkungen auf das Kleinklima werden reduziert.

Diese absehbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich nicht vermeidbar, da der mit dem Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Entwicklung, hier der Nachverdichtung von Bestandsflächen, der Vorrang vor naturschutzfachlichen Zielen eingeräumt wird. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten in dem Vorhabenbereich die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Die Situation in den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen ist von der Neuplanung nicht berührt.

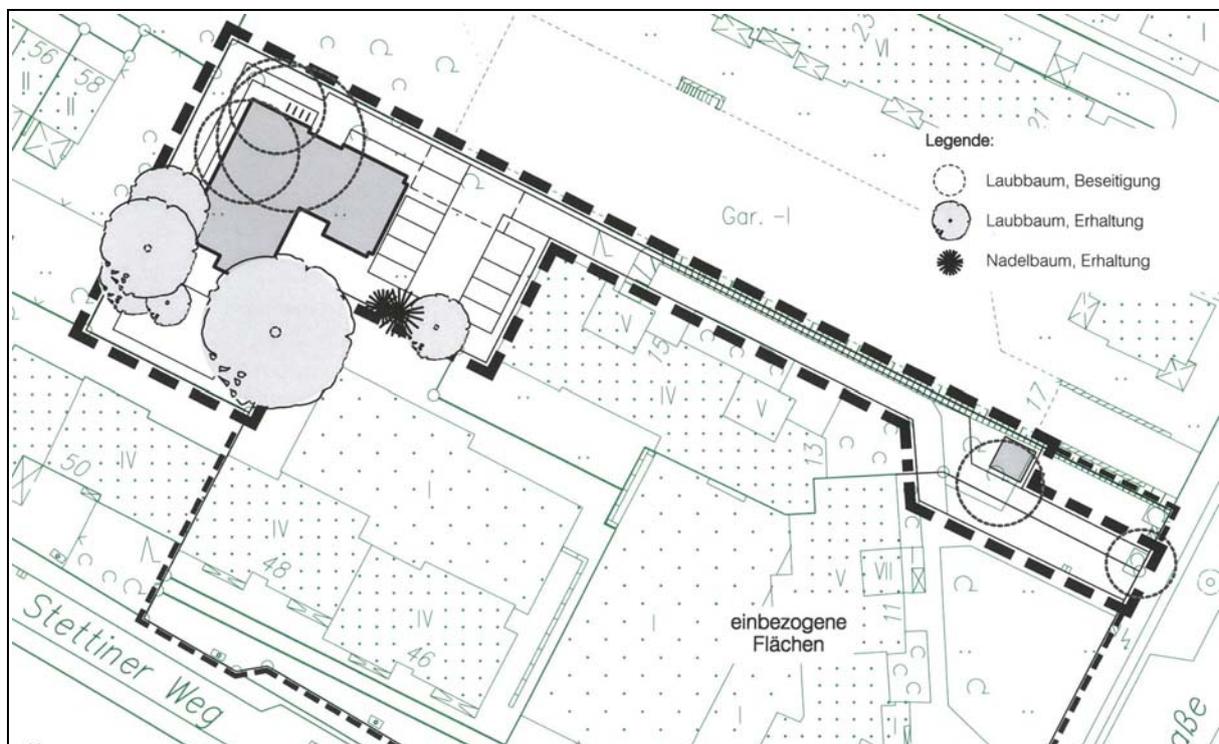
Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Einschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Belange von Natur und Landschaft bei der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

11.2 Baumschutz

In einer vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün vorgelegten Baumkartierung sind insgesamt 18 Bäume im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt, von denen einige, nämlich die Gehölze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fallen. Relevant für den Baumschutz sind hingegen zwei Bäume (Mehlbeere und Eberesche) im Bereich der Zufahrt von der Schweriner Straße und insbesondere der Gehölzbestand auf der für die Bebauung vorgesehenen Freifläche im rückwärtigen Bereich. Hier handelt es sich um neun Laubbäume, meist heimische Arten wie Eberesche, Feldahorn, Hainbuche etc., sowie zwei Schwarzkiefern. Die Gehölze werden in der vorgelegten Kartierung überwiegend der mittleren Zustands- und Wertstufe („gut“) zugeordnet.

Im Bereich des Vorhabenplanes werden sechs Laubbäume und die beiden Nadelbäume erhalten. Sie werden in dem Bebauungsplan festgesetzt und sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 zu schützen. Demgegenüber müssen zur Realisierung des Vorhabens insgesamt fünf geschützte Bäume beseitigt werden, und zwar drei Linden im Nordwesten des Grundstückes, wo das geplante Mehrparteienwohnhaus errichtet wird, sowie die beiden Bäume an der geplanten Zufahrt (siehe nachfolgend dargestellte Baumbilanz). Für die Beseitigung der gemäß Satzung geschützten Bäume sind zu gegebener Zeit die erforderlichen Fällanträge zustellen. Die Baumfällungen dürfen nur in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden. Die vorhandenen Bäume in den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen sind von der Neuplanung nicht berührt.

Nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind für die zu beseitigenden Gehölze in der Regel Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Da der Grundstückszuschnitt weitere Anpflanzungen in den Freiflächen nicht zulässt und dies wegen der Feuerwehraufstellfläche auch im Zufahrts- bzw. Hausvorbereich nicht realisierbar ist, können jedoch keine Ersatzbäume im Planbereich angepflanzt werden.



Baumbilanz (M 1 : 1.000, unmaßstäblich verkleinert)

Es verbleibt ein Defizit von fünf Bäumen, die im Plangebiet nicht ersetzt werden können. Da andere Flächen der Vorhabenträgerin derzeit nicht zur Verfügung stehen, erfolgt eine Ablösung dieses Fehlbestandes durch die Zahlung eines Ersatzkostenbetrages gemäß § 7 Abs. 6 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.

11.3 Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz ist u.a. der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt. Aufgrund der zu erwartenden Lebensraumbedeutung des o.g. Gehölzbestandes im Plangebiet wurde faunistische Bestandsaufnahmen¹ für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt.

¹ Verf.: Dr. Eckhard Denker (Biologe), Uetze 2017

Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Avifauna: Die Erfassung der Avifauna erfolgt nach einschlägigen Erhebungsmethoden anhand von fünf Begehungen vor Ort. Dabei wurden sechs Brutvogelarten und weitere fünf Gastvogelarten festgestellt. Keine der erfassten Brutvogelarten steht auf der Roten Liste Niedersachsen; von den Gastvögeln ist der Star als gefährdet eingestuft. Die geringe Zahl an Brutvogelarten ergibt sich durch die Struktur und die geringe Größe des Untersuchungsgebietes sowie durch den Mangel an geeigneten Brutmöglichkeiten wie Nischen oder Höhlungen.
- Fledermäuse: Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte mit Hilfe von Ultraschalldetektoren an zwei Tagen im Hochsommer, jeweils in den späten Abendstunden. Es wurden fünf Fledermausarten über dem Untersuchungsgebiet festgestellt, die als gefährdete oder stark gefährdete Arten auf der Roten Liste Niedersachsen geführt sind. Nach den Beobachtungen der Gutachter nutzten der Große und der Kleine Abendsegler das Untersuchungsgebiet allerdings nur zum Überflug. Während für diese Arten mithin kein unmittelbarer Bezug zum Plangebiet besteht, befliegen die beobachteten Zwergfledermäuse das gesamte Gebiet und jagten entlang der Bäume. Die Zwergfledermaus gilt als typischer Bewohner von Siedlungen und ist auch in Städten regelmäßig anzutreffen.

Für keine der Fledermausarten konnten genutzte Quartiere in möglichen Baumhöhlen oder an den Gebäuden festgestellt werden.

In der Bewertung der durchgeführten Kartierung kommt der Gutachter zu dem Schluss, sich im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nur insofern planungsrelevante Einschränkungen ergeben, als dass die Fällung von Bäumen nicht im Frühjahr/Sommer passieren sollte, um die Zerstörung von Nestern oder Nisthöhlen zu vermeiden. Diese Vorgabe wird mit den bereits zum Baumschutz genannten Auflagen berücksichtigt. Eine etwaige Quartiersnutzung von Gebäuden kann nur außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgen und ist mithin für die Beurteilung des Vorhabens nicht beachtlich.

12 Boden

12.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Verdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche ausgewiesen, grenzt jedoch an mehrere Verdachtsflächen: Nr.: 49560 (Maler- und Lackierergewerbe, Güterbeförderung im Straßenverkehr), Nr.: 49562 (Holz und Bautenschutz, Mauerarbeiten), Nr.: 49563 (Werbung und Handel mit Hard- und Softwaren) sowie Nr.: 49564 (Einzelhandel mit Kraftwagen).

Im Herbst 2017 fand im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Verdachtsfläche Nr.: 49560 eine Voruntersuchung statt. Es wurde dabei geprüft, ob auf der Fläche eine künstliche Auffüllung vorhanden ist. Das Plangebiet wurde punktuell untersucht und in keiner Bohrung sind Fremdbestandteile o.ä. festgestellt worden. Das bedeutet, dass derzeit keine Hinweise auf eine Auffüllung im Plangebiet vorliegen. Für die im Altlastenkataster ausgewiesene Verdachtsfläche Nr.: 49560 am Stettiner Weg, die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen wird, besteht nach genauerer Prüfung und Auswertung der Bauakte aufgrund der aktuellen Erkenntnisse über das Plangebiet kein weiterer Untersuchungsbedarf in Bezug auf Altlasten.

Unabhängig davon verpflichtet sich die Vorhabenträgerin mit dem Durchführungsvertrag, Bodenentnahmen und -bewegungen im Vertragsgebiet durch einen Fachgutachter mit Erfahrung im Altlastenbereich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung, Deklaration und Untersuchung des anfallenden Bodenaushubs zu gewährleisten. Die Dokumentation der Bodenbewegungen und Untersuchungsergebnisse erfolgt nach den einschlägigen Regelwerken und Bestimmungen sowie in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde der Region Hannover. Zudem ist nach Abschluss der Auskofferungsarbeiten eine Untersuchung der Freiflächen des Vertragsgebietes durchzuführen, um mögliche Folgen für die geplante Nutzung, die Entsorgung des Bodenaushubs oder etwaige nachteilige Umweltauswirkungen zu klären. Sollten sich dabei weitergehende Anforderungen an das Bauvorhaben ergeben (z.B. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen), ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens umzusetzen.

Insgesamt werden mit diesem abgestuften Vorgehen die boden- und abfallrechtlichen Vorgaben zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Sofern erforderlich können etwaige Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen bedarfsgerecht eingeleitet werden.

12.2 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass es nach der Auswertung der vorliegenden Luftbilder im Plangebiet keinen Kampfmittelverdacht gibt und dass gegen die vorgesehene Nutzung keine Bedenken bestehen. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere Gefahrenerforschung und eine kampfmitteltechnische Baubegleitung nicht erforderlich.

13 Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden das in den vorangegangenen Abschnitten zitierte artenschutzrechtliche Gutachten berücksichtigt. Es handelt sich um folgende Untersuchung, die hier mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt wird:

Erfassung von Vögeln und Fledermäusen im Untersuchungsgebiet „Huberstraße“
Verf.: Dr. Eckhard Denker (Dipl.-Biologe), Uetze 2017

Die Landeshauptstadt Hannover hat das Gutachten geprüft und schließt sich den Ergebnissen an. Der Ergebnisbericht wird zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und mit der Begründung öffentlich ausgelegt.

14 Kosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung zum Planentwurf aufgestellt von
dem Büro plan:b; Hannover, den 26.07.2018

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, August 2018

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Anlage: Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf

Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MS v. 6.7.2016 – 503-24 156/3-1 –)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (Estpl.)	hiervon für Besucherinnen/ Besucher (in %)		
1. Wohngebäude					
1.1	Einfamilienhäuser	1 bis 2 Estpl. je Wohnung	—		
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 bis 1,5 Estpl. je Wohnung	10		
1.3	Wochenend- und Ferienheime	1 Estpl. je Wohnung	—		
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Estpl. je 10 bis 20 Betten, jedoch mindestens 2 Estpl.	75		
1.5	Studentenwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 3 Betten	10		
1.6	Schwestern- und Pflegerwohnheime	1 Estpl. je 3 bis 5 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	10		
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 4 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	20		
1.8	Altenwohnheime, Altenheime	1 Estpl. je 8 bis 15 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	75		
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen					
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Estpl. je 30 bis 40 m ² Nutzfläche	20		
2.2	Büro- und Verwaltungsräume mit hohen Nutzflächen (Bibliotheken, Registraturen oder je 3 Beschäftigte ¹) und Archive und dergleichen)	1 Estpl. je 80 m ² Nutzfläche	—		
2.3	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen) Estpl.	1 Estpl. je 15 bis 25 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 5 Estpl.	75		
3. Verkaufsstätten					
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Estpl. je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Estpl. je Fläche	75		
3.2	Läden, Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Estpl. je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	75		
		jedoch mindestens 10 Estpl.			
6. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe					
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 8 bis 12 Sitzplätze	75		
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 4 bis 8 Sitzplätze	75		
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Estpl. je 2 bis 6 Betten für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nr. 6.1 oder 6.2	75		
6.4	Jugendherbergen	1 Estpl. je 10 Betten	75		
7. Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen					
7.1	Universitätskliniken	1 Estpl. je 2 bis 3 Betten	50		
7.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 3 bis 4 Betten	60		
7.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 4 bis 6 Betten	60		
7.4	Vorsorge- und Reha-Einrichtungen	1 Estpl. je 2 bis 4 Betten	25		
7.5	Pflegeheime	1 Estpl. je 6 bis 10 Betten	75		
7.6	Tagespflegeeinrichtungen	1 Estpl. je 4 bis 6 Betten	50		
7.7	Tageskliniken	1 Estpl. je 3 bis 5 Plätze	75		
8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung					
8.1	Grundschulen	1 Estpl. je 30 Schüler	—		
8.2	sonstige allgemein bildende Schulen, berufsbildende Schulen	1 Estpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Estpl. je 5 bis 10 Schüler über 18 Jahre	—		
8.3	Förderschulen	1 Estpl. je 15 Schüler	—		
8.4	Hochschulen	1 Estpl. je 6 flächenbezogene Studienplätze ²)	—		
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder und dergleichen	1 Estpl. je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Estpl.	—		
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Estpl. je 15 Besucherplätze	—		
9. Gewerbliche Anlagen					
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Estpl. je 50 bis 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ³)	10 bis 30		
9.2	Lageräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Estpl. je 80 bis 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ¹	—		
3.3	Verkaufsstätten i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO			1 Estpl. je 10 bis 20 m ² Verkaufsnutzfläche	90
4. Versammlungsstätten — außer Sportstätten — Kirchen					
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)			1 Estpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)			1 Estpl. je 5 bis 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen			1 Estpl. je 20 bis 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung			1 Estpl. je 10 bis 20 Sitzplätze	90
5. Sportstätten					
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)			1 Estpl. je 250 m ² Sportfläche	—
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen			1 Estpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze			1 Estpl. je 50 m ² Hallenfläche	—
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen			1 Estpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder			1 Estpl. je 200 bis 300 m ² Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze			1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen			1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze			4 Estpl. je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen			4 Estpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.10	Minigolfplätze			6 Estpl. je Minigolfanlage	—
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen			4 Estpl. je Bahn	—
5.12	Boothäuser und Boots Liegeplätze			1 Estpl. je 2 bis 5 Boote	—
5.13	Fitness- und Sportstudios			1 Estpl. je 10 m ² Nutzfläche,	75
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten			6 Estpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	—
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen			10 Estpl. je Pflegeplatz	—
9.5	automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen			5 Estpl. je Waschanlage ³)	—
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung			3 Estpl. je Waschplatz	—
10. Verschiedenes					
10.1	Kleingartenanlagen			1 Estpl. je 3 Kleingärten	—
10.2	Friedhöfe			1 Estpl. je 2 000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Estpl.	90
10.3	Spiel- und Automatenhallen			1 Estpl. je 20 m ² Spielhallenfläche, jedoch mindestens 3 Estpl.	—

¹) Der Einstellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Einstellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

²) Soweit sich aus der Verordnung über Einstellplätze für Hochschulen vom 12. 11. 1987 (Nds. GVBl. S. 208) nichts anderes ergibt.

³) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 20 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

© juris GmbH