

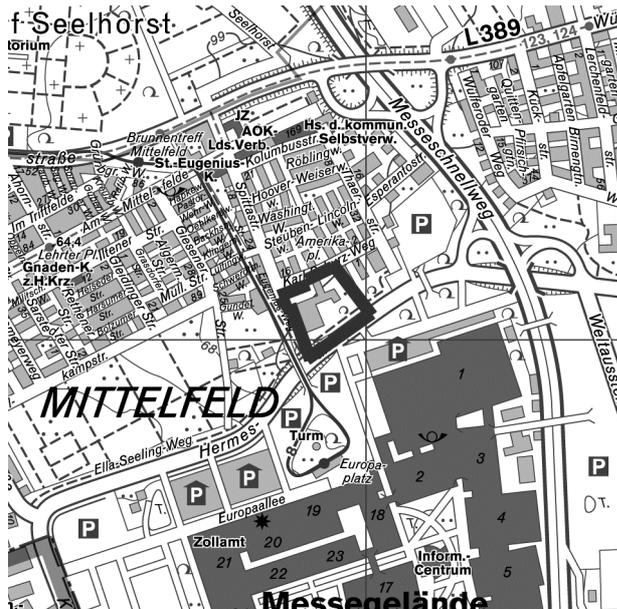
Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1727 - Spittastraße -

Stadtteil: Mittelfeld

Geltungsbereich:



Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Bildungsstätte Hannover-Kolleg zwischen dem Karl-Schurz-Weg im Norden und der Grünverbindung an der Hermesallee im Süden und liegt östlich der Stadtbahntrasse, des Wendekreises der Spittastraße und einer Grünverbindung. Nach Osten bildet die im Bebauungsplan Nr. 1556 festgesetzte öffentliche Wegeverbindung die Verfahrensgrenze.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele	4
3.1. Bauland / Festsetzungen des Bebauungsplans	6
3.2. Freiflächen / öffentliche Grünfläche	10
3.3. Planungsalternativen bzgl. des Standortes bzw. im Plangebiet	11
4. Verkehr und Erschließung	11
4.1. Verkehr	11
4.2. Ver- und Entsorgung	13
5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	14
5.1. Lärmschutz	14
5.2. Naturschutz / Artenschutz	15
5.3. Boden	18
6. Gutachten	20
7. Kosten für die Stadt	21

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 07.07.2005 beschlossen, den seit Umzug der Integrierten Gesamtschule Kronsberg in das Gebäude an der Kattenbrookstrift leerstehenden Schulstandort Spittastraße aufzugeben und zu vermarkten (Drucksache Nr. 0298 / 2005 i.V.m. Drucksache Nr. 0298 / 2005 E1). Der Standort wurde noch bis Mitte Juli 2006 durch die Glocksee-Schule genutzt. Seither standen die Gebäude leer. Infolge eines Brand-schadens wurden Mitte 2008 sämtliche Baulichkeiten des Schulstandortes vollständig beseitigt.

Für die entstandene Brache sollen dauerhafte Folgenutzungen gefunden werden. Es bietet sich jetzt die Chance, eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes verbunden mit einer langfristigen Aufwertung dieser Flächen vorzunehmen. Angesichts der Nutzungen in der Umgebung sowie der städtebaulichen Lage kommt vorzugsweise die Entwicklung eines Wohngebietes als Nachfolgenutzung in Betracht. Für den Stadtteil Mittelfeld ist zudem eine unzureichende Angebotssituation für den Wohnungsbau, insbesondere im Sektor des Einfamilienhausbaus, zu verzeichnen. Nach der Aufgabe des Schulstandortes kann dieses Entwicklungspotential für Wohnen im Stadtteil Mittelfeld erschlossen werden.

Die geplante Wohnbaunutzung weicht von den Grundzügen des geltenden Planungsrechtes (Fläche für den Gemeinbedarf – Bildungsstätte Hannover Kolleg) ab. Ihre Realisierung erfordert deshalb die Änderung des geltenden Bebauungsplans für diesen Bereich.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Rand der Wohnbebauung des Stadtteils Mittelfeld. Der Planbereich besteht aus dem bisherigen, freigeräumten Schulgrundstück.

Den größten Teil des Plangebiets nahmen die Schulgebäude und die vor allem im Eingangsbereich und im Bereich der Schulhofflächen versiegelten Außenanlagen ein. Diese Flächen liegen nach Abbruch und Beseitigung der baulichen Anlagen brach. Das gesamte Plangebiet wird bis auf wenige Lücken von einer dichten Gehölzreihe eingesäumt. Ausnahme bildet die „Öffnung“ zur südöstlich angrenzenden Wiesenfläche, die ehemals als Sportfläche der Schule genutzt wurde. Weitere Baumgruppen und - teils großkronige, recht alte - Einzelbäume befinden sich verstreut im Norden, Westen und Süden des Geländes. Vor allem der westliche Bereich des Plangebiets weist einen ausgeprägten naturnahen Gehölzbestand bestehend aus Eichen und Birken mit einem Unterwuchs verschiedener Straucharten auf.

In der Nachbarschaft des Plangebiets bestehen folgende Nutzungen:

- Im Westen wird der Planbereich von einem Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindungen als Fortsetzung der Spittastraße begrenzt. Westlich angrenzend an diesen Grünzug verläuft die Stadtbahnstrecke der Linie 8. Westlich daran schließt der Festplatz des Stadtteils Mittelfeld und die Kleingärten der Kolonie Morgenrot an. Zur verlängerten Spittastraße hin wird der Planbereich von einem Lärmschutzwall begrenzt.
- Auf der Nordseite des Schulgrundstückes und im Nordosten schließt sich Wohnbebauung in Form von eingeschossigen Reihenhäusern auf schmalen und verhältnismäßig kleinen Grundstücken an.
- Südöstlich des Plangebiets bis zum südlichen Ende der Thaerstraße ist eine Wiesenfläche gelegen. Diese wird ebenfalls von einer dichten Gehölzreihe eingesäumt.
- Im Süden wird das Plangebiet von einem, die Hermesallee auf der Nordseite begleitenden Grünzug begrenzt. Dieser führt als regional bedeutsame Grünverbindung vom Kronsberg bis zum Gewerbegebiet Mittelfeld an der Karlsruher Straße. Er wird von der Hermesallee durch einen bepflanzten Lärmschutzwall getrennt. Südlich der Hermesallee erstreckt sich das Messegelände.

- **Infrastruktur**

In der Nähe zum Plangebiet sind Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgung im Stadtteil Mittelfeld (Am Mittelfelde / Spittastraße) vorhanden. Die schulische Grundversorgung ist mit der Grundschule Beuthener Straße gegeben. Der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende Bedarf an Grundschulplätzen kann im Bestand abgedeckt werden. Die nächstgelegene Kindertagesstätte ist in unmittelbarer Nähe am Gundelachweg gelegen. Über den Bestand an Kindertagesstätten hinaus wird bei Bedarf die Verbesserung von Angeboten zur Kinderbetreuung durch einen Standort in der näheren Umgebung verfolgt.

- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Mit der Stadtbahnlinie 8 (und zu Messezeiten zusätzlich mit der Stadtbahnlinie 18) besteht Anschluss an das schienengebundene Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Endhaltestelle „Messe/Nord“ ist in ca. 400 m Entfernung vom südlichen Rand des Planbereichs gelegen. In ca. 630 m Entfernung liegt in nördlicher Richtung die Haltestelle „Am Mittelfelde“. Hier besteht auch Anschluss an die Buslinien 123 und 124. Die Mindestbedienungsstandards des ÖPNV – Entfernung 750 m Luftlinie für die Stadtbahnanbindung neuer Baugebiete – werden deutlich überboten.

- **Regionales Raumordnungsprogramm**

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) für die Region Hannover trifft für den Geltungsbereich keine durch das Planungsziel berührten raumordnerischen Festlegungen. Die einzige Festlegung besteht in der Einbeziehung in den "oberzentralen Ergänzungsbereich" des im RROP integrierten Regionalen Einzelhandelskonzepts. Diese Festlegung ist für Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanverfahrens nicht relevant.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele und die daraufhin beabsichtigten Festsetzungen sind nach Mitteilung der Region Hannover mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Nach dem RROP 2005 ist bei der Siedlungsentwicklung auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche hinzuwirken. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Durch die Nachnutzung des aufgegebenen Schulgeländes wird ein stadtbahnerschlossenes Entwicklungspotential innerhalb der Siedlungsflächen genutzt und so die zur Bedarfsdeckung benötigte zusätzliche Inanspruchnahme unbesiedelter Flächen vermieden. Dem raumordnerischen Grundsatz zur Siedlungsentwicklung kann somit in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

- **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover stuft das Plangebiet im Zielkonzept größtenteils als Raum ein, der keiner Zielkategorie (Arten und Biotope, Landschaftsbild, besondere Werte von Boden, Wasser und Stoffretention, Klima und Luft, Biotopverbund sowie Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft) zugeordnet ist. Nur im Süden des Plangebiets sind Grün- und Freiräume dargestellt, die gemäß LRP „nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern sind“. Diese Grünverbindung ist im Zuge des Baus der Hermesallee als Grünzug zwischen den Stadtteilen Kronsberg und Mittelfeld verwirklicht worden.

- **Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept**

Im Auftrage der Stadt Hannover wurde für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel durch das Büro für Landschaftsplanung Georg von Luckwald, Hameln, ein Landschaftsplan erarbeitet und Ende 1998 vorgelegt. Hier ist die Erhaltung bzw. Neuanlage naturnaher Kleingehölze, Gebüsche und Hecken vorgesehen. Landschaftsplanerische Ziele, die das Plangebiet betreffen, enthält der Landschaftsplan nicht.

Der Abgleich der städtebaulichen Zielvorstellungen mit den fachlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen erfolgte im Rahmen des "Städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept-

tes Stadtbezirk Döhren-Wülfel" vom Juli 2002. Konkurrierende Zielvorstellungen für den Bereich des Bebauungsplans bestehen nicht.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar (195. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam seit 05.09.2013). Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1556 (in Kraft getreten 13.03.1996). Dieser wurde vorwiegend zur planungsrechtlichen Festsetzung der Messe-Nordspange (Hermesallee) aufgestellt. Er setzt für das ehemalige Schulgrundstück "Fläche für den Gemeinbedarf - Bildungsstätte Hannover-Kolleg" fest.

Der nördliche Bereich der geplanten Stellplätze am Nord-West-Rand des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1655 (in Kraft getreten 16.07.2003), der hier Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1727 ist zur Verwirklichung des Planungsziels Wohnungsbau erforderlich.

- **Verfahren**

Der Bebauungsplan trägt zur Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen eines ehemaligen Schulgrundstücks bei und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 25.850 m². Davon werden ca. 14.130 m² als Bauflächen und ca. 5.180 m² als überbaubare Flächen festgesetzt. Das entspricht in etwa einem Anteil von 37% und korrespondiert mit der überwiegend festgesetzten GRZ von 0,4. Der Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Städtebauliche Ziele

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, die seit 2006 ungenutzten Flächen des ehemaligen Schulgeländes des Hannover-Kolleg und seit 2008 von baulichen Anlagen geräumte Schulgrundstück städtebaulich sinnvoll und für eine dem Bedarf entsprechende Nachnutzung zu entwickeln. Als Nachnutzung kommt eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in unterschiedli-

chen Bauformen und Geschosswohnungsbau in Betracht. Insgesamt ergibt sich ein Entwicklungspotential von ca. 65 Wohneinheiten.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.6.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten 12 Jahren beschlossen (Drucksache Nr. 0840/2013). Es umfasst vier Aktionsfelder, die neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen den Wohnungsneubau, insbesondere durch die Schaffung neuer Planungsrechte, zum Ziel haben. 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.

Das Wohnkonzept 2025 fußt auf den Erkenntnissen, die mit einem dazu von der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachten gewonnen wurden (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Als Basisdaten dienten die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsprognose (Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 112). Diese zeigen, dass die Einwohnerzahl Hannovers in den letzten sieben Jahren um insgesamt ca. 12.000 Personen zugenommen hat, was u.a. auf die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zurückzuführen ist. Allein im Jahr 2013 erreicht der Zuwachs ca. 5.000 Personen. Auch in den Jahren 2012 und 2011 war der Zuwachs mit ca. 4.100 bzw. 3.100 Personen schon deutlich überdurchschnittlich. Ein Beitrag dazu wurde auch mit der Erweiterung des Wohnraumangebotes geleistet. Prognostiziert wird eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012.

Auch künftig besteht daher der stadtentwicklungspolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin zu verfolgenden Wohnraumerhaltung, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Wichtig ist in diesem Sinne auch das zusätzliche Angebot an Einfamilienhausgrundstücken, dem Nachfrageinteresse entsprechend, räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an Baugrundstücken entspricht zudem der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Wohnen“, die sowohl die Sicherung bestehender, als auch die Entwicklung ergänzender Standorte umfasst. Die Landeshauptstadt Hannover bewertet zudem die Fortentwicklung bestehender Wohnquartiere als einen Beitrag zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs.

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 auf dem bisherigen Schulgelände wird auch 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.

An diesem Standort kann ein zu den bestehenden Wohngebieten ergänzendes Angebot an Baugrundstücken geschaffen werden. Das Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau im Stadtteil Mittelfeld und im angrenzenden Stadtteil Seelhorst ist gering und sollte ergänzt werden. Vorzugsweise sollten entsprechend der umgebenden Nutzung – hier ist die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende ECA-Siedlung „Am Mittelfelde“ hervorzuheben, die ab 1951 als Ergebnis eines vom Bundesministerium für Wohnungsbau ausgelobten Wettbewerbs errichtet wurde - Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise errichtet werden können. Das bisherige Schulgrundstück eignet sich gut zur Abrundung der Wohnbebauung im Stadtteil Mittel-

feld, auch angesichts der günstigen Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr.

Da im Stadtteil Mittelfeld bereits ein sehr hoher Anteil an Belegrechtswohnungen besteht, wird im Plangebiet auf den geförderten Wohnungsbau verzichtet.

Das Planungsziel berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Es trägt ferner bezüglich der Nutzung von Siedlungsentwicklungspotential dem Auftrag des BauGB Rechnung, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Es folgt damit dem ressourcensparenden und umweltschonenden Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebene städtebauliche Entwicklung und somit eine sinnvolle, standortgerechte Nachnutzung des ehemaligen Schulgeländes des Hannover-Kollegs, einschließlich des bisherigen Schulparkplatzes an der Spittastraße geschaffen werden.

3.1. Bauland / Festsetzungen des Bebauungsplans

Entsprechend der umgebenden städtebaulichen Struktur, die durch Reihenhäuser und niedrigen Geschosswohnungsbau geprägt ist, soll im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover auf den künftigen Bauflächen verdichteter Einfamilienhausbau und im südlichen Bereich niedriger Geschosswohnungsbau stattfinden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Diesem Ziel folgend wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind zahlreiche Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Bauweise erforderlich. Für die drei nördlich gelegenen Baugebiete sollen die Regeln der offenen Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass nur Hausgruppen zulässig sind. Für die drei mittig gelegenen Baugebiete soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die vorgesehenen Regelungen sind den § 1- 3 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Für die drei südlichen Baugebiete soll keine Vorgabe zur Bauweise gemacht werden.

Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität sollen in den allgemeinen Wohngebieten Nutzungen ausgeschlossen werden, von denen ggf. Störungen für die Wohnruhe ausgehen können. Deshalb werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Betrieb einer Tankstelle wäre an diesem Standort mit Störungen für die geplante Wohnnutzung verbunden, die sich im Wesentlichen aus dem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr ergeben. Auch widerspricht eine Tankstelle dem angestrebten städtebaulichen Konzept. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer flächenextensiven Betriebsform ebenfalls mit dem angestrebten Konzept nicht vereinbar.

Im Vergleich zu den benachbarten Wohngebieten soll im Plangebiet eine verdichtete Bebauung möglich sein. Gleichwohl soll sich das neue Wohnquartier in seiner Höhenentwicklung nicht zu stark von der mit eingeschossigen Gebäuden geprägten Umgebung abheben. Aus diesem Grund sollen in den nördlichen und in der Mitte gelegenen allgemeinen Wohngebieten maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. In den drei allgemeinen Wohngebieten im südlichen Bereich des Plangebiets, die nicht in direkter Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohnquartieren liegen, sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Tatsache, dass Geschosshöhen stark voneinander abweichen können, führt dazu, dass im Bebauungsplan mit der Festsetzung der Dach-

form (Flach- oder Pultdächer) und einer festgesetzten maximalen Traufhöhe - 3,3 m für ein Vollgeschoss, 6,5 m für zwei Vollgeschosse und 10,0 m für drei Vollgeschosse – die maximal zulässige Höhe vorgegeben werden soll. Es entsteht eine rücksichtsvolle Steigerung der Höhenentwicklung von Norden nach Süden. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll auch eine Beeinträchtigung durch Verschattung in der unmittelbaren Nachbarschaft verhindert werden. Mit der Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen wird ein einheitliches Erscheinungsbild bezüglich der Richtung der Pultdächer erreicht.

Um eine kompakte Bebauung zu ermöglichen, wird in den allgemeinen Wohngebieten, in denen die Bauweise durch die § 1 und 3 der textlichen Festsetzungen oder in denen Hausgruppen festgesetzt sind, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Ausnahme bildet ein allgemeines Wohngebiet am mittigen Westrand des Plangebiets. Hier steht auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Bäume) nur ein kleineres Bau- feld zur Verfügung. Daher wurde das Maß der baulichen Nutzung um 0,1 (GRZ) bzw. 0,2 (GFZ) reduziert. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ = 0,4, GFZ = 1,2) werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Auch für zwei der drei allgemeinen Wohngebiete im Süden des Plangebiets, für die eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten. Im süd-östlichsten allgemeinen Wohngebiet soll eine Überschreitung dieser Obergrenzen um 0,1 (GRZ) und 0,3 (GFZ) zulässig sein.

Die Überschreitung der GRZ ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden Gründen gerechtfertigt, *wenn*:

1. *besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,*

Die Festsetzungen im süd-östlichsten allgemeinen Wohngebiet orientieren sich, dem städtebaulichen Konzept folgend, an der rücksichtsvollen Zunahme der Verdichtung von Nord nach Süd. Auf Grund der Lage im Plangebiet und dem daraus folgendem Zuschnitt, der durch die Form des Plangebiets und dem u-förmigen Gürtel der öffentlichen Grünflächen vorgegeben ist, ist hier das erhöhte Maß der baulichen Nutzung erforderlich, um das angestrebte Bau- programm verwirklichen zu können.

2. *die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden,*

Gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichend Licht, Luft und Freiräumen werden gewährleistet. Der hohen baulichen Dichte in diesem Bereich stehen die großzügig dimensionierten öf- fentlichen Grünflächen als Ausgleich gegenüber, die den Bewohnern zur Verfügung stehen und dem Plangebiet einen durchgrüneten Charakter geben sollen.

3. *nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind,*

Durch die neue Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten, da bereits heute Baurechte für die Flächen bestehen. Die erhöhte Ausnutzung wirkt also dem „Flächenverbrauch“ entgegen und trägt somit zum Erhalt von Freiflächen an anderer Stelle bei.

4. *die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,*

Durch die vorhandene Stadtbahn - Endhaltestelle „Messe/Nord“ in 400 m Entfernung und Haltestelle „Am Mittelfelde“ in ca. 630 m Entfernung - ist ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Darüber hinaus besteht an der Haltestelle „Am Mittelfelde“ Anschluss an die Buslinien 123 und 124.

5. *sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.*

Um eine möglichst adäquate Umsetzung des städtebaulichen Konzepts hinsichtlich der Form und der Ausgestaltung der Baukörper sicher zu stellen, werden im Bebauungsplanentwurf sehr

detaillierte Baukörperfestsetzungen getroffen. Die ausgewiesenen Baugrenzen und Baulinien vollziehen im Wesentlichen die Form der Baukörper aus dem städtebaulichen Entwurf nach.

In den mittig gelegenen allgemeinen Wohngebieten ist der Hauptbaukörper zwingend an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausgenommen sind die jeweils nördlichsten Gebäude. Nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) dürfen Gebäude, die auf der Grundstücksgrenze stehen, grundsätzlich keine Fenster zum Nachbargrundstück erhalten.

Ein zwischen den zweigeschossigen Hauptkörpern liegender eingeschossiger Baukörper schafft den vermittelnden Übergang zum Hauptbaukörper des Nachbargrundstückes. Aus diesem Grund soll er zwingend an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Diese Art der Grenzbebauung ermöglicht die optimierte Ausnutzung der relativ kleinen und damit kostengünstigen Baugrundstücke. Um ein einheitliches Erscheinungsbild und eine strukturierte Situation zu schaffen, sollen für die Hauptkörper an den öffentlichen Verkehrsflächen Baulinien festgesetzt werden.

Dabei soll die östliche Bebauung mit ihrer Lage - nach Süden zunehmender Abstand zur Grundstücksgrenze an der Straßenverkehrsfläche - zwischen den parallel zu den Verkehrsflächen geplanten Wohngebieten des Plangebiets und der „versetzten“ Bebauung der östlichen und nördlichen Nachbarschaft vermitteln. Darüber hinaus wird der nicht parallele Zuschnitt des Baugrundstücks aufgegriffen.

Die beiden westlichen allgemeinen Wohngebiete des mittleren Bereichs erfordern auf Grund ihrer besonderen örtlichen Gegebenheiten (Bäume) und der daraus folgenden Lage der überbaubaren Grundstücksflächen eine gesonderte Betrachtung. So sind in den südlichen der beiden allgemeinen Wohngebiete die baulichen Anlagen zwingend an die nördliche Grundstücksgrenze zu bauen. Die im nördlichen Teilstück festgesetzten maximal eingeschossigen Baukörper sind zwingend an die nördlich und südlich festgesetzte Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen anzubauen. Auch hier soll mit der Baulinie an der Verkehrsfläche eine strukturierte Situation mit einem einheitlichen Erscheinungsbild erreicht werden.

Um ein konzeptkonformes Gestaltungsbild in den allgemeinen Wohngebieten zu erreichen, werden Festsetzungen zur Lage und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen getroffen. Im Plangebiet sollen Garagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein (s. § 7 textliche Festsetzung). Vorgärten und Gartenbereiche werden dadurch von Garagen und Stellplätzen freigehalten. Mit Ausnahme der Zufahrten entstehen so durchgängig begrünte Gärten und Vorgärten. Durch diese Festsetzung soll eine attraktive Gestaltung der betreffenden Grundstücksfreiflächen sichergestellt werden und ein attraktives Gesamterscheinungsbild entstehen.

Den drei im Norden gelegenen allgemeinen Wohngebieten sollen die gemäß NBauO erforderlichen Stellplätze in der am Nord-West-Rand des Plangebiets vorhandenen Gemeinschaftsstellplatzanlage zugeordnet werden. Die Erreichbarkeit der Gemeinschaftsstellplätze wird mit einer privaten Wegeverbindung gesichert, die mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belasten ist (s. auch Kapitel 4.1 Verkehr, Abschnitt private Wohnwege).

Im Bereich der südlichen drei allgemeinen Wohngebiete wird die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen angestrebt. Um in diesem Bereich gut funktionierende Tiefgaragen mit einer angemessenen Stellplatzanzahl errichten zu können, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch nicht überbaute Tiefgaragen um bis zu 30 % überschritten werden (s. § 8 textliche Festsetzungen). Daraus folgt, dass für die vorgenannten Anlagen die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,3 / 0,4 und 0,5 auf 0,6 / 0,7 und maximal auf 0,8 erhöht werden kann. Mit diesem Tiefgaragenbonus wird die Obergrenze von 0,8 für die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten. Die nicht überbauten Hallendecken sind dauerhaft zu begrünen. Auch durch diese Festsetzung soll eine attraktive Gestaltung der betreffenden Grundstücksfreiflächen sichergestellt werden.

Für Terrassen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden (s. § 5 textliche Festsetzung).

Um trotz der kompakten Bebauung den Charakter der klassischen Einzelhaussiedlung zu wahren, sind in den allgemeinen Wohngebieten pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (s. § 6 textliche Festsetzungen). Neben dem Charakter des Gebietes wird damit das Entstehen eines zu hohen Verkehrsaufkommens verhindert, was sich auch positiv auf den Umfang des ruhenden Verkehrs auswirkt. Ausnahmen bilden die drei südlichen allgemeinen Wohngebiete, da hier Mehrfamilienhausbebauung geplant ist.

Um entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine stimmige Anmutung der Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten sicherzustellen, werden über die bereits erwähnten Festsetzungen hinaus örtliche Bauvorschriften zu Materialität und Farbe der Außenwände, Dachform und zu verwendendes Material sowie Gestaltung der Einfriedungen festgesetzt. Das städtebauliche Konzept macht folgende gestalterische Vorgaben:

- einheitliche Dachformen und -eindeckung (§ 12 textliche Festsetzung)
- einheitliche Einfriedungen nach Art und Höhe (§ 13 textliche Festsetzung)
- einheitliche Materialität und Farbigkeit der Fassaden (§ 14 textliche Festsetzungen)

Die festgesetzten Dachformen korrespondieren mit der in den einzelnen allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Bauweise. Im gesamten Plangebiet sind nur Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig. Für die Dacheindeckung sind Metallabdeckungen aus beschichtetem Zink- oder Zinktitanblech in gefalzter Verlegeart zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

Die Regelungen bezüglich der Materialität und Farbigkeit der Außenwände der Gebäude sind im gesamten Plangebiet einheitlich. So sind die Außenwände der Gebäude mit weißem Putz oder mit Holzverkleidungen zu erstellen. Eine Kombination beider Materialien ist zulässig. Großflächige Platten sowie größere zusammenhängende Flächen (> 5 m²) in Sicht- oder Waschbeton sind nicht zulässig.

Um eine hohe Attraktivität zu gewährleisten, soll das neue Wohngebiet einen gut durchgrünten Charakter erhalten. Deshalb sollen als Einfriedungen nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder offene Holzzäune zulässig sein. Entlang der Flächen mit Gehrechten sind auf den privaten Grundstücken Einfriedungen nach den oben genannten Vorgaben zwingend zu errichten, damit eine Abgrenzung der Wegefläche erfolgt.

Auf den Flächen, für die das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben ist, sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit den zu verwendenden standortgerechten, heimischen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, wenn die Zäune hinter diesen errichtet werden.

Die Häuser und Vorgärten innerhalb des neuen Wohngebiets sollen möglichst auch für Besucherinnen und Besucher vom öffentlichen Straßenraum aus erlebbar sein. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die Höhe der Einfriedungen in den Vorgärten auf 1,0 m festgesetzt. Durch die niedrigen Einfriedungen in den Vorgartenbereichen soll gleichzeitig eine höhere Transparenz und bessere soziale Kontrolle der öffentlichen Räume begünstigt werden.

Im Ergebnis wird sich die Planung in ihrer Flächen- und Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen. Die Festsetzungen sollen trotz der geplanten Einzelvermarktung eine architektonische Einheit gewährleisten. Mit dem einheitlichen Erscheinungsbild soll auch eine Adressbildung erreicht werden. Die im Norden und Osten vorhandene Einfamilienhausbebauung wird aufgenommen.

• **Energetische Aspekte**

Die Landeshauptstadt Hannover hat es sich zum Ziel gesetzt, u.a. durch ökologische Baustandards dazu beizutragen, den CO₂-Ausstoß gegenüber 1990 um 40% zu reduzieren.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020, mit der Zielsetzung bis 2020 den CO₂-Ausstoß zu senken (Basis 1990) im Dezember 2008 beschlossen. In den „Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ der Landeshauptstadt Hannover (Drs. 1984/2009) wurden Details zur Umsetzung fest-

gelegt. Im Sinne dieser ökologischen Standards sollten die Vorgaben des Bebauungsplanes die wirtschaftliche Umsetzung von zukunftsweisenden energetischen Standards ermöglichen.

Das effektivste Mittel, um langfristig Energie einzusparen, ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Es ist anzustreben, dass die Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Gebäudes mindestens 15 % unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der EnEV 2009 liegen. Mit Inkrafttreten der EnEV-Novellierung zum 01.05.2014 gelten dieselben städtischen prozentualen Verbesserungen bezogen auf die EnEV 2009. Da es gesetzlich keine Verschärfung gibt, bleibt die Anforderung bestehen. Mit der EnEV 2014 ist festgelegt, ab 01.01.2016 einen um 25 % geringeren Primärenergiebedarf einzuhalten. Durch die geplante II- bis III-geschossige Bauweise ist eine relativ kompakte Bauweise möglich, was sich günstig auf die Energieeffizienz auswirkt.

Bei der vorgeschlagenen Nord-Süd-Richtung der Gebäudezeilen wird die Einbindung in die historische Struktur der Umgebung und die Erschließung von Norden über den Karl-Schurz-Weg höher gewichtet als eine Maximierung der solaren Gewinne.

Zum Thema energieoptimierte Bauweise mit Förderung eines energetischen Konzeptes wird empfohlen, dass sich Bauherren schon frühzeitig durch die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover beraten lassen. Kommunale Fördermittel von proKlima stehen für die Passivhausbauweise und eine entsprechende Qualitätssicherung zur Verfügung.

Da sich die zu überplanenden Flächen im Eigentum der Stadt Hannover befinden, können die Details zu den ökologischen Standards vertraglich geregelt werden.

3.2 Freiflächen / öffentliche Grünfläche

Das städtebauliche Konzept des Plangebietes berücksichtigt die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für den Bereich Döhren-Wülfel. Die geplante Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bzw. dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern wird u-förmig von zusätzlichen öffentlichen Grünflächen umrandet, die das neue Baugebiet freiräumlich mit den bestehenden Wohngebieten und dem Amerikaplatz verzahnen. Dabei differieren die Breiten der öffentlichen Grünflächen von ca. 12 m bis ca. 45 m im Osten, ca. 15 m bis ca. 32 m im Süden und 12 m im Westen. Neben der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes helfen die öffentlichen Grünflächen den Bestand vieler Bäume zu sichern (s. Kapitel 5.2 Naturschutz/Artenschutz, Abschnitt Baumbilanz).

Im Westen bis in die Süd-West-Spitze hinein befindet sich ein flacher Lärmschutzwall. Im Süden wird das Plangebiet von einem Grünzug begrenzt, der als regional bedeutsame Grünverbindung vom Kronsberg bis zum Gewerbegebiet Mittelfeld an der Karlsruher Straße führt.

Insgesamt sollen drei Wegeverbindungen durch die öffentlichen Grünflächen zum Fuß- und Radweg auf der Nordseite der Hermesallee führen – je eine von den Wendehämmern der Erschließungsstraßen und eine im östlichen Grünstreifen, der eine Verbindung zwischen Hermesallee und Karl-Schurz-Weg bis zum Amerikaplatz schafft.

Die an diesem Weg gelegenen Wohngebiete sollen die Möglichkeit zum Sichtschutz erhalten. Um dem durchgrünten Charakter des Plangebiets gerecht zu werden, soll dies mit standortgerechten, heimischen Sträuchern erfolgen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (s. § 9 textliche Festsetzungen). Je 100 m² sind mindestens 20 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind auf diesen Flächen mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Aufteilungen der öffentlichen Grünflächen sind nicht Bestandteil des Rechtssetzungsverfahrens und werden in den Ausführungsplänen konkretisiert.

3.3 Planungsalternativen bzgl. des Standortes bzw. im Plangebiet

Da der Hauptzweck des Bebauungsplanverfahrens die sinnvolle Nachnutzung des aufgegebenen und brachgefallenen Schulstandortes ist bzw. die Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zum Inhalt hat, kommen standortbezogene Planungsalternativen nicht in Betracht. Für den Stadtteil stellt sie ein Potential für die Weiterentwicklung dar.

Planungsalternativen ergeben sich in Anbetracht der städtebaulichen Situation (Nachbarschaft zu allgemeiner Wohnnutzung im Norden und Osten) nicht. Ein höherer Geschößwohnungsbau würde zu viel Verkehr erzeugen, während freistehende Einfamilienhäuser das vorhandene Potential ungenügend ausschöpfen würden.

Zu den Planungsalternativen im Plangebiet gehört die „Nullvariante“, d.h. keine Überplanung der Fläche. Das ehemalige Schulgelände wäre sich selbst überlassen und Veränderungen der Umweltsituation würden voraussichtlich nicht eintreten. Bei Verzicht auf Pflegemaßnahmen würde es in eine höhere Biotopqualität hineinwachsen. Das Plangebiet würde auf unabsehbare Zeit unverändert als Brache bestehen bleiben. Allerdings könnte ein Siedlungsentwicklungspotential nicht genutzt werden, mit dem zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches beigetragen werden kann.

Andere Planungsalternativen kommen auf Grund der sensiblen Nachbarschaft im Norden und Nord-Osten des Plangebiets nicht in Frage.

4. Verkehr und Erschließung

4.1 Verkehr

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 938 und 1655 setzen die erforderlichen Straßenverkehrsflächen bereits fest, die das Plangebiet an die angrenzenden Straßen – Karl-Schurz-Weg und Spittastraße anschließt.

Über die Spittastraße und Garkenburgstraße besteht der Anschluss an den Messeschnellweg (B6), der die Anbindung an die Innenstadt und die überörtlichen Fernstraßen gewährleistet.

Durch die beabsichtigte Wohnbebauung auf der bisherigen Schulfläche ist eine Zunahme des Kfz-Verkehrs auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu erwarten. Sie führt aber angesichts der zu erwartenden ca. 65 Wohneinheiten im Verhältnis zum durch den Bestand verursachten Verkehrsaufkommen nur zu einer insgesamt geringen Zunahme. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch den Ziel- und Quellverkehr zum neuen Wohnquartier hervorgerufen wird, kann daher von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Durchgangsverkehre sind auf Grund der Lage und Erschließung des Plangebietes ausgeschlossen. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr sind nicht zu erwarten.

An die geplanten Gemeinschaftsstellplätze im Nordwesten des Plangebiets grenzt eine im Bebauungsplan Nr. 1556 festgesetzte Straßenverkehrsfläche an. Diese sichert planungsrechtlich die Verbindung an die südlich gelegene öffentliche Grünfläche und somit den Anschluss an die Hermesallee.

• Straßenverkehrsfläche

Im Einmündungsbereich der östlichen Erschließungsstraße in den Karl-Schurz-Weg wird ein zwei (im Westen) bis vier (im Osten) Meter breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass das Straßenprofil in diesem Bereich dem des Karl-Schurz-Weges im Einmündungsbereich zur Spittastraße angepasst wird. Mit dieser Maßnahme soll der bisher an der Nordseite des Plangebiets ca. auf halber Strecke endende Gehweg weitergeführt werden. Dieser soll dann in den am östlichen Rand gelegenen Grünzug münden. Neben der verbesserten Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit erfolgt mit dem Anschluss an die öffentliche Grünfläche auch eine verbesserte Vernetzung der Wegeverbindungen.

- **Innere Erschließung**

Die neuen Wohngebiete sollen ausschließlich von Norden durch zwei öffentliche Stichstraßen über den Karl-Schurz-Weg erschlossen werden. Dies soll gegenüber den Grundstücken Karl-Schurz-Weg 10 bzw. 14 erfolgen.

Die zwei öffentlichen Stichstraßen sind als gemischte Verkehrsflächen geplant, d.h. sie sollen als niveaugleiche Wohnstraße ohne separate Gehwege hergestellt werden. Diese sollen ausschließlich farblich abgesetzt werden. Das Regelprofil sieht eine Gesamtbreite von 8 m vor. Am jeweiligen südlichen Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen vorgesehen. Die zwei Straßenkörper sind so gestaltet, dass sie von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden können, insbesondere die Wendehammer ermöglichen das Wenden entsprechender Fahrzeuge.

Die Wendehammer sollen frei von parkenden Autos sein. Diese sollen eher einen Platzcharakter erhalten und als „Begegnungsstätte“ dienen, wie auch insgesamt der Straßenraum im Plangebiet erlebbar sein soll.

- **Privater Wohnweg**

Die beiden öffentlichen Erschließungsstraßen werden durch einen privaten Wohnweg ergänzt. Dieser Weg dient ausschließlich als Gehweg. Er soll die nördlich des Weges gelegenen Grundstücke mit dem Gemeinschaftsstellplatz im Westen des Plangebiets verbinden (siehe nächstes Kapitel Stellplätze). Der Weg ist vom Autoverkehr freizuhalten. Diese Flächen sollen ihrer Bedeutung entsprechend deutlich geringer als die Haupteerschließungsstraße dimensioniert werden und erhalten ein Regelprofil von 2 m Breite. Im Bebauungsplan werden für den privaten Wohnweg entsprechende Flächen vorgesehen, an denen Gehrechte zugunsten der Anlieger begründet werden sollen.

- **Stellplätze**

Wie bereits im Kapitel 3.1 Bauland / Festsetzungen der Begründung beschrieben, sollen im gesamten Plangebiet Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sein. Mit dieser Maßnahme soll ein willkürliches Verbauen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für den ruhenden Verkehr verhindert werden.

Die nach Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Stellplätze können auf unterschiedlichste Weise nachgewiesen werden.

Dabei werden die Stellplätze der vorhandenen Gemeinschaftsstellplatzanlage den drei nördlichen allgemeinen Wohngebieten zugeordnet. Die Stellplätze werden planungsrechtlich mit der Festsetzung als Gemeinschaftsstellplätze (Gst) gesichert.

In den mittig gelegenen Baugebieten sieht das städtebauliche Konzept den Bau von Garagen auf den Baugrundstücken vor. Dies wird durch die Gestaltung der Baufelder untermauert, die hierfür pro Grundstück einen 6 m breiten, 1-geschossigen Baukörper vorsehen.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus in den drei südlichen allgemeinen Wohngebieten sollen die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Um gut funktionierende und wirtschaftliche Tiefgaragen realisieren zu können, darf hier die festgesetzte Grundflächenzahl um 30% überschritten werden.

Stellplätze für Besucher sind in einem Parkstreifen entlang der zwei Erschließungsstraßen geplant.

Stellplatzanlagen sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten (s. § 10 textliche Festsetzungen).

- **ÖPNV**

Es besteht ein sehr guter Anschluss an den ÖPNV durch die Stadtbahn bzw. den Bus. Auf den ÖPNV wurde bereits im Kapitel 2 - Örtliche und planungsrechtliche Situation, Abschnitt Öffentlicher Personennahverkehr detailliert eingegangen.

4.2 Ver- und Entsorgung

In sämtlichen Straßen, die an das Plangebiet angrenzen, liegen bereits Regenwasserkanäle.

Zur Sicherung einer funktionalen Schmutz- und Regenwasserwasserentsorgung sind im Plangebiet entsprechende Kanäle auf einer Länge von jeweils ca. 225 m neu zu bauen. Dies erfolgt in den Erschließungsstraßen, die als zwei Stichstraßen vom Karl-Schurz-Weg ausgehend geplant sind. Eine Geländeaufschüttung ist für die abwassertechnische Erschließung nicht erforderlich, da das anstehende Gelände nach Süden im Mittel um ca. 50 cm ansteigt.

Für die Versorgung mit Strom ist ein Standort für eine Netzstation erforderlich. Dieser wird im östlichen Wohngebiet direkt am Karl-Schurz-Weg gelegen festgesetzt.

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist technisch grundsätzlich möglich. Technische und wirtschaftliche Randbedingungen sind mit Enercity mit Vorlage konkreter Planungen abzustimmen.

Für die Wasserversorgung des Plangebietes sieht der Projektplan von Enercity je einen Kanal in den beiden Stichstraßen vor, die sowohl im Karl-Schurz-Weg, als auch in der Hermesallee an das vorhandene Netz anschließen. Der Projektplan enthält die zur Sicherung der Löschwasserversorgung benötigte Hydrantenverdichtung. Mit der Erschließung werden 3 neue Hydrantenstandorte errichtet. Dabei ist berücksichtigt, dass die Entfernung zu den im Süden geplanten dreigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 75 m Luftlinie betragen darf.

- **Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist für die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich geeignet. Bei einem entsprechend versickerungsfähigem Untergrund, ist sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser, auf den jeweiligen Grundstücken, zur Versickerung zu bringen.

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen wird, ist die Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten detailliert zu prüfen. In diesem Fall wird empfohlen, die in ca. 2 m Tiefe liegende Lehmschicht im Bereich der Versickerungsmulden zu entfernen und durch Bodenmaterial mit besseren Versickerungseigenschaften (z.B. Sand) zu ersetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Versickerungsanlagen die Unschädlichkeit des Bodenmaterials nachzuweisen ist. Das Plangebiet ist in Bereiche mit unterschiedlichen Materialien verfüllt. In den Bereichen mit belastetem Bodenmaterial kann die Versickerung nicht zugelassen werden, da eine Versickerung nur über nicht belastetes Bodenmaterial erfolgen kann, da nur in diesem Fall eine Ausbreitung von Schadstoffen durch eine Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen werden kann.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfrei ist nur die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt.

Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind der Stadtentwässerung Hannover im Entwässerungsantrag vorzulegen.

5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen.

Der Planbereich ist bereits vollständig für eine bauliche Nutzung bestimmt (siehe Bebauungsplan Nr. 1556 und Nr. 1655). Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1727 nicht vorbereitet. 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 würden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation - Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben. Daher wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zeigte sich, dass für die Prüfung der Umweltauswirkungen die bei der Landeshauptstadt Hannover und bei den Trägern öffentlicher Belange vorliegenden Informationen mit zwei Ausnahmen ausreichend sind, um die Umweltbelange sachgerecht einstellen zu können. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wurde eine „Artenschutzuntersuchung“ im Jahr 2011 durch einen externen Sachverständigen durchgeführt. Außerdem wurde ein Gutachten zur orientierenden Untersuchung erstellt, um mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennen zu können.

- Artenschutzuntersuchung [Dr. E. Denker, Juli 2011],
- orientierende Untersuchungen [DEKRA, Dezember 2013].

5.1 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Hermesallee und der Stadtbahn ein.

Südlich und westlich bilden die vorhandene Grünverbindung und zwei Lärmschutzwälle eine Trennung zur Hermesallee bzw. den Bereich des Messegeländes und zur Brückenrampe der Stadtbahn über die Hermesallee. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf die Lärmsituation im Plangebiet aus und führen zur deutlichen Minderung der Lärmimmissionen.

• **Stadtbahn**

Nach dem Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover 2009 wird für allgemeine Wohngebiete der nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau einzuhaltende Orientierungswert, der einen fachlich anerkannten Bewertungsmaßstab darstellt, von 55 dB(A) tags eingehalten.

An der Westgrenze des Plangebiets wird auf einer Breite von ca. 25 – 30 m der Orientierungswert „nachts“ der DIN 18005 um 5 dB(A) überschritten. Betroffen ist hiervon nur die öffentliche Grünfläche. Die westliche Bebauung hält zur Westgrenze des Plangebiets mindestens 40 m Abstand. Hier liegt die Lärmbelastung in der Nacht bei maximal 45 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird somit im Bereich der geplanten Bebauung eingehalten bzw. weiter östlich sogar unterschritten. Daher stellt sich die Überschreitung an der Westgrenze durch den Stadtbahnverkehr als unproblematisch dar.

• **Straßenlärm (Hermesallee)**

Die aus dem Straßenverkehr der Hermesallee resultierenden Lärmpegel ergeben nach dem Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover 2009 bis zu 60 dB(A) am Tag und bis zu 50 dB(A) in der Nacht. Die Werte des Schallimmissionsplans berücksichtigen den vorhandenen

aktiven Schallschutz in Form von zwei Lärmschutzwällen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden somit überschritten.

Ein angemessener Lärmpegel kann durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen (s. § 11 textliche Festsetzungen).

Durch den § 11 der textlichen Festsetzungen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal vorgenommen werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines angemessenen Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen.

Die endgültigen Anforderungen an den Schallschutz können erst im Baugenehmigungsverfahren anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter konkretisiert werden.

Durch die geplanten ca. 65 Wohneinheiten ist eine Zunahme des Kfz-Verkehrs durch Ziel- und Quellverkehr zum neuen Wohngebiet auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu erwarten. Durchgangsverkehre sind auf Grund der Lage und Erschließung des Plangebiets ausgeschlossen. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft durch verkehrsbedingte Schallemissionen des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs sind nicht zu erwarten.

Emissionen wie Lärm, Erschütterungen, Licht, Luftschadstoffe und Wärme werden sich im Plangebiet für die Bauzeit erhöhen.

Ansonsten sind keine Belange erkennbar, die durch die beabsichtigte Planung die Gesundheit der Menschen im Plangebiet wie in der Umgebung beeinträchtigen würde.

5.2 Naturschutz / Artenschutz

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Natura 2000-Gebiete sind hinsichtlich ihrer Erhaltungsziele und Schutzzwecke von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1727 nicht betroffen.

Zur Erfassung der artenschutzrelevanten Belange wurden im Zeitraum April bis Juli 2011 vom Büro Dr. Denker 5 Begehungen durchgeführt.

Avifauna

Insgesamt wurde mit 9 Brutvogelarten – Ringeltaube, Amsel, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Gartenbaumläufer, Zilpzalp, Buchfink und Grünfink - nur eine relativ geringe Zahl angetroffen. Von 9 Brutvogelarten ist keine Art auf der Roten Liste Niedersachsen (RL NDS) als gefährdet eingestuft. Dabei handelt es sich fast nur um Arten, die in Gärten, Parks und Gebüsch häufig zu finden sind. Deren Reviere liegen entsprechend in den von Bäumen und Sträuchern fast heckenartig bewachsenen Bereichen des Untersuchungsgebiets. Hier finden sie

sowohl Nistmöglichkeiten als auch Nahrung. Die Nahrungssuche wird gerade bei Arten, die offene Bodenbereiche nutzen, wie z.B. die Amsel, im ganzen Untersuchungsgebiet und angrenzenden Bereichen durchgeführt.

Die Zahl der Gastvogelarten - Kohlmeise, Blaumeise, Star, Nachtigall, Haussperling, Rabenkrähe und Elster - ist mit 7 sehr gering. Mit der Nachtigall befand sich eine gefährdete Art der RL NDS kurzzeitig im Untersuchungsgebiet. Diese wurde nur bei einer Begehung (21.04.2011) festgestellt. Dieser Vogel befand sich offenbar noch auf dem Zug und verließ das Untersuchungsgebiet wieder. Weiterhin traten mit dem Haussperling und dem Star zwei Arten der Vorkommliste im Untersuchungsgebiet auf. Die Gastvogelarten nutzen das Untersuchungsgebiet auf unterschiedliche Weise. Während Kohlmeise und Blaumeise von den Kleintieren in der Vegetation profitieren, suchten Star und Rabenkrähe die Bodenflächen nach Nahrung ab. Der Haussperling war bei Nahrungssuche sowohl am Boden als auch in den Bäumen zu beobachten.

Akut gefährdet ist keine der vorkommenden Arten.

Fledermäuse

Im Allgemeinen finden sich Fledermäuse zwischen März und Mai in ihren Sommerquartieren ein (Siemers & Nill 2000), was durch die Wahl der Erfassungstermine (21.06. und 16.08.2011) berücksichtigt wurde.

Während der Erfassungen konnten 3 Fledermausarten - Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler und Zwergfledermaus - über dem Untersuchungsgebiet festgestellt werden.

Nach der RL NDS sind diese Fledermausarten wie folgt eingestuft:

Gefährdet	- Zwergfledermaus
Stark gefährdet	- Großer Abendsegler
vom Aussterben bedroht	- Kleiner Abendsegler

Der große Abendsegler (3 Exemplare am 21.06.11 und 1 Exemplar am 16.08.11) überflog das Untersuchungsgebiet in einer Höhe von 20 – 60 Meter, was etwa im arttypischen Rahmen von 10 – 50 Meter liegt. Der Kleine Abendsegler und die Zwergfledermäuse nutzten das Untersuchungsgebiet durchgehend zum jagen. Somit waren 2 Fledermausarten im Untersuchungsgebiet intensiv mit der Nahrungssuche beschäftigt.

Quartiere oder Höhlen von Fledermäusen wurden nicht entdeckt.

Bereits im Jahr 2006 wurde im gleichen Untersuchungsgebiet eine Bestandsaufnahme der Vogelarten und eine Fledermauserfassung durchgeführt (Dr. Denker). Bis auf die Heckenbraunelle wurden 2006 schon alle 2011 erfassten Brutvögel im Untersuchungsgebiet festgestellt. Bezüglich der Fledermäuse besteht eine komplette Übereinstimmung der Ergebnisse mit den Ergebnissen von 2006. Es handelt sich beim Untersuchungsgebiet also um ein langjährig von den gleichen Arten genutztes Nahrungshabitat.

Vor der für die Umsetzung der Planung erforderlichen Fällung einzelner Bäume werden diese Bäume fachmännisch auf das Vorhandensein von Quartiershöhlen untersucht. Sollten widererwartend besetzte Quartiershöhlen gefunden werden, werden die Fledermäuse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesiedelt.

Da keine gefährdete Vogelart mit einem Revier das Untersuchungsgebiet zur Brut nutzte, erreicht das Untersuchungsgebiet nach dem „Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen“ (Wilms et al. 1997) nicht einmal lokale Bedeutung. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für das Planverfahren relevante artenschutzrechtliche Belange durch die Planungsziele nicht berührt werden.

Dem aus avifaunistischer Sicht wünschenswertem größtmöglichen Erhalt der genannten Baum- und Gebüschbestände wird mit den großzügigen Grünflächen weitgehend gefolgt, um den vorhandenen Arten auch weiterhin Brut- und Ernährungsmöglichkeiten zu bieten. Entsprechend der

genannten Fakten ergibt sich für einen möglichen Baubeginn die Vorgabe, Baumfäll- und Rodungsarbeiten in die „kalte Jahreszeit“ zu legen und vorher endoskopisch zu untersuchen. Damit wäre ein Verlust an Vogelbruten ausgeschlossen.

- **Klima und Luft**

Die Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Landeshauptstadt Hannover (Stand 2006) weist das Plangebiet als gering belastet aus. Die Siedlungsräume der näheren Umgebung sind als gering belastet eingestuft. Die Veränderungen durch die Planung lassen nicht erwarten, dass die zulässigen Grenzwerte erreicht werden.

Die Karte der klima- und immissionsökologischen Funktion für die Landeshauptstadt Hannover (Stand 2006) weist das Plangebiet derzeit als sehr gering lufthygienisch belastet aus. Die vorhandene Vegetation hat eine positive Wirkung auf das Kleinklima.

Der Verlust an Vegetation wird sich in einem geringen Umfang kleinklimatisch auswirken. Das wird aber als weniger erheblich eingeschätzt. Die durch die Baumöglichkeiten entstehende Mehrbelastung der Luft ist erfahrungsgemäß als unerheblich einzustufen.

- **Baumbilanz**

Im Plangebiet befindet sich ein überwiegend schützenswerter Baumbestand, der das Plangebiet umsäumt und somit auf eine markante Weise eingrünnt. Der Gehölzbestand hat Bedeutung für die Vogelwelt und trägt im hohen Maße zur Belebung des Ortsbildes bei. Aus diesem Grund wurde dieser alte Baumbestand in das Gesamtkonzept integriert und soll überwiegend erhalten bleiben.

Für das Plangebiet wurde bereits im Jahr 2010 ein Baumkataster erstellt, in dem die vorhandenen Bäume mit Angaben zu Baumart, Stammumfang, Schutz nach Baumschutzsatzung etc. aufgeführt werden.

Insgesamt befinden sich im Plangebiet ca. 220 Bäume, die als Gruppe oder Solitär vorhanden sind.

Im Westen befinden sich zwei Zweiergruppen bestehend aus etwa 50-jährigen, bisher nicht aufgeästeten Hainbuchen, die in diesem Erscheinungsbild im Stadtgebiet von Hannover einzigartig sein dürften. Diese Baumgruppen sollen unbedingt erhalten bleiben. Mit einer abweichenden überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zu den anderen allgemeinen Wohngebieten soll auf die besondere Schutzbedürftigkeit dieser Bäume Rücksicht genommen werden.

Für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes, d.h. volle Ausnutzung der Baufelder, wäre die Fällung von ca. 60 Bäumen erforderlich. Insgesamt können somit mindestens ca. 72 % der Bestandsbäume erhalten werden, darunter die markanten Bäume, die am Siedlungsrand als „Einrahmung“ in das Konzept integriert sind. Da noch keine konkreten Planungen zu einzelnen Bauvorhaben vorliegen, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht exakt benannt werden, ob und ggf. welcher Bestand an Bäumen erhalten werden kann.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover finden Anwendung. Über die zu entfernenden Bäume ist im Rahmen eines Fällantrages zu entscheiden und Ersatzpflanzungen sind durchzuführen. Diese sollen möglichst im Plangebiet, sofern dies nicht oder nur teilweise möglich ist, möglichst in unmittelbarer Nähe erfolgen.

Bei der Fällung der Bäume sind neben den Vorschriften der Baumschutzsatzung auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§§ 44 und 45 sowie § 39 Abs. 5 BNatSchG) zu beachten. Daher wird empfohlen, die Fällung in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Für verbleibende Gehölze sind Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 18920 -„Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“- vorzusehen.

Bei Umsetzung der Planung ist von einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sowie von einer Verringerung des Baumbestandes und deren oben genannten Funktionen für den Naturhaushalt und für das Ortsbild auszugehen. Gleichwohl erfolgt mit der Wahl des Standortes die

gebotene Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Zusammenfassend können bei Verwirklichung der Planung folgende Beeinträchtigungen eintreten:

- Beeinträchtigung und Verlust wertvoller Lebensräume von Brutvögel und Fledermäuse,
- Störung der Tierwelt während der Bauphase,
- Verlust von strukturreichen, landschaftsbildprägenden und –gliedernden Gehölzbeständen und von alten Einzelgehölzen,
- Bodenversiegelung und Freiflächenverlust,
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung und Aufschütten von Bodenmassen,
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate,
- Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses.

5.3 Boden

In der Bodenfunktionskarte (Zusammenfassende Karte der Schutzwürdigkeit der Böden in Hannover, IFUA Institut für Umweltanalyse Project GmbH, 2009) werden die Flächen in der zusammenfassenden Bodenbewertung mit einer mittleren Gesamtschutzwürdigkeit eingestuft.

Die bodenkundliche Übersichtskarte weist als vorkommenden Bodentyp eine Pseudogley-Braunerde aus. Da auf Grund der großflächigen Überbauung und Versiegelung sowie des anschließenden Rückbaus jedoch von einer starken Überprägung der natürlichen Bodenverhältnisse auszugehen ist, sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Empfehlungen sinnvoll.

• **Altlasten / Verdachtsflächen**

Für die Fläche des ehemaligen Hannover-Kollegs gibt es keine Hinweise auf Altlasten im Verdachtsflächenkataster.

Die ehemaligen Schulgebäude wurden nach einem Brandschaden vollständig abgebrochen. Nach Aussage des FB Gebäudemanagement der Stadt Hannover wurden Keller und Rohrleitungen bis mindestens 2 m Tiefe abgebrochen und entfernt. Das Gelände wurde anschließend mit Recyclingmaterial (Beton- und Ziegelbruch) verfüllt und verdichtet.

In Teilbereichen wurde auf dem Grundstück im Jahr 2009 Kieselrot entnommen und entsorgt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Dioxin-haltige Schlacke hier nicht mehr befindet.

Im Jahr 2013 wurde von der DEKRA eine Orientierende Untersuchung (OU) zur Altlastenverdachtsabklärung durchgeführt. Es sollte festgestellt werden, ob eine Wohnnutzung bei vertretbarem Sanierungsaufwand unter Einhaltung der Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover für die Bauleitplanung realisierbar ist.

Das Untersuchungsgebiet wurde vorab in ehemals bebaute Teilflächen (römisch I bis X) und unbebauter Teilflächen (1-6) aufgeteilt (s. Skizze nächste Seite).

Die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung stellen sich wie folgt dar:

- Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV):
Für alle mit Rammkernsondierungen untersuchten Teilflächen bestehen für die zukünftige Nutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht (BBodSchV) keine akuten Gefahren.
- Bewertung nach den Vorsorgewerten der LHH für die Bauleitplanung:
Um die Funktion des Geländes in eine Wohnnutzung zu überführen, müssen die Bodenwerte der LHH für Wohnbebauung bis zu einer Tiefe von 1,00 m u. GOK eingehalten werden. In der Teilfläche 2 werden diese Bodenwerte bis in die maßgebliche Tiefe von 1 m nicht ein-

gehalten. In diesem Bereich werden vor dem Verkauf die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt.

- Abfallrechtliche Bewertung:

Der Ablagerungskörper im Bereich der Teilflächen I bis X weist zum überwiegenden Teil sowohl vertikal als auch horizontal Materialwechsel auf kurzer Distanz auf. Als vermutliche Ursache hierfür sind die Abbruchmassen zu nennen, die im Zuge des Gebäuderückbaus als Recyclingmaterial in diesen Teilflächen verfüllt wurden. Die Zuordnung für die Entsorgung bzw. Verwertung nach Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) erfolgt großenteils nach Z1, aber anteilig auch nach Z2. In der Teilfläche VI überschreitet eine Probe die Zuordnungswerte für die LAGA Einbauklasse 2 und kann somit als „gefährlicher Abfall“ deklariert werden.



Legende						DEKRA Automobil GmbH Hannoverstraße 12 30149 Hannover	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün Prinzstraße 4 30159 Hannover
■ Teilfläche 1 ■ Teilfläche 2 ■ Teilfläche 3 ■ Teilfläche 4 ■ Teilfläche 5 ■ Teilfläche 6	RS1 ● Rammkernsondierungen BS1 ● Baggerschürfe	□ Teilfläche I □ Teilfläche II □ Teilfläche III □ Teilfläche IV □ Teilfläche V	□ Teilfläche VI □ Teilfläche VII □ Teilfläche VIII □ Teilfläche IX □ Teilfläche X	Projekt: "B-Plan 1727 - Spittastraße in 30519 Hannover Orientierende Untersuchung" Titel: Lageplan mit Untersuchungspunkten	Geometer: Krömer Zeichner: Krömer Projekt-Nr.: 551168028 Maßstab: 1:1000		

Organisches Material, welches ein hohes Potential zur Deponiegasbildung vermuten lässt (z. B. Zellulosen), wurde in den Abfallablagerungen nicht beobachtet.

Vor dem Hintergrund der unterschiedlich belasteten Tiefenbereiche sollten sämtliche Erdarbeiten und Entsorgungsmaßnahmen durch eine baubegleitende Abfalldeklaration im Rahmen eines Boden- und Abfallmanagements sachverständig begleitet werden.

In der Summe der Ergebnisse wird das Plangebiet als sanierungsfähig beurteilt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Sanierungsvariante umgesetzt werden soll. Die Stadt Hannover als Eigentümerin des Grundstückes wird die zur Einhaltung der Vorsorgewerte für die Bauleitplanung erforderlichen Maßnahmen vor Baubeginn sicherstellen.

Ein Gefahrenverdacht im Sinne des Ordnungsrechtes zur Abwehr von Gefahren für die Öffentlichkeit kann vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse als ausgeräumt gelten.

• **Baugrund**

Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung erfolgte keine Baugrunduntersuchung. Die Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe A) – Baugrund – weist den Baugrund als Fein- bis Mittelsand (Schmelzwassersand bis 2 m mächtig) über Geschiebelehm aus.

Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Dies kann im Rahmen der erforderlichen Bodensanierungen erfolgen.

• **Grundwasser**

Nach der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe C) - Grundwasser - liegt das Gelände des ehemaligen Hannover-Kollegs in einem Gebiet mit Grundwasser in verschiedener Tiefenlage, teils in schluffigen Sanden und Kiesen bzw. sandigen Schluffen mit Zwischenlagen von Tonen und Geschiebelehm oder Geschiebemergel, weithin auch unter einer Decke von solchen. Häufig sind mehrere Grundwasser-Stockwerke anzutreffen, wovon das obere besonders niederschlagsabhängig ist.

Der Grundwasserstand wird im weiteren Umfeld des Plangebietes mit 68,5 m ü.NN im Osten und 66,8 m ü.NN im Westen angegeben (Stand 2008). Bei Geländehöhen von 71,8 m ü.NN (Osten) und 70,2 m ü.NN (Westen) ergeben sich Grundwasserflurabstände von 3,3 m im Osten und 3,4 m im Westen.

Die Grundwasserfließrichtung zeigt nach Nordwesten.

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 Bauphase) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³).

• **Kampfmittel**

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigen die Aufnahmen der alliierten Luftbilder aus dem zweiten Weltkrieg keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes.

6. Gutachten

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden. Im Einzelnen sind das:

- Artenschutzuntersuchung [Dr. Denker, 2011],
- Orientierende Untersuchungen [Dekra, 2013]

7. Kosten für die Stadt

Die Flächen des Plangebietes stehen im Eigentum der Stadt Hannover, Grunderwerbskosten für den Bau der Verkehrsflächen entstehen nicht. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen betragen ca. 625.000,- €. Für den Bau jeweils eines Schmutz- und Regenwasserkanals in den beiden geplanten Stichstraßen sind auf Grundlage einer Kostenschätzung (Länge jeweils ca. 225 m) ca. 210.000 € als Baukosten anzusetzen. Der einmalig zu zahlende Abwasserbeitrag beträgt nach heutiger Berechnungsgrundlage ca. 119.000,- €.

Hinzu kommen noch die Kosten für die Bodensanierung und die noch nicht quantifizierten Kosten für die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung.

Ziel der städtischen Planung ist es, dass eine kostendeckende Siedlungsentwicklung erreicht wird, bei der durch die zu erwartenden Planungsmehrwerte die mit der Entwicklung der Flächen entstehenden Kosten (z. B. für Erschließungs- und Bodensanierungsmaßnahmen) gedeckt werden können.

Die Finanzierung der Ausgaben für die Realisierung dieser Planung kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Begründung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2014

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 22.05.2014