

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1766
- Hainhölzer Markt Nord -**

Stadtplanung Nord



Stadtteil: Hainholz

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1150 mit den Gebäuden Voltmerstraße 57 C bis 57 E sowie die unmittelbar westlich angrenzenden Flurstücke 294/20 (teilweise) und 294/21 (vollständig). Beide Flurstücke sind derzeit öffentliche Verkehrsflächen. Alle Grundstücke liegen in der Flur 1, Gemarkung Hainholz.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2. Planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele	3
3.1. Städtebauliche Situation	3
3.2. Städtebauliches Konzept	3
3.3. Sanierungsziele in Hainholz	4
3.4. Vorhaben	5
4. Verkehr und Erschließung	11
5. Ver- und Entsorgung	13
6. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	14
6.1 Lärmschutz	14
6.2 Luft, Klima	15
6.3 Kultur und sonstige Sachgüter	16
6.4 Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Baumschutz	16
6.5 Boden- und Grundwasserschutz (Altlasten und Kampfmittel)	19
7. Gutachten	21
8. Durchführungsvertrag	22
9. Kosten für die Stadt	22

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die früher als Unterkunft genutzten Gebäude Voltmerstraße 57 D und E stehen seit Anfang 2010 leer. Die Kindertagesstätte im Gebäude Voltmerstraße 57 C ist im Sommer 2012 umgezogen.

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) plant als Vorhabenträgerin und Eigentümerin die o.g. Gebäude abzurechen und an deren Stelle einen Neubau mit Wohnungen, einem integrierten Wohnprojekt für Menschen mit Behinderungen (Wohngruppe) und einer Bankfiliale im Erdgeschoss zu errichten.

Die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen lassen die geplante Bebauung bzw. Nutzung derzeit nicht zu. Daher muss das Planungsrecht geändert werden.

Die GBH hat hierzu am 01.07.2011 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2012 vom Verwaltungsausschuss gefasst.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB mit dem Ziel der Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche für bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die vom ihm festgesetzte Grundfläche unterschreitet deutlich die entsprechenden Voraussetzungen zur Anwendung des §13a (zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²), da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur rd. 2.160 m² umfasst. Andere Bebauungspläne, die bezogen auf die versiegelbare Grundfläche dieses Vorhabens in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann auf Verfahrensschritte gemäß § 13 Abs. 2 verzichtet werden. Dies ist nicht beabsichtigt. Gemäß § 13 Abs. 3 wird jedoch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen, da die Fläche heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung, da bereits Baurechte aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 656 und Nr. 1026 bestehen.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Schulenburger Landstraße wird als Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn gekennzeichnet. Für den südlich gelegenen, ehemaligen Trassenbereich des Niedersachsenringes ist allgemeine Grünfläche dargestellt.

Mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zuvor die Aufhebung der früheren Planung "Niedersachsenring" für den als Hauptverkehrsstraße dargestellten westlichen Abschnitt zwischen der Vahrenwalder Straße und dem Westschnellweg beschlossen (Feststellungsbeschluss vom 28.04.2005, Drucksache Nr. 0810/2005).

Die Planungsziele sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar. Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 656 vom 20.02.1974 und Nr. 1026 vom 08.07.1981 und ist dort als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als öffentliche Verkehrsfläche (ehemals Niedersachsenring) festgesetzt.

Das aktuell geplante Vorhaben lässt sich mit den geltenden Festsetzungen nicht vereinbaren, so dass eine Änderung erforderlich ist.

Wie oben erwähnt, wurde mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes die frühere Planung und Freihaltung der Trasse "Niedersachsenring" bereits aufgehoben und eine Überplanung der Fläche vorbereitet.

Raumordnung

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Grundbesitzverhältnisse

Die Vorhabenträgerin besitzt einen wesentlichen Teil des geplanten Baugrundstücks (Flurstück 1150). Für die vollständige Umsetzung des Bauvorhabens ist der Erwerb städtischer Flächen (Flurstück 294/21 und Teilfläche Flurstück 294/20) eingeleitet. Bis zum Satzungsbeschluss wird der Grunderwerb getätigt sein und die Vorhabenträgerin über alle Grundstücke im Vorhaben- und Erschließungsplan verfügen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 2.160 m².

3. Städtebauliche Ziele

3.1. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst Gebäude, die Teil einer geschlossenen, überwiegend IV- bis IV½-geschossigen Blockbebauung zwischen Chamissostraße im Norden, Voltmerstraße im Osten, einem Grünzug im Süden und der Schulenburger Landstraße im Westen sind. Der Block wird nur von Osten aus durch einen Stichweg der Voltmerstraße unterbrochen, der die Erschließung des südlichen Gebäuderiegels (Gebäude 57 - 57E) und des im Blockinneren liegenden Garagenhofes sicherstellt.

Im Süden und Westen liegen Grünflächen im Geltungsbereich, bestehend aus Rasenflächen mit einzelnen, teilweise größeren Gehölzen und dem Außengelände der ehemaligen Kindertagesstätte. Die Grünflächen werden nach Süden durch eine im Jahr 2012 neu gebaute Geh- und Radwegverbindung (Nebenanlagen der geplanten Straße „Hainhölzer Markt“) und nach Westen durch den Geh- und Radweg an der Schulenburger Landstraße begrenzt.

3.2. Städtebauliches Konzept

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 13 Jahren beschlossen. Es umfasst die vier Aktionsfelder: Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, Weiterentwicklung des kommunalen Wohnungsbauförderprogramms, Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand sowie Investitionen in den Wohnungsneubau, insbesondere durch die Schaffung neuer Planungsrechte.

Dabei spielen die demographischen Entwicklungen und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wesentliche Rolle. Bereits heute sind deshalb auf dem Wohnungsmarkt Anspannungstendenzen bei kleinen und auch bei großen Wohnungen erkennbar. Diese Marktsegmente verengen sich zunehmend, insbesondere in den preiswerten Anteilen. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden können.

Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an Wohnraum entspricht zudem der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Wohnen“.

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Mit der geplanten Wohnbebauung und der Teilfläche Gewerbe (Bankfiliale) wird dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Mit dem Vorhaben kann ein zum bestehenden Wohngebiet ergänzendes, attraktives Angebot an bedarfsgerechten kleinen, preiswerten, barrierefreien Wohnungen an einem Standort geschaffen werden, der sich vor allem durch seine zentrale und integrierte Lage auszeichnet. Durch die betreute Wohngruppe für Menschen mit Behinderungen werden zusätzliche soziale Schichten im Stadtteil integriert und durch die Bankfiliale die Nahversorgung verbessert.

Mit Abriss des maroden, leerstehenden Bestandsgebäudes und optimierter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche wird dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Zu den Möglichkeiten der anzustrebenden Innenentwicklung zählen gem. § 1a Abs. 2 Satz 3 des BauGB insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten (u.a. auch Geschosswohnungsbau).

Das geplante Vorhaben unterstützt somit umfassend die genannten städtebaulichen Ziele. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle ist dadurch gerechtfertigt. Bisher war hier durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 656 und Nr. 1026 bereits auf rd. 735 m² (rd. 34%) des Geltungsbereiches (rd. 2.160 m²) Straßenverkehrsfläche für den Niedersachsenring festgesetzt. Diese Flächen werden nach Aufhebung der Planungen zum Niedersachsenring mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr benötigt und können überplant werden.

Für die restliche Fläche hat der Bebauungsplan Nr. 1026 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hier wird das Vorhaben künftig eine GRZ von rd. 0,8 erreichen. Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte, Nutzungen und Vorbelastungen (insbesondere Boden), der geplanten Begrünung (Garten, Dachbegrünung, Einzelbäume) sowie den Regelungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 handelt es sich um eine städtebaulich anzustrebende Nachverdichtung.

3.3. Sanierungsziele in Hainholz

Seit Dezember 2001 ist Hainholz förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“. Kennzeichnend für das Programm „Soziale Stadt“ ist, dass die verschiedenen Themenfelder wie Wohnen, soziale Infrastruktur oder lokale Ökonomie zusammen betrachtet und bearbeitet werden. Ziel ist es, Hainholz als Wohnquartier vor allem für die Menschen, die dort bereits leben, attraktiv werden zu lassen, aber auch für Menschen, die dort hinziehen und leben wollen. Die Zielsetzung der Entwicklung „stabiler Nachbarschaften“ entspricht dabei sowohl dem Leitprogramm als auch der kommunalen Strategie in den anderen hannoverschen Sanierungsgebieten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der städtebauliche Rahmenplan Hainholz ausgearbeitet worden, der vom Rat der Landeshauptstadt am 07.07.2005 als Sanierungsziel beschlossen worden ist.

In diesem Rahmenplan wird ein städtebauliches Leitbild dargestellt, das auf baulich-räumlicher Ebene die Grundzüge für die weitere Stadtteilentwicklung in Hainholz skizziert. Als wesentliche Ziele werden dabei auch die Verbesserung des Wohnungsbestandes, des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur genannt und die Verbesserung des Angebots an barrierefreien, behinderten bzw. altengerechten Wohnungen im Stadtteil. An der Schulenburger Landstraße sieht der Rahmenplan zur Fassung des ungestalteten und diffusen Straßenraumes neue Raumkanten vor, die auf der Ostseite auch den Entwicklungsschwerpunkt „Hainhölzer Markt“ und die Ost-West-Verbindungen durch den Stadtteil rahmen sollen.

Das Vorhaben entspricht den oben genannten Sanierungszielen und schafft die im Rahmenplan vorgesehene neue räumliche Kante zur Schulenburger Landstraße und zum „Hainhölzer Markt“.

3.4. Vorhaben

Nutzungskonzept

Ziel ist die Schaffung von 23 neuen, barrierefrei zu erreichenden, teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen in zentraler Lage zu günstigen Mietpreisen. Es überwiegen 2-Zimmerwohnungen. Zudem soll eine betreute Wohngruppe das Angebot an Betreuungsplätzen für Menschen mit Behinderungen erhöhen.

Bestehende zentrale Einrichtungen des Stadtteils wie die Fichteschule, Hainhölzer Bad, „Grüne Mitte Hainholz“ mit „Park der Generationen“, Familienzentrum, Kulturhaus sowie diverse Läden an der Schulenburger Landstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch den neuen Hochbahnsteig der Haltestelle „Hainhölzer Markt“ der Stadtbahnlinie 6 ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Das geplante Wohnungsangebot bietet vor allem auch für ältere Personen und Menschen mit Behinderungen als nicht oder wenig mobile Bevölkerungsgruppe durch die Gebäudeplanung, die zentrale Lage und die verkehrliche Anbindung eine nachhaltige Verbesserung ihrer Lebensumstände und Bedürfnisse.

Eine Bankfiliale (rd. 220 m²) im Erdgeschoss des neuen Gebäudes soll das bestehende und zukünftig geplante wohnungsnahе Versorgungsangebot rund um den Hainhölzer Markt unterstützen.

Gebäudekonzept

Wettbewerb

Der Gebäudeentwurf ist Ergebnis des 2012 von der GBH ausgelobten, geladenen Architektenwettbewerbes „Wohnprojekt Hainhölzer Markt“ mit 10 Teilnehmern.

Zu den mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Wettbewerbsvorgaben zählten u.a.: die Schaffung von ca. 2.000 m² Wohn-/Nutzfläche verteilt auf ca. mehrere Wohnungen (1- bis 4-Zimmer) und mit einer Wohngruppe mit dem Ziel eines integrativen Wohnprojektes. Gefordert waren überwiegend rollstuhl- und behindertengerechte Wohnungen, eine Bankfiliale, hoher Energiestandard, Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten.

Um der geänderten städtebaulichen Bedeutung dieses Bereiches gerecht zu werden, sollte der zu planende Baukörper über die bisherige Bauflucht hinaus nach Westen möglichst bis an die Schulenburger Landstraße herangezogen werden.

Bei einer zukünftigen baulichen Entwicklung auf der Westseite der Straße ist es ebenfalls geplant, die Baugrenze bis an die Straße heranzuziehen. Dadurch ergibt sich eine Engstelle, die das Tor zum Hainhölzer Markt markiert.

Weiter sollte eine für die Öffentlichkeit zugängliche Fußwegverbindung von dem nördlichen Stichweg (Voltmerstraße) zur Schulenburger Landstraße oder zum Hainhölzer Markt vorgesehen werden.

Das Preisgericht setzte sich aus Vertretern des Bauherren (GBH), der Stadtverwaltung, des Stadtrates, der Sanierungskommission Hainholz sowie mehreren Architekten zusammen. Der 1. Preis ging an das Büro Kiefer + Kiefer Architekten, deren Entwurf - gemäß der einstimmigen Empfehlung des Preisgerichts - der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt wurde.

In der Beurteilung wird die Verlängerung des Baublocks Voltmerstraße und die so gebildete geradlinige Platzwand zum Hainhölzer Markt gelobt. Zur Schulenburger Landstraße wird der Riegel als Kopf ausgebildet - mit sinnvoller Betonung durch die räumliche Überhöhung.

Als weitere Entwurfs Elemente werden u.a. hervorgehoben: der neugeschaffene großzügige Vorplatz, die gläserne und kundenfreundliche Öffnung der Bankfiliale, der grüne und besonnte Innenhof, der mit einer Hecke abgeschirmt wird, das lichte Treppenhaus das mit einem Aufzug die nach Norden orientierten Laubgänge erschließt, die Wohnungsaufteilung, die unterschiedlich möglichen Wohnungsgrößen, die durchgehenden Balkone.

Die konkrete Gestaltung insbesondere der Gebäudefassaden, der Platzfläche und des Durchganges als öffentlich erlebbare Bereiche trägt zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereiches bei.

Der von der Jury auf die Rang 2 gesetzte Wettbewerbsbeitrag schließt mit einer 4-5 geschossigen Bebauung behutsam an die Bestandsgebäude an und weist ebenfalls eine hohe architektonische Qualität auf. Der in der Auslobung geforderte Durchgang zur Voltmerstraße wurde hier als schmaler Gebäudedurchgang entlang der Sparkassenräume gestaltet, was von der Jury als kritisch angesehen wurde.

Der auf Platz 3 gesetzte Wettbewerbsbeitrag, ein geknicktes 5-geschossiges Gebäude, hat eine interessante städtebauliche Lösung für diesen Bereich vorgeschlagen. Kritisch wurde von der Jury neben einem etwas rigorosen Anschluss an das Nachbargebäude vor allem die Qualität der Wohnungen (innenliegende Küchen und Bäder), die Länge der Wohngruppe über 60 m und die Funktionsfähigkeit der Bankfiliale bewertet.

Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich dem Votum des Preisgerichtes an. Es ist planerisches Ziel der Landeshauptstadt Hannover, den Siegerentwurf des Wettbewerbes umzusetzen, mit dem eine qualitätsvolle und der Situation angemessene Lösung gefunden wurde.

Gebäudekonkretisierung

Ausgehend vom Wettbewerbsentwurf soll der geplante viergeschossige Baukörper, mit einem weiteren Geschoss auf dem zur Schulenburger Landstraße hervortretenden Gebäudekopf, den nördlichen Abschluss des „Hainhölzer Markt“ bilden. Die Anordnung als langgestreckter, durchgehender Riegel (Länge des Neubaus max. 66,5 m) bietet die Möglichkeit, die vorhandene Blockbebauung zur Schulenburger Landstraße zu öffnen und eine direkte fußläufige Verbindung in Verlängerung des Stichweges der Voltmerstraße zu schaffen. Unter anderem wird dadurch die Anbindung der Fichteschule und weiterer Einrichtungen an die Haltestelle der Stadtbahn optimiert.

Aus städtebaulichen Gründen soll die Möglichkeit bestehen, über die heutige westliche Baukörpergrenze hinaus, nahe an die Schulenburger Landstraße heran zu bauen, um hier eine eindeutige Straßenkante der Schulenburger Landstraße und eine Begrenzung zum Hainhölzer Markt zu erhalten. Durch eine Aufstockung des Gebäudekopfes an der Schulenburger Landstraße soll die besondere Eck- und Platzsituation städtebaulich betont werden.

Das Gebäude (Grundfläche rund 1.000 m²) ist in der Höhe entsprechend gestaffelt von maximal 16,5 m im Westen auf maximal 13,4 m im Osten (Höhenangabe als Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden (OKFF) und Oberkante Gebäude Attika).

Bezogen auf Geländehöhen bedeutet dies im Westen eine maximale Höhenlage der Gebäudeattika bei 70 m ü. NN und im Osten bei maximal 67 m ü. NN. Einzelne Bauteile (Geländer, Aufzugschacht, techn. Aufbauten) können geringfügig über die angegebenen Höhen hinausreichen (bis max. 0,5 m über Gebäudeattika). Bei einer eventuellen solaren Nutzung der Dachflächen können etwas höhere Aufbauten erforderlich werden.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an den jeweiligen Nachbargebäuden, vermittelt zwischen deren unterschiedlichen Höhen und bleibt unterhalb der jeweiligen Firsthöhen. Der zur Schulenburger Landstraße hervortretende Gebäudekopf wird durch das zusätzliche Geschoss akzentuiert.

Die Tiefe des Gebäudes orientiert sich mit rd. 12 m (ohne Balkone, Anbauten) an der Tiefe der Nachbargebäude.

Die Bankfiliale soll im Erdgeschoss des zur Schulenburger Landstraße hervortretenden Gebäudekopfes angeordnet werden. Die darüber befindlichen Geschosse in diesem Bereich sind aufgeständert, so dass ein geschützter Zugangsbereich entsteht und der geplante, auf der Südseite liegende öffentliche Platzbereich einbezogen wird.

Durch die bis zum Boden reichenden Glasfronten im Erdgeschoss öffnet sich das Gebäude (Bankfiliale, eingeschossiger Anbau) zum öffentlichen Vorplatz. Auch zur Schulenburger Landstraße nach Westen und zum nördlich gelegenen Durchgang sind große Glasflächen für die Bankfiliale vorgesehen.

Planungskonzept

Das Konzept sieht zusammenfassend vor:

- Abriss der vorhandenen, viergeschossigen Bebauung (Voltmerstraße 57 C bis 57 E).
- Errichtung eines Gebäudes mit 4 Vollgeschossen und einem weiteren Geschoss auf dem der Schulenburger Landstraße zugewandten Kopfbau. Das Gebäude weist Flachdächer auf. Die überwiegend viergeschossige Gebäudehöhe orientiert sich an der benachbarten Bebauung.
- Das halb unter der Erdoberfläche liegende Kellergeschoss der heutigen Gebäude soll auf ganze Geschosshöhe vertieft werden. Unter dem zur Schulenburger Landstraße hervortretenden, neuen Kopfbau ist kein Keller vorgesehen.
- Schaffung von 23 barrierefrei zu erreichenden, teilweise rollstuhlgerechten Mietwohnungen, davon im 1. OG eine Wohngruppennutzung für voraussichtlich 8 Personen mit Behinderungen mit rollstuhlgerechten Einzelzimmern, Gemeinschaftsküche und gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsräumen sowie einem Büro für Betreuungsdienste.
- Einrichtung eines gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiches („Wohncafé“) im Erdgeschoss bzw. in einem eingeschossigen Anbau mit großem Aufenthaltsraum (Gartenzugang), Küche, WC und Büro für Betreuungsdienste.
- Schaffung einer Gewerbefläche im Erdgeschoss des Kopfbaus für eine Bankfiliale mit ca. 220 m² Nutzfläche.
- Gestaltung öffentlicher Freiflächen an der Bankfiliale.
- Errichtung von PKW-Einstellplätzen und Fahrradbügel, nebst Fahrradhaus und -keller für die Bewohner.

Grenzabstände

Die bisherige Bebauung an der Schulenburger Landstraße ist als geschlossene, überwiegend IV- bis IV½-geschossigen Blockbebauung konzipiert. An der Ecke mit dem ehemals vorgesehenen Einmündungstrichter des Niedersachenringes ist die geschlossene Bebauung zu dessen Freihaltung versetzt. Fast die Hälfte der südlichen fensterlosen Giebelwand des Gebäudes Schulenburger Landstraße 94 steht dadurch frei. Das Gebäude ist unmittelbar an der Grenze ohne Abstand errichtet.

Es ist vorgesehen, das in geschlossener Bauweise zum Gebäude Schulenburger Landstraße 94 errichtete Gebäude Voltmerstraße 57 E für den Neubau abzureißen. Dieser entsteht überwiegend an alter Stelle, der Anbau an den nördlichen Nachbarn wird aber nicht wieder hergestellt, die geschlossene Bauweise somit an dieser Stelle aufgehoben (zur Voltmerstraße 57 B verbleibt die geschlossene Bauweise). Die Vorhabenträgerin wird in enger Absprache mit dem nördlichen Nachbarn dessen Giebelwand energetisch herrichten.

Der geschaffene neue Durchgang zur Voltmerstraße ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes. Die gewählte offene Baustruktur schafft in angemessener urbaner Dichte verschiedene räumliche Qualitäten, Durchblicke und Blickbeziehungen. Der durch die Öffnung entstehende Platzeindruck um den Kopfbau unterstreicht das städtebauliche angestrebte Ziel eines Tores zum Hainhölzer Markt und stellt eine deutliche gestalterische Aufwertung des Bereiches dar. Es entsteht zudem eine wichtige fußläufige Verbindung; Belichtung und Durchlüftung des Gebäudeblocks werden insgesamt verbessert. Relevante Mehrbelastungen durch Verkehrslärm oder Luftschadstoffe sind durch die Blocköffnung nicht zu erwarten (s. Abschnitt 6.1 und 6.2).

Diese besondere städtebauliche Qualität einer Öffnung des Gebäudeblocks bildete auch im Wettbewerb unter den verschiedenen Vertretern des Preisgerichtes den entscheidenden Konsens sich gegen eine erneut geschlossene Bauweise zu entscheiden. Gleichwohl ist dabei das Abstandsrecht gem. § 5 NBauO zu berücksichtigen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Vom Neubau wird dieses Abstandsrecht (teilweise unter Einbeziehung der Verkehrsflächen öffentlicher Straßen) in allen Bereichen eingehalten. Zum Nachbargebäude Voltmerstraße 57B wird die geschlossene Bauweise beibehalten. Die neue Grenzbebauung entspricht der vorhandenen auch in der Nutzung (Wohnen).

Das bestehende, künftig einseitig freigestellte Gebäude Schulenburger Landstraße 94 steht unmittelbar an der Grenze und hält aufgrund bestehender Rechte keine Grenzabstände zum Neubau ein.

Der Abstandsschatten des Nachbargebäudes (Schulenburger Landstraße 94) reicht bei 0,5 H bis ca. 3,5 m in den geplanten Neubau. Betroffen sind v.a. der eingeschossige Anbau der Bankfiliale sowie - in geringerem Umfang (bis max. 1 m) - die Laubengänge der Obergeschosse im westlichen Kopfbau. Wohnräume liegen nicht im Abstandsschatten.

Da es sich um nach Norden ausgerichtete Fassaden, mit Fensteröffnungen für untergeordnete Räume wie Küche, Bad und Laubengänge handelt, ist eine direkte Sonneneinstrahlung nicht gegeben, die durch das Nachbargebäude eingeschränkt sein könnte.

Die Tageslichtversorgung der Alt- und Neubebauung bleibt durch den großzügigen Durchgang grundsätzlich gewahrt, der sich nur an einer Stelle bis auf einen Abstand von ca. 4 m (EG) bzw. 7 m (ab 1. OG) zum Nachbargebäude verjüngt.

Für die Nebenräume der Bankfiliale im Erdgeschoss ist eine ausreichende Tageslichtversorgung anzunehmen, zumal die von der Vorhabenträgerin wieder herzurichtende, freigelegte Wand des Nachbargebäudes eine helle Putzfassade erhalten wird. Der von der gegenüberliegenden Fassade erzeugte Außenreflexionsanteil ist entsprechend hoch einzuschätzen und erhellt auch die Durchgangssituation.

Ausblicktiefen sind nicht relevant, da sich zur Nordseite, gegenüber der Wand des Nachbargebäudes, keine Wohn- und Schlafräume befinden. Da es sich beim Nachbargebäude (Schulenburg Landstraße 94) um eine fensterlose Giebelwand handelt, bestehen auch keine gegenseitigen Einblickmöglichkeiten. Eine Gefährdung des Wohnfriedens bzw. des Sozialabstandes ist nicht zu befürchten.

Durch die geöffnete Bauweise kann (besser als bei der ursprünglichen Blockrandbebauung) jederzeit genug Frischluft durch das Quartier und in den schmalen Durchgangsbereich geführt werden. Durch die nahen Grünflächen (Grünzug, Kleingartenanlagen, „Grüne Mitte Hainholz“) stehen ausreichend Frischluftentstehungsgebiete zur Verfügung.

Trotz des vergleichsweise geringen Abstandes zwischen Neubau und Nachbargebäude (Schulenburg Landstraße 94) bleiben die allgemeinen Anforderungen an die Zugänglichkeit des Baugrundstückes und der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich, ihre sichere Erreichbarkeit ist gewährleistet. Die Sicherstellung der notwendigen Rettungswege sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und sonstige Fragen des Brandschutzes wurden mit der Feuerwehr einvernehmlich abgestimmt. Die Mindestabstände zur Vermeidung von Brandüberschlägen zwischen den Gebäuden werden eingehalten. Ein Brandschutzkonzept wird mit dem Bauantrag eingereicht.

Begrünung

Auf dem südlich gelegenen Vorplatz des Gebäudes ist die Anlage eines begrünten Sitzplatzes als Aufenthaltsmöglichkeit vorgesehen. Zudem entsteht ein privater Gartenteil, der von den Bewohnern des Hauses genutzt werden kann und über den gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum („Wohncafé“) im Erdgeschoss erschlossen ist.

Hinsichtlich der Durchgrünung der nördlichen 8 Stellplätze ist der im Bereich der Landeshauptstadt Hannover übliche Pflanzumfang von 1 Baum je 4 Stellplätze berücksichtigt.

Die Bäume erhalten jeweils eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² Fläche, wo dies nicht möglich ist (Stellplätze, Vorplatz), ein überbaubares Baumsubstrat. Es ist ein mind. 12 m³ großer Wurzelraum pro Baum zu schaffen.

Insgesamt werden 11 klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 gepflanzt, erhalten und bei Abgang ersetzt.

Im Bereich des Durchganges und vor der Nordfassade sind Heckenbänder vorgesehen.

Der private Gartenteil (ca. 370 m²) liegt auf der Südseite. Er wird zum Hainhölzer Markt hin durch eine geschnittene, breite Hecke mit einer Höhe von maximal 1,5 m begrenzt, die Ein- und Ausblicke erlaubt. Ein innerhalb der Hecke stehender Zaun (Höhe 1,2 m) schützt vor unbefugtem Betreten. Ein Tor erlaubt den Zugang zum Garten auch vom Fuß- und Radweg aus.

Für das Hauptdach ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Möglichkeit einer späteren Kombination mit Solaranlagen (Photovoltaik und/oder Solarthermie) soll berücksichtigt werden. Von Dachbegrünung ausgenommen sind die Standorte technischer Anlagen (z.B. Lüftungs- und Klimatechnik, Aufzugschacht etc.).

Der eingeschossige Anbau auf der Südseite ist als vielseitig nutzbare, befestigte Dachterrasse konzipiert und erhält keine Dachbegrünung.

Kinderspielplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden sind grundsätzlich ab der sechsten Wohnung Spielplätze für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen (§ 9 Abs. 3 NBauO). Seitens der

Landeshauptstadt Hannover sind zudem „Orientierungswerte zur Berücksichtigung des Bedarfs an Spielflächen für Kinder und Jugendliche im kommunalen Einflussbereich“ beschlossen worden, die bereits ab zwei Wohneinheiten private Kleinkinderspielplätze vorsehen.

Die bauordnungsrechtliche Pflicht besteht nicht, wenn entweder in unmittelbarer Nähe ein für Kinder nutzbarer Spielplatz bereits vorhanden ist, geschaffen wird oder aber ein solcher Spielplatz aufgrund der Art und Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Auch der Ratsbeschluss der Landeshauptstadt Hannover sieht Ausnahmen vor, wenn durch die Art der Wohnnutzung kein Spielplatzbedarf besteht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein integratives Wohnprojekt dessen Wohnstruktur mit überwiegend 2-Zimmerwohnungen und einer betreuten Wohngruppe sich vor allem an ältere Personen und Menschen mit Behinderungen richten. Angesichts der Bewohnerstruktur ist ein Spielplatz für Kleinkinder nicht erforderlich.

Zudem befinden sich mit der Grünen Mitte Hainholz in unmittelbarer Nähe (ca. 130 m) umfangreiche Freiflächen sowie ein größerer Spielplatz (Spielband zwischen Kulturhaus und Familienzentrum).

Energetisches Konzept

Das kompakte Gebäude weist bereits eine wärmetechnisch günstiges A/V-Verhältnis (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) auf. Die Südausrichtung des Gebäudes erlaubt über die großzügigen Fenster und die Ausrichtung der Wohnräume eine passive Nutzung der Sonneneinstrahlung.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie vorzusehen.

Am 18.09.2013 hat eine Beratung der Vorhabenträgerin durch die Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und proKlima stattgefunden. Die Ergebnisse des Beratungsgespräches sind in einem Protokoll dokumentiert und werden im Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Das Gebäude ist an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen und der Wärmebedarf überwiegend hierüber zu decken. Sollte die Fernwärmeversorgung wirtschaftlich nicht vertretbar sein, wird die Wärmeversorgung über einen Gaskessel mit unterstützender Solarthermie hergestellt.

Durch eine kontrollierte dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit effizienter Wärmerückgewinnung erfolgt die Grundbeheizung, die Nachheizung über Niedertemperatur-Heizflächen.

Energetisch sind folgende Ziele für das Gesamtgebäude zu erreichen

Gebäudehülle H_T' : EnEV minus 30 % (gegenüber H_T' des Referenzgebäudes)

Primärenergiebedarf: EnEV minus 45 % (Versorgung mit Fernwärme, KWK oder erneuerbare Energien), EnEV minus 15 % (wenn Versorgung mit Gas)

Der Wohntrakt des Gebäudes wird im Passivhausstandard erstellt.

Werbeanlagen

An der Westseite des Gebäudes zur Schulenburger Landstraße und dem dortigen Geh-/Radweg ist die Anbringung eines Werbeauslegers mit maximalen Abmessungen von 1x1 m an der Fassade zulässig. Außerdem kann über dem Eingang von Süden unter den überkragenden Balkonen eine max. 3,5 m² große Werbefläche an der Fassade angebracht werden. Auf dem Vorplatz ist in Eingangsnähe eine Werbestele mit maximalen Abmessungen von 2 m Höhe und 0,8 m Breite zulässig. Des Weiteren sind Werbeflächen hinter den Glasfronten der Bankfiliale nach Norden, Süden und Westen möglich. Die Werbeanlagen entsprechend in ihrer Farbigkeit der jeweiligen Corporate Identity des Nutzers.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben sind nicht zulässig, sie können aber hinterleuchtet sein.

Beleuchtung

Es ist eine ausreichende Beleuchtung der Stellplätze und Fußgängerverkehrsflächen vor der Bankfiliale und in der Voltmerstraße durch die vorhandenen, umgebenden, öffentlichen Leuchten gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung des Durchganges zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße erfolgt durch zwei neue Leuchten. Diese werden auf der Fläche der Vorhabenträgerin durch die Stadt auf eigene Kosten installiert und unterhalten.

Übermäßige Beeinträchtigungen von Stadtraum und Tierwelt (Fledermäuse, nachtaktive Insektenarten) durch Lichtimmissionen („Lichtverschmutzung“) sind bei eventuellen Leuchten auf dem Grundstück durch geeignete Beleuchtungsmittel, gerichtete Abstrahlung und begrenzte Lichtpunkthöhen (≤ 8 m) weitestgehend zu vermeiden. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind auszuschließen.

Baustellenabwicklung

Hinsichtlich der Baustellenabwicklung zu Abriss, Neubau und Bodensanierung fanden Abstimmungsgespräche mit der Landeshauptstadt Hannover statt. Dabei wurden weitere, ggf. parallel stattfindende größere Baustellen im Gebiet (u.a. Umbau Schulenburger Landstraße) mit berücksichtigt.

Im Ergebnis soll die Baustelle vorwiegend auf der Südseite des Gebäudes eingerichtet und der Baustellenverkehr über die Schulenburger Landstraße abgewickelt werden. Regelungen dazu finden sich im Durchführungsvertrag. Damit wird die Voltmerstraße weitestgehend vom Baustellenverkehr des Vorhabens ausgenommen und eventuelle Beeinträchtigungen v.a. für Anwohner und Schüler (Fichteschule) vermieden.

4. Verkehr und Erschließung

Äußere Erschließung

Der Standort bietet aufgrund seiner integrierten Lage in der Mitte des Stadtteils Hainholz optimale Bedingungen für die vorgesehene Nutzung. Er ist über öffentliche Straßen (Schulenburger Landstraße, Voltmerstraße und Hainhölzer Markt) mit Geh- und Radwegen gut erschlossen. Der im Jahr 2012 neu gebaute Geh- und Radweg auf der ehemaligen Trasse des Niedersachsenringes ist ein Teilstück des Julius-Trip-Rings, einer Grünwegeverbindung rund um Hannovers Innenstadt. Der ebenfalls im Jahr 2012 neu gebaute Hochbahnsteig der Stadtbahnlinie 6, Haltestelle Hainhölzer Markt liegt nur ca. 60 m entfernt und bietet einen optimalen und barrierefreien Anschluss an den ÖPNV.

Die Voltmerstraße stellt die unmittelbare Erschließung für den Kfz-Verkehr sicher und bleibt weiterhin eine Sackgasse (neuer Durchgang durch Pollerreihe abgesperrt).

Von der Voltmerstraße aus sind die 8 neuen Stellplätze vor dem Gebäude direkt erreichbar. Die Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht durch ein Tor, eine Schranke, eine Kette oder ähnliche Anlagen abgesperrt werden.

Im Bereich des neuen Durchganges in Verlängerung der Voltmerstraße sind eine Überfahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorgesehen. Die Pollerreihe kann von der Feuerwehr für eine Durchfahrt bis an die Schulenburger Landstraße geöffnet werden. Nördlich vom Gebäude ist dort eine weitere Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorgesehen. Die Befestigung des Durchganges wird für die auftretenden Lasten ausgelegt.

Die vorgesehene Anordnung der Flächen für die Feuerwehr und mögliche Rettungswege des Gebäudes (u.a. körperlich und/oder geistig beeinträchtigte Bewohner) wurden mit der

Feuerwehr abgestimmt. Mit dem Bauantrag wird ein entsprechendes Brandschutzkonzept eingereicht.

Die Löschwasserversorgung ist nach Angaben der Feuerwehr aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten in der Voltmerstraße und Schulenburger Landstraße sichergestellt.

Eine Erschließung für Kfz von der Schulenburger Landstraße oder der geplanten Straße Hainhölzer Markt ist ausgeschlossen.

Die Herrichtung des neuen fußläufigen, öffentlich nutzbaren Durchganges zwischen Schulenburger Landstraße und dem Stichweg der Voltmerstraße sowie der Platzfläche südlich des Gebäudes erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt (Tiefbau, Stadtentwässerung).

Die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Für den Durchgangsbereich im Eigentum der Vorhabenträgerin ist zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht und zugunsten der Stadtgemeinde Hannover ein Leitungsrecht vorzusehen. Diese Rechte gewährleisten die entsprechenden Nutzungen des Durchgangs und werden grundbuchlich gesichert.

Stellplätze

Der Stellplatznachweis soll auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt werden, der auf die hannoverschen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Pkw-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass der gewählte Standort, sowohl fußläufig und mit dem Fahrrad als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar ist.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich zum Ziel gesetzt, umweltverträgliche Verkehrsträger weiter zu fördern und dazu u.a. den Radverkehrsanteil und den Anteil gemeinschaftlicher Verkehrssysteme am Individualverkehr zu erhöhen.

Pkw-Stellplatzbedarf - Wohnen

Die Vorhabenträgerin plant barrierefreie Wohnungen für Empfänger von Grundsicherung mit einem deutlichen Fokus auf ältere Personen und Menschen mit Behinderungen. Diese sind aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage, ihres Alters oder eventueller Behinderungen mehrheitlich nicht in der Lage, einen eigenen Pkw anzuschaffen, zu unterhalten oder zu führen.

Zu berücksichtigen sind weiterhin die zentrale Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV, die einen eigenen Pkw verzichtbar machen.

Der Stellplatzbedarf ist aus den angeführten Gründen als gering einzuschätzen.

Pkw-Stellplatzbedarf - Pflegedienst

Für den Pflegedienst der betreuten Wohngruppe ist 1 Stellplatz vorzusehen.

Pkw-Stellplatzbedarf - Bankfiliale

Die gute Erreichbarkeit der Bankfiliale fußläufig, mit dem ÖPNV und dem Fahrrad lässt keinen erhöhten Stellplatzbedarf erwarten. Vereinzelt mit PKW anführende Kunden der Bankautomaten werden voraussichtlich direkt im Straßenraum kurzzeitig Stellplätze nutzen.

Pkw-Stellplatzbedarf - Gesamt

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden aus o.g. Gründen die Einstellplätze auf insgesamt 8 Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 1 Ziffer 2 NBauO festgesetzt - davon 3 behindertengerechte Stellplätze.

Fahrrad-Stellplätze

Die vorgesehene Anzahl von 12 Fahrradabstellplätzen für Besucher und Mitarbeiter vorwiegend der Bankfiliale hält die entsprechenden Richtzahlen gem. NBauO deutlich ein. Hierfür werden Fahrradabstellbügel („Modell Hannover“ bzw. in Abstimmung mit der Stadt ein adäquates Fabrikat in hochwertiger Qualität) mit ausreichenden Seitenabständen (mindestens 70 cm) auf dem Vorplatz des Gebäudes bereitgestellt. Die Bewohner des Hauses erhalten eine geschlossene Abstellanlage auf der Nordseite sowie einen Fahrradkeller.

5. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen und Kanäle sind aufgrund der heutigen Wohnnutzung bereits vorhanden. In der Voltmerstraße befinden sich Strom-, Trinkwasser- und Gasleitungen sowie Entwässerungskanäle. Die Telekommunikationsanbindung erfolgt von der Schulenburger Landstraße aus. Im Gehwegbereich der Schulenburger Landstraße befinden sich zudem Kabelnetze von enercity und der Telekom. Etwa 50 m südlich des Plangebietes befindet sich eine Fernwärmeleitung, von der eine Versorgung des Objektes hergestellt werden soll.

Das vorhandene Trinkwassernetz in der Schulenburger Landstraße und der Voltmerstraße gewährleistet den Grundschutz an Löschwasser.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten einer Versickerung für das anfallende Niederschlagswasser wurden gutachterlich geprüft. Demnach kann an diesem Standort ohne weiteres keine Versickerung für das gesamte Niederschlagswasser erfolgen, da der Abstand zwischen der Basis einer möglichen Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserstand von einem Meter unterschritten wird.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen (inkl. Dach) auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin ist getrennt von den städtischen Flächen zu sammeln und an den Regenwasserkanal abzugeben. Nur ein Teil der Niederschläge wird in den durchlässigen Flächen direkt versickern.

Die Einleitung in den Regenwasserkanal ist auf den maximal zulässigen Einleitungswert (40 l/(s*ha) zu begrenzen. Größere Regenmengen sind in unterirdischen Behältern zurückzuhalten und nur zeitverzögert einzuleiten.

Hausabfälle

Nahe dem Hauseingang auf der Nordseite befinden sich in einer Einhausung Abfallsammelbehälter für das Haus. Wie schon bei der bisherigen Bebauung kann der Standort über den Stichweg der Voltmerstraße (mit Wendepunkt) von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden.

6. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes (mit Teilfläche Gewerbe für eine Bankfiliale) als Ersatz für ein vorhandenes Wohngebäude geschaffen.

Für die vorliegende Planänderung sind, wie unter Punkt 2 (Planungsrechtliche Situation) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Trotzdem wird in den folgenden Abschnitten der Begründung dargelegt, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

Das neue Baurecht wird den Zustand von Natur und Landschaft nicht nachteilig verändern. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

6.1 Lärmschutz

Lärmimmissionen

Mit dem Verkehrslärm (Straßen- und Stadtbahnverkehr) der Schulenburger Landstraße sind erhebliche Vorbelastungen im Gebiet gegeben. Eine Abschätzung erlaubt der Schallimmissionsplan 2009 der Landeshauptstadt Hannover. Demnach sind bereits im Bestand aufgrund der verkehrlichen Bedeutung und entsprechenden Frequentierung der Straße und ihrer unmittelbaren Lage entlang von Wohnbebauung deutliche Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts festzustellen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen, sind Schallschutzmaßnahmen für das neue Gebäude vorgesehen. Ausgehend vom Schallimmissionsplan 2009 sind für das Gebäude folgende Lärmpegel zu erwarten:

Tab. 1: Immissionspegel Straße, Stadtbahn
Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich

	Straße		Stadtbahn		Maßgeblicher Außenlärmpegel		Lärmpegelbereich nach DIN 4109
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Gebäude-Westseite	67	58	59	54	71	63	IV (V)
Gebäude-Südseite	59 - 67	50 - 58	51 - 59	46 - 54	63 - 71	55 - 63	III - IV (V)

Für das geplante Gebäude ergibt sich demnach an der Westseite zur Schulenburger Landstraße hin der Lärmpegelbereich IV bis V und für die Südseite der Lärmpegelbereich III bis V (in Abhängigkeit vom Abstand zur Schulenburger Landstraße). Für die Nordseite sind ähnliche Werte anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzungen südlich des Gebäudes (Nahversorgungszentrum inkl. Parkplatz) sollten höhere Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt werden. Auszugehen ist so mindestens von Lärmpegelbereichen an der Westseite V, Südseite IV - V und Nordseite III - V.

Angesichts der Lärmbelastungen ist für das geplante Gebäude an der Schulenburger Landstraße also ein ausreichender baulicher Schallschutz zu beachten. Durch die bereits aus energetischen Gründen vorgesehene Dimensionierung der Außenbauteile und einer 3-fach-Verglasung werden hohe Schallschutzwerte erreicht. Außerdem sind Lüftungseinrichtungen

vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird ein Innenschallpegel für Schlafräume nachts von 30 dB (A) und für Wohnräume tagsüber von 35 dB (A) nicht überschritten.

Insoweit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort gewährleistet.

Im Gartenteil des Gebäudes ist der Verkehrslärm aufgrund des Abstandes zur Schulenburger Landstraße und der abschirmenden Wirkung des eingeschossigen Anbaus gemindert.

Mit dem geplanten neuen Durchgang zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße, erhält der Block zur Schulenburger Landstraße eine geringfügige Öffnung. Relevante negative Auswirkungen der Blocköffnung sind nicht zu erwarten, da die entstehende Lücke relativ klein ist (ca. 4 m breiter Durchgang im EG, darüber ca. 7 m) und an der freigelegten Giebelseite des nördlich gelegenen Gebäudes keine Fenster vorhanden sind.

Es ist hingegen anzunehmen, dass mit der Öffnung die Vorteile für die Bewohner des gesamten Wohnblocks (Verbindungsfunktion, gestalterische Aufwertung) überwiegen.

Lärmemissionen

Vom Plangebiet selbst sind aufgrund der weiterhin überwiegenden Wohnnutzung und dem nur kleinflächigen Gewerbe (Bankfiliale) keine relevanten Lärmquellen (zusätzlicher Maschinen- oder Verkehrslärm etc.) zu erwarten.

6.2 Luft, Klima

Luftbelastungen

Gemäß aktuellen Berechnungen (2009 bzw. 2010) ergeben sich für den relevanten Abschnitt der Schulenburger Landstraße Feinstaubbelastungen (PM10-Werte) von weniger als 30 µg/m³ im Jahresmittel. Diese liegen somit deutlich unter dem seit 2010 weiterhin geltenden Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel (gemäß 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)).

Die Stickstoffdioxidbelastung liegt mit einem NO₂-Jahresmittelwert für 2010 von ca. 30 µg/m³ ebenfalls deutlich unter dem seit 01.01.2010 geltenden Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel (gem. 39. BImSchV).

Besondere Luftschadstoff-Belastungen aufgrund der Nähe zur stark befahrenen Schulenburger Landstraße sind demnach nicht zu befürchten.

Klima

Die vorhandenen, privaten Freianlagen unmittelbar südlich der Gebäude Voltmerstraße 57 bis 57E stellen mit ihrer Ost-West-Orientierung eine Verbindung zwischen der östlich angrenzenden „Grünen Mitte Hainholz“ (im weiteren Verlauf Stadtteilpark Hainholz und Kleingartenanlagen) und den Grünbereichen westlich der Schulenburger Landstraße dar. Sie sind kleinklimatisch als unversiegelte Bereiche wirksam und dienen dem Luftaustausch zwischen der verkehrlich belasteten Schulenburger Landstraße und den genannten Grünbereichen als Frischluftentstehungsgebiete.

Durch das Vorhaben erfahren diese Funktionen keine Beeinträchtigung. So werden bisher begrünte Flächen weitestgehend erhalten und nur in geringem, funktional notwendigem Umfang versiegelt. Auch der nach Süden hervortretende Anbau stellt mit seiner eingeschossigen Bauweise kein relevantes Hindernis für den Luftaustausch dar. Zudem schließt sich unmittelbar südlich daran die als breite Allee geplante Straße Hainhölzer Markt an, so dass der Luftaustausch in jedem Fall gewahrt bleibt.

Innerhalb des Quartiers wird die Frischluftzirkulation durch die Öffnung der Blockrandbebauung mit dem neuen Durchgang verbessert.

6.3 Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale und sonstige Kulturgüter hoher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bereich weist keine besondere Relevanz bezüglich archäologischer Kulturdenkmale auf.

Grundsätzlich sind, wenn bei den Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde gemacht werden, diese meldepflichtig und müssen unverzüglich angezeigt werden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen. Auf die weiteren Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (v.a. § 10, § 13 und § 14 NDSchG) wird verwiesen.

6.4 Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Baumschutz

Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen versiegelt. Im Wesentlichen wird die vorhandene Bebauung ersetzt. Zusätzlich versiegelt wird eine bisherige Scherrasenfläche im westlichen Bereich, die im südlichen Abschnitt einzelne, teilweise auch größere Gehölze umfasst. Weitere Gehölze befinden sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei überwiegend um aufgekommene, teilweise mehrstämmige Bergahorne. In der südöstlichen Grundstücksecke steht eine Baumhasel, die im Einzelstand zu einem großen Baum herangewachsen ist.

Unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Gruppe großer Birken sowie zwei Nadelgehölze.

Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung auch nicht zu erwarten. Außer den genannten Gehölzen sind Scherrasenflächen neben versiegelten Bereichen vorherrschend.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch das LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald ist das Plangebiet auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Brutvögeln untersucht worden. Neben dem Baumbestand wurde das leerstehende Bestandsgebäude in die faunistische Kartierung einbezogen.

Außerdem erfolgte durch das Büro eine Aufnahme der vorhandenen nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze als Grundlage für die Ermittlung des Ersatzbedarfs.

Die Ergebnisse der Untersuchungen des Büros wurden unmittelbar in die vorliegende Begründung eingearbeitet.

Natura-2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 656 und Nr. 1026. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB).

Hinsichtlich der Qualität des Orts- und Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet derzeit keine besondere Bedeutung zu. Insgesamt ist von einer deutlichen Aufwertung durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Hainhölzer Markt in Verbindung mit der baulichen Fassung der Freiräume nach Norden durch das architektonisch ansprechend gestaltete Vorhaben (Gebäude und Vorplatz mit Begrünung) auszugehen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen leiten sich zum einen aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 44, 45 BNatSchG) sowie darüber hinaus unmittelbar aus den europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie 92/43/EWG und EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG) ab. Für die Anwendung des besonderen Artenschutzes sind insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG („Zugriffsverbote“) sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen von diesen Verboten relevant. Die Vorschriften des Artenschutzes sind

striktes Recht und somit abwägungsfest zu beachten. Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten. Da ein Bebauungsplan nicht unmittelbar die Zulassung eines Vorhabens zur Folge hat, sondern lediglich der planerischen Vorbereitung baulicher Maßnahmen dient, können sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch noch nicht auf dieser Planungsebene verwirklichen. Erst die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge von Zulassung und Bau von konkreten Vorhaben kann einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote auslösen.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) kann - soweit erforderlich - somit nicht für einen Bebauungsplan, sondern erst für das nachfolgende Zulassungsverfahren erteilt werden. Trotz dieser Rechtslage ist der Artenschutz dennoch bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, da er andernfalls ggf. als rechtliches Hindernis der Verwirklichung des Planes entgegenstehen kann. Bei den artenschutzrechtlichen Bestimmungen handelt es sich um striktes Recht, welches keiner Abwägung mit anderen Belangen unterliegt. Im Zuge der Planaufstellung ist daher zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können und - sofern dies zutrifft - ob ggf. die in § 45 Abs. 7 BNatSchG normierten Gründe für das Erteilen einer Ausnahme vorliegen.

Brutvögel

Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem Schutz des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie. Grundsätzlich besteht die Gefährdung, dass bei Realisierung von Vorhaben besetzte Niststätten von Vögeln, ggf. einschließlich der darin befindlichen Eier bzw. Jungvögel zerstört werden.

Mehlschwalbe

Am zum Abriss für den Neubau vorgesehenen Gebäude Voltmerstraße 57 C bis E ist im Rahmen der Kartierungen ein besetztes Mehlschwalbennest an der Nordseite festzustellen gewesen. Es sind zudem Reste weiterer Nester am Gebäude zu erkennen, so dass von regelmäßigen Bruten ausgegangen werden muss. An den unmittelbar östlich angrenzenden, verbleibenden Gebäuden 57 bis 57B sind weitere Nester vorhanden (davon ca. 2-3 besetzt).

Die Mehlschwalbe ist eine besonders geschützte Art gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und wird in den Roten Listen landes- und bundesweit als Art der Vorwarnliste geführt. Mehlschwalben gelten grundsätzlich als nesttreu, benutzen auch alte Nester wieder bzw. errichten neue bevorzugt an Stellen ehemaliger Nester. Insofern kommt der Niststätte eine besondere Bedeutung zu.

Zum Schutz dieser Vogelart werden entsprechend 6 Kunstnester für Mehlschwalben auf der Nordseite des Neubaus angebracht. Die Kunstnester reduzieren die Problematik der Materialbeschaffung zum Bau eigener Nester.

Zusätzlich wird an mehreren Stellen der Dachbegrünung kleinflächig Lehm aufgetragen, um Nestbaumaterial zur Verfügung zu stellen. Derzeit bieten die südlich angrenzenden Bau- und Brachflächen möglicherweise eine Baumaterialquelle für die Mehlschwalbe. Denkbar ist auch, dass im Verlauf des angrenzenden Grünzuges (Bauwagenplatz, Kinderspielplätze, Kleingartenanlagen) und der umgebenden Gewerbeflächen regelmäßig kleinere Bereiche (offene Störungflächen, Pfützen etc.) zur Beschaffung von Baumaterial zu finden sein werden.

Der Gebäudeabriss erfolgt in der regelmäßig unbesetzten Zeit (zwischen 15.10. und 15.04.), so dass weder ein Tötungsrisiko, noch eine relevante Störung oder der Verlust einer Fortpflanzungsstätte für diese Art ausgelöst werden. Für die Dauer zwischen Abriss und Neubau bieten die verbleibenden, unmittelbar angrenzenden Häuser ausreichend Möglichkeiten zum Bau von neuen Nestern bzw. zur Nutzung vorhandener, unbesetzt gebliebener Nester. Beschaffungsmöglichkeit für Baumaterial steht voraussichtlich durch die Bautätigkeiten auf dem

Grundstück der Vorhabenträgerin und der unmittelbar südlich angrenzenden Brach- und Störungsflächen mit Offenbereichen und Pfützen zur Verfügung.

Ein begleitendes Monitoring dient zur Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Erfolgskontrolle.

Amsel und Ringeltaube

Als weitere Brutvögel wurden im Plangebiet Amsel und Ringeltaube in den Gehölzen nahe des Bestandsgebäudes festgestellt. Dabei handelt es sich um Vogelarten, die in ihrem Bestand nicht gefährdet (keine Gefährdungseinstufung gem. Nieders. Roter Liste) und die nicht streng geschützt sind. Somit gilt fachlich und rechtlich folgende Sachlage: Sofern eine Beeinträchtigung dieser Arten (d.h. ihrer Fortpflanzungsstätten ggf. einschließlich Eier oder Jungvögel) unvermeidbar ist, treten die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen i.d.R. nicht ein, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang (hier angrenzender Grünzug, benachbarte Gehölze) weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Zudem erfolgt die Beseitigung der Gehölze außerhalb der regelmäßigen Brutzeit, so dass ein Konflikt vermieden wird. Als regelmäßige Brutzeit wird der Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September angesehen (entspricht dem Schutzzeitraum des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bezüglich des Rückschnittes von Gehölzen).

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten werden in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und zählen damit nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten.

Dem europäischen Artenschutz unterliegen insbesondere die Quartiere von Fledermäusen. Sowohl die Winter- als auch die Sommerquartiere zählen zu den ‚Fortpflanzungs- und Ruhestätten‘ und stehen daher unter dem Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Es wurde eine Begehung des Inneren des Gebäudes im Frühjahr durchgeführt sowie eine weitere zur Ausflugszeit im Frühsommer. Das leerstehende Gebäude wurde von den Kellern bis unter den Dachboden nach Spuren von Fledermäusen abgesucht. Es wurden dabei keine Hinweise auf die Anwesenheit von Tieren entdeckt. Die Begehung der Keller diente auch der Abschätzung des (Winter-) Quartierpotenzials. Die Messungen der Luftfeuchtigkeit ergaben, dass die Kellerräume zu diesem Zeitpunkt ungeeignet waren, da sie zu trocken waren (unter 50%rF). Außerdem sind die Kellerräume i.d.R. dicht verschlossen und damit unzugänglich. Auch die übrigen Teile des Gebäudes sind - abgesehen vom Dachgeschoss - für die Tiere verschlossen.

Ein zweiter Termin an einem Abend mit für Fledermäuse idealen Witterungsverhältnissen wurde genutzt, um außerhalb der Gebäude während der Ausflugszeit nach ausfliegenden Tieren Ausschau zu halten. Zum Einsatz kamen hierbei zwei Detektoren in Verbindung mit einem leistungsfähigen Handstrahler. Festgestellt wurden einzelne Kontakte mit dem Abendsegler (Nyctalus noctula) und Aktivität von wenigen Zwergfledermäusen (Pipistrellus pipistrellus). Dabei konnte festgestellt werden, dass ein Einzeltier der Zwergfledermaus offensichtlich hinter einer Regenrinne des Bestandsgebäudes Quartier bezogen hat.

Die vorhandenen Gehölze bieten keine erkennbare Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Höhlen etc.).

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Bewertung ist festzustellen, dass die im Plangebiet vorhandenen Jagd- und Nahrungshabitate der Fledermäuse nicht unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen. Mit dem durch die Planung verbundenen Eingriff in diese Habitate werden somit keine Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes berührt.

Artenschutzrechtlich geschützt sind die „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und damit insbesondere die Quartiere von Fledermäusen. Im Geltungsbereich des

Bebauungsplans konnte nur für die Zwergfledermaus ein Fledermausquartier (hinter Regenrinne) festgestellt werden.

Hinsichtlich dem Verlust der Lebensstätte kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang u.a. mit dem angrenzenden Grünzug und den Nachbargebäuden weiterhin erfüllt ist (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Zu berücksichtigen ist der Aspekt des Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Dieser Konflikt wird durch die vorsichtige manuelle Entfernung der Regenrinne bzw. durch den Abriss des Gebäudes im Zeitfenster zwischen Mitte November und Ende Februar vermieden.

Fazit Artenschutz

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1766 unter Berücksichtigung der zeitlichen Regelungen zur Fällung der Gehölze und dem Gebäudeabriss sowie mit der Schaffung neuer Mehlschwalbennistplätze am Neubau keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Baumschutzsatzung

Die Integration des vorhandenen Baumbestandes in das Gestaltungskonzept wurde geprüft. Ein Teil der Gehölze steht so nah am vorhandenen Gebäude, dass eine Erhaltung bedingt durch Abriss und anschließenden Neubau nicht zu gewährleisten ist. Hinzu kommt, dass zur Sanierung von Bodenverunreinigungen nahezu flächendeckend belastete Böden ausgekoffert werden müssen.

Ein Großteil der Gehölze weist bereits deutliche Vorschädigungen auf, die keine langfristige Erhaltung ermöglichen. Zahlreiche Gehölze sind aus Wildwuchs entstanden und lassen durch ihren ausladenden Wuchs keine Integration in die funktional erforderlichen Verkehrsflächen zu.

Im Bereich des geplanten Gartenteils lässt sich die vorhandene Baumhasel in die Gestaltung integrieren. Diese ist im Rahmen von Abriss und Neubau des Gebäudes, der Bodensanierungsmaßnahmen und der Anlage des hier geplanten Gartens durch geeignete Maßnahmen entsprechend der anerkannten Regeln zu schützen.

Insgesamt müssen 23 Bäume gefällt werden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützt sind.

11 klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm werden gepflanzt, erhalten und bei Abgang ersetzt. Die vorgesehen Neupflanzungen werden als Kompensationsmaßnahmen für die zu entnehmenden Gehölze angerechnet.

Den verbleibenden Ersatzbedarf gemäß der Baumschutzsatzung von 22 heimischen Laubbäumen der I. - II. Ordnung (Stammumfang mind. 18 - 20 cm) nimmt die Vorhabenträgerin auf geeigneten anderen Grundstücken im Eigentum der Vorhabenträgerin im Stadtgebiet Hannover vor. Entsprechende Regelungen hierzu finden sich im Durchführungsvertrag.

6.5 Boden- und Grundwasserschutz (Altlasten und Kampfmittel)

Boden- und Grundwasser

Gemäß den orientierenden Untersuchungen zur altlastentechnischen Situation im Bereich des südlich geplanten „Hainhölzer Markt“ waren auch für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes flächenhafte, künstliche Aufschüttungen zu erwarten, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (v.a. polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK) belastet sein könnten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen im Altlastenkataster bereits Hinweise auf Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen vor. Das Grundstück befindet sich im Bereich einer

ehem. Kfz-Werkstatt. Auch die Herstellung von Stahlbauerzeugnissen wurde dokumentiert. Weiterhin sind Trümmerschuttauffüllungen mit einer Tiefe von max. bis 1,5 m bekannt.

Zur Prüfung der Altlastensituation wurde daher eine orientierende Untersuchung beauftragt.

Zudem wurde eine Untersuchung des Bodens hinsichtlich Baugrundeignung sowie Grundwasserflurabstand und Versickerungsfähigkeit durchgeführt.

Im Rahmen der durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden im gesamten unbebauten Bereich des Plangebiets künstliche Auffüllungen (Trümmerschutt) mit Mächtigkeiten zwischen 0,6 m und max. 2,2 m erbohrt. Die heterogen zusammengesetzte Auffüllung besteht überwiegend aus sandigem Material mit unterschiedlichen Anteilen an Ziegel- und Betonbruch, Schlacke und Glasscherben. Unterlagert wird der Auffüllungshorizont durch fluviatilen feinsandigen, grobsandigen bis feinkiesigen, leicht schluffigen Mittelsand. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1,45 und 2,45 m u. Geländeoberkante (GOK).

Die Bodenwerte für die Bauleitplanung (Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich der Landeshauptstadt Hannover) werden in allen untersuchten Proben überschritten. Die entscheidenden Parameter sind die polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), Benzo(a)Pyren und vereinzelt Antimon und Blei. Für unversiegelte und versiegelte Freiflächen in Wohngebieten wird analytisch und organoleptisch sauberer Boden bis zu einer Tiefe von 1 m gefordert, d.h. es muss bis zu der Tiefe von 1 m unter zukünftiger Geländeoberkante ein Bodenaustausch erfolgen. Das einzubringende Material muss die chemische Qualität gemäß den Bodenwerten für Wohngebiete einhalten und frei von Fremdbestandteilen sein. Zwischen verbleibendem Auffüllungsmaterial und neu aufzubringendem Boden ist ein Geotextil zu verlegen.

Wegen des für das Plangebiet bestehenden Kampfmittelverdacht ist eine flächenhafte Kampfmittelsondierung zwingend erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ferromagnetische Störeinflüsse durch die im Auffüllungsmaterial enthaltenen Fremdbestandteile ein vollständiges Entfernen der Auffüllung bis zum geogenen Untergrund im Vorfeld der Kampfmittelsondierung erfordern. Alternativ kann die Kampfmittelfreiheit mittels Tiefensondierungen nachgewiesen werden.

Die abfallrechtlichen Untersuchungen ergaben überwiegend Einstufungen in die LAGA-Klassen Z1 bis >Z2 (Deponieklasse I). Die flächenhafte Verteilung der abfallrechtlichen Untersuchungsergebnisse folgt keiner Regelmäßigkeit. Entscheidende Parameter für die LAGA-Einstufung sind polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Benzo(a)Pyren, diffus Schwermetalle (insbesondere Blei) sowie der TOC-Gehalt. In Absprache mit der Region Hannover sind die abfallrechtlichen Bestimmungen bei der Beseitigung des Aushubmaterials einzuhalten. Sämtliche Erdarbeiten, d.h. der Aushub des Auffüllungsmaterials und der Wiedereinbau von unbelastetem Füllboden sind fachgutachterlich zu begleiten.

Zusätzlich zu den Feststoffuntersuchungen wurden Bodenluftanalysen auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) sowie Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole (BTEX) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Bodenluft durch die untersuchten Stoffe.

Im Bereich der südöstlichen Untersuchungsfläche wurde im Grundwasser-Schwankungsbereich durch Feststoffuntersuchungen eine Mineralölkohlenwasserstoff-Verunreinigung (MKW) festgestellt. Die horizontale Ausbreitung dieser Verunreinigung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 70 m², die vertikale Ausbreitung ist von ca. 3 m unter Geländeoberkante bis in ca. 4,5 m Tiefe nachgewiesen worden. Eine Beeinträchtigung des östlich angrenzenden Grundstücks Voltmerstraße 57B wurde nach dem derzeitigen Kenntnisstand vom Gutachter ausgeschlossen. Der Nachweis, dass die festgestellten stationären Verhältnisse dauerhaft bestehen werden, konnte nicht erbracht werden. Je nach Veränderung der hydraulischen Verhältnisse, z.B. durch Grundwasserabsenkungsmaßnahmen auf benachbarten Grundstücken, ist eine Verlagerung der MKW mit dem Grundwasser nicht gänzlich auszuschließen. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover sind Grundwasseruntersuchungen zur Überprüfung des Pfads Boden-Grundwasser durchzuführen. Über den Umfang und die Dauer dieses Monitorings sind im Vorfeld keine Aussagen möglich. Eine Alternative zum Monitoring ist die

Sanierung des kontaminierten Bereichs durch Austausch des MKW-belasteten Bodenmaterials. Seitens der Vorhabenträgerin ist ein Bodenaustausch vorgesehen.

Bodenmanagement

Die empfohlene fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen wird im Zuge eines mit der Landeshauptstadt und der Region Hannover abgestimmten Bodenmanagements durchgeführt. Im Zuge dieses Bodenmanagements sind eine Dokumentation der durchgeführten Arbeiten sowie eine Darstellung der Stoffströme (Entsorgung / Lieferung) für Aushub und Abbruchmassen sowie für geliefertes Bodenmaterial vorzunehmen.

Abstimmungen zu Art und Umfang der Bodensanierung und zum ggf. erforderlichen Arbeits- und Umgebungsschutz erfolgen parallel zum Bebauungsplanverfahren zwischen Vorhabenträgerin, Gutachter, Landeshauptstadt und Region Hannover.

Beeinträchtigungen von Boden und Wasser

Erhebliche zusätzliche oder neue Beeinträchtigungen für Boden und Wasser sind angesichts der Vorbelastungen (bestehende Versiegelung/Bebauung und Bodenbelastungen, Aufschüttungen, keine natürlichen Bodenverhältnisse) und der geplanten Nutzungen (Wohnen, Bankfiliale) nicht zu erwarten.

Mit der Inanspruchnahme eines Grundstückes mit Bestandsbebauung und -versiegelung, bei einer vergleichsweise geringen Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen und einer Neuversiegelung, die sich auf den notwendigen funktionalen Umfang beschränkt, wird dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nachgekommen. Zudem werden vorhandene Bodenbelastungen im Rahmen des Vorhabens saniert.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

Kampfmittel

Kampfmittelbelastungen sind gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienst im Plangebiet beruhend auf der Auswertung von Luftbildern nicht auszuschließen. Es sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen erforderlich. Eine Begleitung der Aushubarbeiten durch eine Fachkraft nach §20 SprengG ist somit erforderlich.

7. Gutachten

1. Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten und ihre Lebensraumsprüche, LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln 07/2013.
2. Baumkataster (GLB § 22 NAGBNatSchG, gem. Baumschutzsatzung Hannover) und Lageplan Übersicht geschützter Bäume (Stand: 01.07.2013), LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln 07/2013.
3. Baugrunduntersuchung Neubauvorhaben Hainhölzer Markt, M&P Geonova GmbH, Hannover 05/2013.

4. Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Plans 1766 Hainhölzer Markt Nord, M&P Geonova GmbH, Hannover 05/2013 (Altlastengutachten).

Die Landeshauptstadt Hannover hat die Gutachten geprüft. Sie schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind die Gutachten einzusehen.

8. Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u.a.

- die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens,
- die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- das Energiekonzept,
- die Aufstellung von Fahrradbügeln,
- die Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung,
- die Herrichtung der öffentlich zugänglichen Flächen,
- die Sanierung der Bodenbelastungen und
- die Baustellenabwicklung

geregelt werden.

9. Kosten für die Stadt

Mit der Vorhabenträgerin wird vor der Beschlussfassung über die Satzung zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Die GBH als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Die Herrichtung der Freiflächen und der öffentlich zugänglichen Flächen wird mit Städtebaufördermitteln (städtischer Anteil ein Drittel) gefördert, die in der Kostenplanung für das Sanierungsgebiet Hainholz Berücksichtigung gefunden haben.

Durch die neuen Wohnungen wird aufgrund der Bewohnerstruktur (vor allem ältere Personen und Menschen mit Behinderungen) kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten) ausgelöst. Diese Einrichtungen sind im Stadtteil Hainholz außerdem in ausreichendem Maße vorhanden.

Für die Realisierung des Vorhabens wurden der (Teil-)Erwerb von zwei kleineren städtischen Flächen durch die Vorhabenträgerin durchgeführt.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom
LandschaftsArchitekturbüro Georg von
Luckwald, Gut Helpensen Nr. 5, 31787
Hameln am 24.01.2014

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung des
Entwurfes am 24.04.2014
zugestimmt.

gez. Von Luckwald

gez. Lüdke
Stadtoberamtsrat

Für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, Juni 2014

gez. Heesch
(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 Januar 2014

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Sie wurde redaktionell überarbeitet und in den Abschnitten 3.4 Vorhaben (unter Grenzabstände, Energetische Konzept, Beleuchtung), 4. Verkehr und Erschließung (unter äußere Erschließung, Fahrradstellplätze) 6.3 Kultur- und sonstige Sachgüter, 6.4 Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Baumschutz (unter Baumschutzsatzung), 6.5 Boden- und Grundwasserschutz (unter Bodenmanagement und Beeinträchtigungen von Boden und Wasser), 9. Kosten für die Stadt ergänzt und aktualisiert.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben zu keinen Änderungen in der Begründung des Entwurfes geführt.

Überarbeitung der Begründung vom
Landschaftsarchitekturbüro Georg von
Luckwald, Gut Helpensen Nr. 5,
31787 Hameln am 13.06.2014

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

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, April 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/13.06.2014