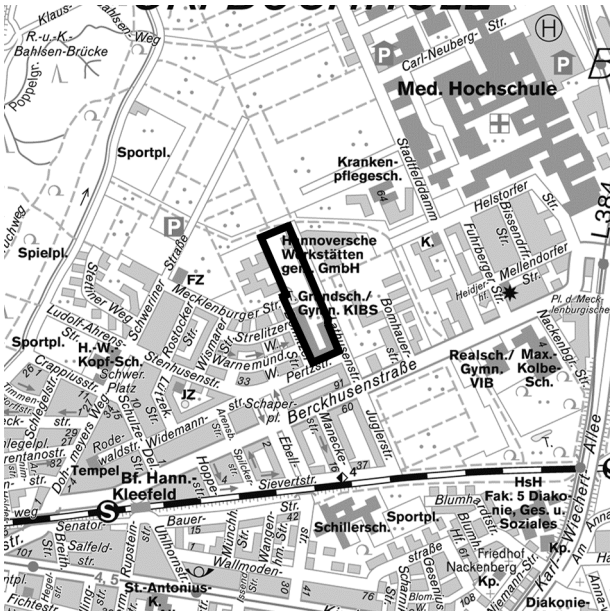
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1024, 2. Änderung
- Lathusenstraße West -
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Stadtteil: Kleefeld



Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der ehemaligen Post-Fernmeldeschule, Lathusenstraße 11 und 19, Flurstücke 1/107 und 824/3 (Gemarkung Hannover, Flur 21).
Begrenzt wird diese Fläche im Osten durch die Lathusenstraße, im Süden durch die Pertzstraße, im Westen durch die Dömitzer Straße und einen öffentlichen Fußweg sowie durch das angrenzende Hotelgrundstück (Flurstück 824/2, Gemarkung Hannover, Flur 21). Im Norden grenzt eine öffentliche Grünverbindung an.

Inhaltsverzeichnis:

1.	**Zweck des Bebauungsplanes**		**2**
2.	**Örtliche und planungsrechtliche Situation**		**2**
3.	**Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**		**4**
	3.1	Allgemeines Wohngebiet	4
	3.2	Sondergebiet	8
	3.3	Erschließung und Verkehrsflächen	8
4.	**Infrastruktur**		**9**
5.	**Umweltverträglichkeit**		**9**
	5.1	Grünstruktur und Naturschutz	10
	5.2	Immissionsschutz	12
	5.3	Boden	14
	5.4	Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten	14
	5.5	Regenwasserbewirtschaftung	14
6.	**Kosten für die Stadt**		**15**

1. Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Beitrag zur städtischen Wohnbauflächeninitiative geleistet werden. Dem „Wohnkonzept 2025“ zufolge wird bis zum Jahr 2025 ein Zuwachs von ca. 14.000 Einwohnerinnen und Einwohnern erwartet. Durch den Bevölkerungszuwachs und die Zunahme an Haushalten (auch durch Haushaltsverkleinerung bei gleichzeitig steigendem Bedarf an Wohnfläche pro Kopf) entsteht bis 2025 (neben dem Handlungsbedarf im Wohnungsbestand) ein Bedarf an ca. 7.900 neu gebauten Wohneinheiten. Pro Jahr müssen also durchschnittlich über 600 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Deren Schwerpunkt, ca. zwei Drittel, liegt bedarfsgemäß im Geschosswohnungsbau. Zur Erreichung dieses Ziels sollen mit Hilfe der städtischen Wohnbauflächeninitiative vorhandene Flächenpotentiale planungsrechtlich gesichert und in dichter Folge für Wohnbauzwecke ausgewiesen sowie einer standortgerechten Bebauung zugeführt werden. Hierbei sind die unterschiedlichen Nachfragegruppen mit ihren Bedürfnissen und Anforderungen an das Wohnen zu berücksichtigen.

Das bisher untergenutzte Plangebiet ist aufgrund seiner integrierten Lage im Stadtteil in hohem Maß geeignet, auf den in Kleefeld bestehenden Bedarf an Wohnungsbau zu reagieren.

Nachdem die Telekom ihre Liegenschaft westlich der Lathusenstraße mit Ausnahme eines kleinen Technikgebäudes im Nordosten nicht mehr benötigte, wurde es Anfang Februar 2014 an die Firma Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen verkauft. Theo Gerlach beabsichtigt, auf diesem Gelände ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Stadtteil Kleefeld ist ein beliebter Wohnstandort und verfügt über eine hohe Lagegunst aufgrund guter Infrastrukturausstattung sowie seiner Nähe zur Innenstadt und den Naherholungsgebieten Eilenriede und Hermann-Löns-Park. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand Kleefelds, erstreckt sich westlich entlang der Lathusenstraße und schließt mit seiner südlichen Hälfte direkt an den Altbaubestand der Kleefelder Wohnquartiere an. In östlicher Nachbarschaft liegen ehemalige Kleingartenflächen sowie die Hannoverschen Werkstätten. Im Norden grenzt eine öffentliche Grünverbindung an. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Nahversorgungsmarkt sowie ein zum Ausbau für einen öffentlichen Spielplatz vorgehaltenes Grundstück, eine neu errichtete Kindertagesstätte sowie ein öffentlicher Grünzug mit Spiel- und Bolzplatz an der Bomhauerstraße.

Die Kleingärten auf der gegenüber liegenden Straßenseite des Plangebiets wurden von der Stadt gekündigt und sollen durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 1788 „Lathusenstraße Nord“ ebenfalls zu Wohnbauland entwickelt werden, sodass hier mittelfristig mit einer städtebaulichen Neuordnung und Ergänzung der Wohnquartiere zu rechnen ist.

Nordwestlich des Plangebietes (Lathusenstr. 15) betreibt die Hotelkette „GHOTEL & living“ ein Hotel mit Tagungszentrum und Gastronomie. Einige der Hotelstellplätze wurden bereits auf dem Hotelgrundstück im Nordwesten nachgewiesen; der andere Teil der notwendigen Stellplätze befindet sich jedoch auf dem ehem. Grundstück der Telekom direkt an der Lathusenstraße. Die Erschließung des Hotels verläuft derzeit von der Lathusenstraße durch das Plangebiet.

Die ehemalige Fernmeldeschule (Lathusenstr. 11, zwischenzeitig genutzt durch eine bilinguale Privatschule) und das dazugehörige Casino stehen heute leer. Die Telekom benötigt mittel- bis langfristig an diesem Standort lediglich ein kleineres zweigeschossiges Technikgebäude im Nordosten des Grundstücks (Lathusenstr. 19).

Während das 1939 errichtete Gebäude Lathusenstr. 11 nicht unter Denkmalschutz steht, ist das süd-westlich anschließende Quartier Pertzstraße, Lathusenstraße, Berckhusenstraße gem. § 3 Abs. 3 NDSchG als Gruppe baulicher Anlagen in der Denkmalliste der Landeshauptstadt verzeichnet. Aus diesem Grund ist gem. § 10 NDSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung er-

forderlich, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden. Durch die geplanten Festsetzungen ist aber eine negative Entwicklung nicht zu befürchten.

Das Plangebiet ist insgesamt baulich gering ausgenutzt. Die Freiflächen sind mit Ausnahme der Parkplätze parkähnlich gestaltet mit einem großen, naturnah gestalteten Teich, welcher früher der Regenwasserspeicherung zwecks Löschwasserversorgung diente, und teilweise dichtem Gehölzbestand.

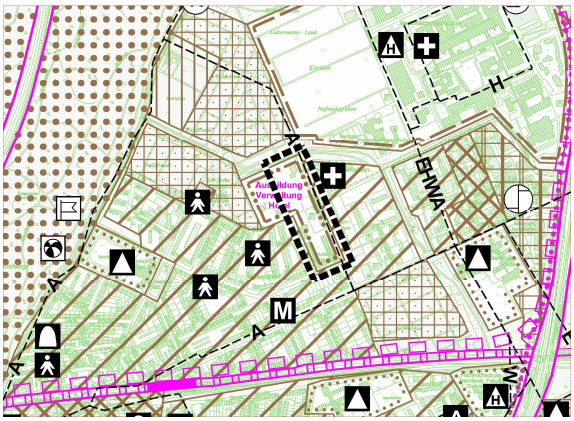
Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 1024, 1. Änderung, weist derzeit zwei Sondergebiete für folgende Nutzungen aus:

- im Bereich des GHOTEL (ehemaliges Postwohnheim) ein Sondergebiet für Beherbergungsgewerbe, Fortbildungseinrichtungen und Gastronomie;
- im Bereich der Telekomgebäude entlang der Lathusenstraße ein Sondergebiet für Einrichtungen des Bildungssektors, Schulen, Büro- und Verwaltungsgebäude, soziale Einrichtungen, Einrichtungen des Gesundheitssektors sowie fernmeldetechnische Einrichtungen, sofern von ihnen keine schädlichen Wirkungen auf die übrigen Nutzungen ausgehen.

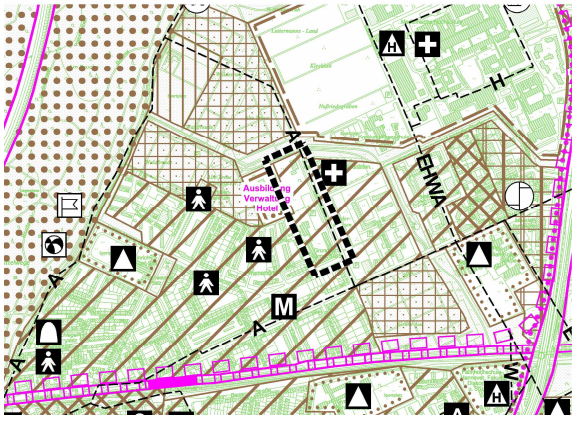
Das Wohnen in diesen Sondergebieten ist jedoch nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zulässig. Ansonsten sind umfangreiche, fast flächendeckende Baurechte vorhanden (GRZ 0,4; GFZ 1,0; max. III und IV Vollgeschosse).

Auf der Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung ist die Entwicklung von Wohnungsbau nicht möglich. Diese Planaufstellung ist notwendig, um im Plangebiet die angestrebte Nachnutzung zu ermöglichen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der Regionalplanung
Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich des derzeit aktuellen Bebauungsplanes Nr. 1024, 1. Änderung eine Sonderbaufläche dar mit dem Zusatz „Ausbildung, Verwaltung, Hotel“. Das angestrebte Planungsziel „allgemeines Wohngebiet“ entspricht somit nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1024 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Künftig wird Wohnbaufläche dargestellt. Die bisherige und künftige Darstellung sind unten abgebildet.
Mit den Zielen der Regionalplanung ist die Planung vereinbar.



bisherige Darstellung



berichtigte Darstellung

An das Plangebiet schließen folgende Flächendarstellungen an:
- im Norden allgemeine Grünfläche,
- im Osten Wohnbaufläche mit dem Symbol „Krankenhaus“
- im Süden Wohnbaufläche
- im Westen Sonderbaufläche für Ausbildung, Verwaltung, Hotel

Verfahren
Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, weil eine leerstehende Immobilie mit dem dazu gehörenden Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unterfolgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird mit rund 11.000 m² Grundfläche 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dieses ist aber 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 und Festsetzungen

3.1 Allgemeines Wohngebiet
Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des bebauten Stadtteils Kleefeld im Übergang zu ausgedehnten Kleingartengebieten im Norden und Gebieten mit gemischten Nutzungen im Osten. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag geschossen, der folgendes Konzept beinhaltet, dass sich in die Festsetzungen einfügt:
Das vorhandene U-förmige Gebäude im Süden soll erhalten bleiben und für Wohnzwecke umgebaut werden. Obwohl dieses Gebäude zweigeschossig erscheint, ist es im baurechtlichen Sinne viergeschossig, weil das Untergeschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist und das Dachgeschoss aufgrund seiner Dimension im baurechtlichen Sinne ebenfalls ein Vollgeschoss ist. Nördlich angrenzend sind Wohnungen in einem dreigeschossigen Neubau mit einem weiteren Vollgeschoss im Satteldach geplant, der einen nach Süden zum Bestandsgebäude geöffneten neuen Hof umschließt (Hofgebäude). Trauf- und Firsthöhe sollen bei diesem neuen Hofgebäude analog zum angrenzenden Bestandgebäude entwickelt werden. Das ehemalige Casino an der Dömitzer Straße wird abgebrochen. Sonstige im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen sind nach diesem Konzept nicht vorgesehen, wären aber im Umgebungszusammenhang verträglich und sollen darum grundsätzlich an dieser Stelle zulässig sein.

In Verlängerung der Mecklenburger Straße wird die neue Blockrandbebauung von einer fußläufigen privaten Wegeverbindung tangiert, die die westlich gelegenen Wohngebiete mit der Lathusenstraße verbindet.

Zwischen der neuen Wegeverbindung und der vorhandenen Hotelzufahrt soll eine viergeschossige Zwillingszeile mit Geschosswohnungen errichtet werden. In dem städtebaulichen Entwurf wird das Ziel verfolgt, die Wohnungen „von innen“ über einen gemeinschaftlich genutzten Hof mit privaten Bereichen zu erschließen.

Nördlich der Hotelzufahrt ist eine Bauzeile sowohl als Reihenhausbebauung oder als Geschosswohnungsbau mit drei Geschossen denkbar, die durch die vorhandene Platanenallee stark abgeschirmt wird und so aus dem öffentlichen Raum nur wenig wahrnehmbar ist.

Als nördlicher Abschluss des allgemeinen Wohngebietes wird ein nach Süden geöffnetes U-förmiges Baufenster für eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Neben der Analogie zu der südlich geplanten städtebaulichen Konstellation ergibt sich dadurch die Möglichkeit, auch durch Anordnung der lärmempfindlichen Nutzungen an der lärmabgewandten Seite auf die Stellplatzanlage zu reagieren.

Da das vorhandene Technikgebäude der Telekom am Nordende der Lathusenstraße nicht dauerhaft benötigt werden wird, wird hier die planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachnutzung dieser Fläche schon jetzt vorbereitet. Bis zu seiner Beseitigung gelten für die Anlage die Grundsätze des Bestandschutzes. Westlich davon ist ein denkbarer Standort für eine Kita, die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Alternativ könnten dort auch Wohnungen gebaut werden.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um dadurch unzumutbare Störungen für das Wohngebiet auszuschließen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bereits heute im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1024 1. Änderung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei maximal zulässigen drei bzw. vier Vollgeschossen festgesetzt und soll bezogen auf das Gesamtgebiet unverändert bestehen bleiben. Lediglich die Baugrenzen werden neu festgesetzt, um das geplante städtebauliche Konzept planungsrechtlich abzusichern.

Während im südlichen Teil des Plangebiets im Bereich des Bestandsgebäudes und des daran anschließenden Hofgebäudes mit einer festgesetzten GRZ von 0,45 bzw. 0,4 für die Bebauung eine höhere Dichte gewünscht ist, soll die geplante Bebauung nach Norden hin lockerer werden. Das zeigt sich in der niedrigeren GRZ von 0,35 bei den Zwillingszeilen bzw. 0,3 nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche, aber auch der maximal zulässigen Anzahl von drei Vollgeschossen, während im Süden vier Vollgeschosse zulässig sind. Trotz dieser geplanten Zonierung mit unterschiedlichen Dichten, bleibt die GRZ insgesamt jedoch auf das bestehende Maß von 0,4 begrenzt.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1024 1986 in Kraft getreten ist, gilt für diesen Plan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Damals gab es den heutigen § 19 Abs. 4 BauNVO noch nicht, nach dem die zulässige Grundfläche z.B. für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, aber auch Tiefgaragen in der Regel nur um 50 % überschritten werden darf. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1024 wurde im Jahre 2011 nicht das Maß sondern lediglich die Art der Nutzung geändert. Damals wurde die zulässige Nutzung von Sondergebiet „Deutsche Bundespost“ durch die Festsetzung der Sondergebiete „Beherbergungsgewerbe“ sowie „Bildung, Büro und Verwaltung“ ersetzt. Weil 2011 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes weder Baugrenzen noch die Grundflächenzahlen geändert worden sind, ist bezüglich des Maßes der Nutzung weiterhin die BauNVO von 1977 anzuwenden. Das hat zur Folge, dass nach geltendem Planungsrecht eine vollständige Versiegelung der Grundstücke im Plangebiet zulässig ist.

Die notwendigen Stellplätze sollen zu einem großen Teil in einer zweigeschossigen Tiefgarage unter dem Hofgebäude nachgewiesen werden, damit die Innenhöfe von Autos unbeeinträchtigt bleiben und als wohnungsnahe Freiflächen genutzt werden können. Das hat in Verbindung mit der städtebaulichen Dichte jedoch zur Folge, dass vor allem durch die notwendige Unterbauung der Flächen in Verbindung mit den versiegelten Hauseingängen und den Wohnungen zugeordneten Terrassen eine Überschreitung der GRZ von bis zu einem Wert von 0,9 auf dem Baufeld des Hofgebäudes vorgesehen ist. Im restlichen Plangebiet ist die Versiegelung auf maximal 0,75 begrenzt. Das ist zwar eine etwas stärkere Versiegelung als nach der heutigen BauNVO

üblich, dennoch bedeutet dies eine um 25 % geringere Versiegelung als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Im verdichteten Wohnungsbau mit drei und mehr Geschossen sind neben dem eigentlichen Gebäude noch weitere Flächenversiegelungen für Stellplätze, Zugänge, Terrassen usw. unumgänglich. Andererseits wird durch diese auf vergleichsweise kleinem Raum verdichtete Bauweise eine noch viel großflächigere Versiegelung bei lockerer Bebauung vermieden. Außerdem gibt es im Plangebiet noch ausreichend Flächen, die unversiegelt bleiben und bepflanzt werden können.

Bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) ist ebenfalls eine Zonierung mit einer größeren Dichte im Süden und einer lockeren Bebauung im nördlichen Teil geplant. Das Bestandsgebäude der ehemaligen Postschule gibt mit seiner Größe den Maßstab für die Baumassen im Süden vor. Da das Untergeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss gilt, muss es in die Berechnung der Geschossflächenzahl mit einfließen, obwohl es aus bauordnungsrechtlichen Gründen für Wohnzwecke nicht genutzt werden kann. Da das Dachgeschoss ebenfalls ein Vollgeschoss ist, ergibt sich hier eine Viergeschossigkeit, die sich auch in der hohen GFZ widerspiegelt. Um dem städtebaulichen Ziel der Anpassung der Neubebauung an den Altbestand Rechnung zu tragen, muss folgerichtig eine entsprechend hohe GFZ von 1,6 festgesetzt werden. Mit niedrigeren Ausnutzungswerten könnte sich die Neubebauung nicht an die Kubatur des Bestandes anpassen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf in allgemeinen Wohngebieten die Geschossflächenzahl von 1,2 nicht überschritten werden. Mit dieser Obergrenze soll insbesondere ungesunden Wohnverhältnissen vorgebeugt werden. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Anders als beispielsweise in hochverdichteten Wohnquartieren, die bis zum Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts entstanden sind, ist in diesem Planverfahren mit Hilfe der Baugrenzen und der Beschränkung der Traufhöhen darauf geachtet worden, dass alle Wohnungen gut belichtet und belüftet werden können. Die Baufenster sind so geschnitten, dass zwischen den Baukörpern ausreichend Abstand gehalten wird und wohnungsnahe Freiflächen entstehen können, die einerseits Aufenthaltsqualitäten bieten und andererseits Bepflanzungen ermöglichen, die das Kleinklima positiv beeinflussen. Außerdem macht es Sinn, neue Wohnbauflächen in verdichteter Bauweise in integrierter Lage zu entwickeln. Neue Wohnbauflächen im Außenbereich wären mit der unvermeidlichen Flächenversiegelung und Pendlerverkehren die schlechtere Alternative.

Das Bestandsgebäude wird mit Ausnahme des Anbaus von Balkonen und der Eingangstreppen in der äußeren Kubatur nicht wesentlich verändert. In Verbindung mit der Festsetzung zum Erhalt des schützenswerten Baumbestandes im Innenhof entsteht hier durch Umnutzung ein von attraktiven Grünstrukturen eingerahmtes Wohngebäude, das trotz des großen Bauvolumens zweigeschossig wirkt. Die sich gegenüberstehenden Flügel des dreigeschossig wirkenden Hofgebäudes sind 35 - 40 m voneinander entfernt und bieten gesunde Wohnverhältnisse in lichtdurchfluteten Räumen. Die beiden Hauptbaukörper der Zwillingszeile liegen mindestens 15 m voneinander entfernt. Insbesondere durch die Begrenzung der Traufhöhe auf 12 m wird ungesunde Verschattung verhindert. Hier ist auch nur eine GFZ von maximal 1,4 zulässig.

Nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche liegt die festgesetzte GFZ mit 0,9 unter der zulässigen Obergrenze. Dadurch wird das Maß der Bebauung im Plangebiet von der hohen Dichte des Bestandsgebäudes schrittweise an den Rand des Siedlungsbereiches abgestuft.

Die Planung folgt dem städtebaulichen Ziel, dass die Gebäude an der Lathusenstraße in Bezug auf die Gebäudehöhen und die Anordnung aufeinander Bezug nehmen. Die Baugrenzen ermöglichen auch die städtebaulich gewünschte Ausrichtung der Gebäude in einer Flucht mit dem Bestandsgebäude. Ob dieses Ziel der Ausrichtung in einer Flucht durchgängig umsetzbar sein wird, wird sich erst im Baugenehmigungsverfahren zeigen. Falls beispielsweise eine Überbauung der vorhandenen Telekomleitung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht darstellbar sein sollte, könnten einzelne Baukörper zurückspringen müssen.

Bezug nehmend auf die Traufhöhe des Bestandsgebäudes werden für die angrenzenden neuen Baukörper Höhenfestsetzungen getroffen, die einen ruhigen und harmonischen Gesamtzusammenhang zwischen Alt und Neu entstehen lassen. Deshalb wird analog zur vorhandenen Traufhöhe des Bestandgebäudes eine maximale Traufhöhe von 68,0 m über NN für die viergeschossigen Neubauten festgesetzt. Für die dreigeschossigen Baukörper nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche entfällt eine solche Festsetzung, weil die öffentliche Verkehrsfläche und besonders die vorhandene Baumreihe eine städtebauliche Zäsur darstellen. Hier sind auch andere Kubaturen denkbar.

Damit sich die Neubauten im direkten Umfeld des Bestandsgebäudes nicht nur bezüglich der Höhenentwicklung sondern auch in ihrer Dachform an dem prägenden Bestandgebäude orientieren, wird eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Demnach wird südlich der öffentlichen Verkehrsfläche das Satteldach festgeschrieben. Um eine differenzierte Dachgestaltung mit pultartigen Elementen und auch kleinen Flachdachbereichen zu ermöglichen, können ausnahmsweise andere Dachformen bis zu einem Drittel der Grundfläche zugelassen werden. In diesen Fällen gilt die Begrenzung der Traufhöhe nicht.

Die beiden vorgenannten Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe und der geneigten Dächer haben zur Folge, dass die Neubauten dreigeschossig wirken, obwohl vier Vollgeschosse zulässig sind.

Das äußere Erscheinungsbild des neu entstehenden Quartiers soll von einer hochwertigen Gestaltung geprägt sein. Deshalb sollen neben anderen architektonischen Details, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sind, die Außenwände der Gebäude entweder vollständig mit Klinkern verblendet oder aber mit Klinkerelementen gegliedert werden. Dadurch wird Bezug zur Gartenstadt Kleefeld genommen, die durch die städtebauliche Figur aber auch in besonderer Weise durch die Materialität des dunkelroten Steins vor rund neunzig Jahren Maßstäbe gesetzt hat und auch heute noch ein beliebtes Wohngebiet in Hannover ist. In der örtlichen Bauvorschrift werden für die Außenwände der neu errichteten Gebäude im südlichen Teil rotblaubunte bis rotbraunbunte Ziegel oder Ziegelverblendungen festgelegt. Nördlich des Fußweges in Verlängerung der Mecklenburger Straße sind auch Kombinationen mit hellen Putzflächen zulässig.

Die gut 215 WE, die auf Grundlage des neuen Planungsrechtes kurz- bis mittelfristig realisiert werden sollen, lösen einen in vorhandenen Einrichtungen nicht zu deckenden Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen aus. Zur Bedarfsdeckung ist eine Einrichtung mit zwei Gruppen vorgesehen, die die Fa. Theo Gerlach im nordwestlichen Bereich des Plangebietes bauen und voraussichtlich an einen Betreiber vermieten wird. Regelungen hierzu wird der städtebauliche Vertrag beinhalten. Sollte eine größere Einrichtung mit mehr als zwei Gruppen gebaut werden, wäre dies bereits planungsrechtlich vorbereitet und zulässig.

3.2 Sondergebiet

Da die vorhandene Stellplatzanlage mit rund 100 Stellplätzen an der Lathusenstraße überbaut werden soll, muss der ruhende Verkehr in diesem Bereich neu geordnet werden. Ein Teil dieser notwendigen Stellplätze für das Hotel wurde bereits auf dem nördlichen Bereich des Hotelgrundstücks außerhalb des Plangebietes neu gebaut. Die Fläche westlich des Plangebietes, auf dem das Hotel steht ist als Sondergebiet „Beherbergungsgewerbe festgesetzt. Die restlichen per Baulast gesicherten Hotelstellplätze könnten an den Nordrand des Plangebietes verlagert werden. Da diese notwendigen Stellplätze dem Hotel zugeordnet sind, können sie kein Bestand teil des allgemeinen Wohngebietes sein. Analog zur Festsetzung des benachbarten Hotels wird hier ein Sondergebiet Beherbergungsgewerbe festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt hierfür grundsätzlich den Gebietscharakter fest. Aufgrund der Form dieser Fläche und da sie insbesondere für Stellplätze sowie eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger vorgesehen ist, wäre der Katalog der zulässigen Nutzungen, wie er auf der Nachbarfläche festgelegt ist, nicht umsetzbar. Der Bebauungsplan sieht daher die dem Nutzungszweck dienenden Stellplätze und Zufahrten hier vor und stellt den Zusammenhang mit dem benachbarten Sondergebiet klar. Über die Fläche mit Geh- und Fahrrechten kann auch die Kita erschlossen werden.

3.3 Erschließung und Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Lathusenstraße bzw. die Dömitzer Straße.

Zur inneren Erschließung wird auf der bisherigen Hotelzufahrt eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Straße dient der Erschließung der angrenzenden Baufelder und gewährleistet darüber hinaus die Vorfahrt vor das Hotel. Ein Großteil der Ziel- und Quellverkehre des Hotels verlagert sich voraussichtlich zukünftig auf die im nördlichen Sondergebiet vorgesehene Stellplatzanlage mit Zufahrt.

Über die Fläche mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger im Norden des Plangebiets wird neben den Hotelstellplätzen auch die Zuwegung zur angrenzend geplanten Kita planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung des restlichen Baugebietes wird über private Flächen organisiert.

Zur besseren Vernetzung mit den benachbarten Wohnquartieren soll in Verlängerung der Mecklenburger Straße eine neue fußläufige Wegeverbindung mit einer Breite von drei Metern in Ost-West-Richtung geschaffen und mit Gehrechten für die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden.

Da in Hannover die Mobilität durch öffentliche Verkehrsmittel in weiten Teilen des Stadtgebietes und so auch hier gut gewährleistet ist, verzichtet ein Teil der Bewohner auf die Anschaffung eines privaten Autos. Durch Carsharing-Angebote werden zusätzlich Alternativen geschaffen.

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird durch die örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO) festgelegt. Als notwendige Einstellplätze sind 90 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Runderlass des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 19.12.2008 – Nds. Ministerialblatt 2009 S. 50 - , geändert durch Runderlass vom 24.09.2013 – Nds. Ministerialblatt 2013 S. 713 –, festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen - § 49 Abs. 2 S. 2 NBauO – einschließlich des Mehrbedarfes bei Nutzungsänderungen - § 47 Abs. 1 S. 2 NBauO -.Die zur Ermittlung der notwendigen Einstellplätze festgelegten Richtzahlen der Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO sind als Anlage zur Begründung beigefügt.

Eine Reduzierung der notwendigen Einstellplätze auf 90 % im Plangebiet ist möglich, da es gut an den ÖPNV angeschlossen ist. Fußläufig erreichbar, in ca. 370 m Entfernung, befindet sich an der Berckhusenstraße die Bushaltestelle Lathusenstraße mit den Linien 127 und 137. Die Stadtbahnlinien 4 und 5 verkehren in der Kirchröder Straße in ca. 800 m Entfernung und S-Bahnstationen Karl-Wiechert-Allee und Kleefeld befinden sich in je ca. 900 m Entfernung.

In den verdichteten Bereichen südlich der öffentlichen Verkehrsfläche soll aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich auf die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen verzichtet werden. Dadurch wird die Wohnruhe im Plangebiet verbessert und die Möglichkeit zur Anlage von wohnungsnahem Grün gegeben. Die Einstellplätze sollen in einer Tiefgarage unter dem nördlich des Bestandgebäudes geplanten Hofgebäude nachgewiesen werden. Die Zufahrt befindet sich in der Dömitzer Straße und die Ausfahrt wird über die Lathusenstraße abgewickelt. Die restlichen notwendigen Stellplätze für das Baufeld nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche können direkt auf den Baugrundstücken ebenerdig oder als Stellplätze oder geschlossene Garagen in den Erdgeschossen der Neubauten angelegt werden.

4. Infrastruktur

Zum jetzigen Zeitpunkt weist der Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld eine gute Versorgungsquote hinsichtlich der vorhandenen Krippen- und Kindergartenplätze auf, was sich durch steigende Geburtenzahlen jedoch schnell ändern kann. Unabhängig davon wird durch das geplante Bauvorhaben wird rein rechnerisch ein Bedarf für eine Kita mit zwei Gruppen ausgelöst. Da es sich anbietet diese neue Betreuungseinrichtung möglichst wohnungsnah vorzuhalten, wird vom Investor am Nordrand des Plangebietes eine neue Kindertagesstätte errichtet. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Grundschule im Kleefelde, die in rund 500 m Entfernung fußläufig gut zu erreichen ist.

Alle üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Im nördlichen Teil der Lathusenstraße müssen noch Kanäle der Stadtentwässerung verlängert werden, wenn in diesem Bereich die Bebauung realisiert wird. Um die interne Versorgung des Wohngebietes mit Strom zu gewährleisten, muss noch eine neue Netzstation errichtet werden.

Entlang der Lathusenstraße verläuft eine wichtige Leitung der Telekom, für die nachrichtlich ein Schutzstreifen festgesetzt wird. Aus Sicht der Telekom ist eine Überbauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, eine Abstimmung vor Baubeginn jedoch notwendig.

Spielplätze / Bolzplätze
Durch die Neubebauung entsteht ein Mehrbedarf an öffentlichen Spielplätzen. Der Spiel- und Bolzplatz „Mecklenburger Straße“ mit einer Größe von fast 2.500 m² befindet sich 200 m westlich des Plangebietes. Östlich des Plangebietes gibt es im Grünzug an der Berckhusenstraße einen weiteren Spiel- und Bolzplatz in 250 m Entfernung mit ebenfalls 2.500 m² Größe. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrages wird eine Ablöseregelung angestrebt, mit der auf diesen Flächen neue Qualitäten geschaffen bzw. bisher wenig oder ungenutzte Flächen neu angelegt werden können.

Löschwasserversorgung
Das vorhandene Leitungswassernetz im Plangebiet mit Nennweiten von 150 mm endet ungefähr 50 m nördlich der Ecke Lathusenstraße/Helstorferstraße. Bei einer Bebauung im nördlichen Plangebiet ist die Löschwasserversorgung in diesem Bereich nicht gewährleistet. Das vorhandene Leitungsnetz muss erweitert werden und zusätzliche Hydrantenstandorte sind einzuplanen. Im übrigen Plangebiet ist das vorhandene Leitungswassernetz ausreichend.

Der vorhandene Teich wird zur Löschwasserversorgung nicht benötigt. Einer Überbauung dieser Fläche steht in dieser Hinsicht nichts im Wege. Die Abstände zwischen den Gebäuden sind so ausreichend dimensioniert, dass Löschfahrzeuge problemlos an die Gebäude heranfahren können.

5. Umweltverträglichkeit

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Trotzdem wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

Die in dieser Begründung erwähnten und bereits vorliegenden Gutachten wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

Energieversorgung und Wärmeschutz
Als Minderungsmaßnahme von CO_2 hat der Rat der Stadt die „Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ beschlossen. Bereits in der Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung über Ausrichtungen, Grundstückszuschnitte, Bauabstände, Geschossigkeit, Bauhöhen etc. anzulegen.

Die Lage und Ausrichtung des Baugebietes ermöglicht unter energieeffizienten Gesichtspunkten teilweise eine optimale Ausrichtung von Gebäuden und Dachflächen nach Süden. Die geplante Festsetzung der Geschossigkeit im B-Plan wirkt sich günstig hinsichtlich der Energieeffizienz (kompakte Bauweise) aus.

Die Grundstückseigentümerin ist zu den Energiethemen bei der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover beraten worden und zur Einhaltung des Niedrigenergiehaus-Plus-Standards bei den Wohnungsneubauten sowie der Kita verpflichtet worden. Dies bedeutet, dass die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H’T) sowie der Primärenergiebedarf wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 liegen. Die Gebäude werden mit Fernwärme versorgt. Diese Vereinbarungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

5.1 Grünstruktur und Naturschutz

Auf der Planfläche befinden sich der südliche Gebäudebestand, das Technikgebäude der Telekom, ein Großparkplatz, sowie eine gärtnerisch strukturierte parkähnliche Grünfläche und ein Teich, der der Regenwasserrückhaltung und der Löschwasserversorgung diente und keine wasserwirtschaftliche Bedeutung hat. Der Teich soll aufgegeben werden, da er sich nicht sinnvoll in die neue städtebauliche Struktur einfügt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände wären bei Erhalt des Teiches wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes nicht realisierbar. In Anbetracht der Lage und des Umgebungszusammenhangs wird hier einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Vorrang vor dem Erhalt des Teiches eingeräumt. Auf dem angrenzenden Hotelgrundstück wird außerhalb des Plangebietes zur Regenwasserrückhaltung eine neue Wasserfläche entstehen. Über diese Planung wird aber in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren entschieden.

Die parkähnliche nördliche Grünfläche ist durch einen Scherrasen sowie einen mittelalten bis alten, teils wertvollen Baumbestand gekennzeichnet. Eine gewisse sukzessionale Entwicklung ist im Randbereich des nord-westlichen und nördlichen Plangebietes erkennbar. Dem steht die vorhandene Stellplatzanlage an der Lathusenstraße gegenüber, die aufgrund ihrer großflächig versiegelten Fläche von minderer Bedeutung für den Naturhaushalt ist. Der als Zierteich einzustufende Teich legt die Vermutung nahe, ein potenzieller Lebensraum für Amphibien sein zu können. Jedoch konnten 2014 bei der Bestandsaufnahme zum Flora-und-Fauna-Gutachten keine amphibischen Lebensformen nachgewiesen werden. Möglicherweise spielt die für diesen kleinen Teich hohe Population von Stock- und Teichenten eine Rolle und verhindert die Ansiedlung von Amphibien.

Der Planfläche kommt bezüglich des Naturhaushaltes, aber auch des Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung zu, da sie sich in nördlicher Randlage zur freien Landschaft befindet.

Standorte der Bäume (Lohaus+Carl, 05.08.2015)

Der gesamte Baumbestand ist 2014 vollständig kartiert und beurteilt worden. Demnach befinden sich im Plangebiet zahlreiche große und erhaltungswürdige Bäume. Jedoch wäre das städtebauliche Konzept nicht realisierbar, wenn sämtliche Bäume erhalten würden. Von den ca. 200 Bäumen können voraussichtlich 65 Bäume erhalten werden. Während wohl 135 Bäume zur Verwirklichung des Bauvorhabens gefällt werden müssen, können voraussichtlich ca. 59 Bäume neu gepflanzt werden. Hier finden die Bestimmungen der Baumschutzsatzung Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Im Bebauungsplan werden zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine markante Baumgruppe im Innenhof des Bestandsgebäudes und um die ortsbildprägende Platanenreihe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das gesamte Baugebiet soll entlang der Straßen und zum benachbarten Hotelgrundstück hin mit einem Pflanzstreifen eingerahmt und auch eingefriedet werden. In der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 150 m² Pflanzfläche ein Baum (mind. III. Ordnung und fünf Sträucher (Pflanzgröße mindestens 60-100 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser flächigen Festsetzung sind Zuwegungen, notwendige Nebenanlagen (z.B. Müllbehälterstandorte, Fahrradabstellplätze) sowie Flächen für die Feuerwehr zulässig. Die Flächen dieser unvermeidlichen, notwendigen Nutzungen sind keine Pflanzflächen und werden in diese Bilanz auch nicht einbezogen.

Die Dachflächen der nicht überbauten Tiefgaragen und Flachdächer von Wohngebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Damit kann die Abflussgeschwindigkeit des Niederschlagswassers reduziert und das Kleinklima verbessert werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) sind nicht vorhanden.

5.2 Immissionsschutz

Lärm
In der schalltechnischen Untersuchung des Büros GTA (Hannover, Juli 2015) sind die Vorbelastungen des Plangebiets mit vorhandenen Lärmemissionen begutachtet worden, die Stadt schließt sich den Ergebnissen an. Hier geht es insbesondere um den Verkehrslärm von der Lathusenstraße, der Berckhusenstraße und der Schienenverkehrsstrecke Hannover - Lehrte sowie den sogenannten Anlagenlärm benachbarter Gewerbebetriebe (Hotel, Hannoversche Werkstätten und Lebensmitteldiscounter). Bei dem Anlagenlärm handelt es sich sowohl um betriebsbedingte Geräusche auf den jeweiligen Grundstücken als auch um Straßenverkehr, der von den Anlagen ausgelöst wird.

Die von den Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschemissionen wurden unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung in Isophonen dargestellt. Dabei ist festzustellen, dass die Geräuschemissionen in den Nachtstunden an der Grenze zum Sondergebiet Beherbergungsgewerbe mit mehr als 50 dB(A) die maßgeblichen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 10 dB(A) überschreiten. Dies ist auf die Lage der Stellplätze und der Zufahrt zum Hotel im Norden des Plangebietes zurückzuführen. Die Geräuschemissionen der Hannoverschen Werkstätten und des Lebensmitteldiscounters spielen dabei nur eine untergeordnete Rolle. An den künftigen Gebäuden im nördlichen Baufeld sind daher nur auf ihrer Nordseite Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte zu erwarten.
Die maßgeblichen Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach DIN 18005 sind entlang der vorhandenen Straßen mit ermittelten 60 bis 65 dB(A) am Tag und 55 bis 60 dB(A) in der Nacht jeweils um bis zu 15 dB(A) überschritten.

Die eigenen Verkehrsgeräusche, die durch die geplanten Wohngebäude entstehen, werden bei der Betrachtung vernachlässigt, weil es sich hier um zulässige, selbsterzeugte Verkehrsgeräusche handelt, die als gebietstypisch zu behandeln sind. Dies gilt auch für die Tiefgaragen mit ihren Einfahrten, weil sie keinem gewerblichen Zweck dienen.

Eine Einhaltung der Orientierungswerte in den Freibereichen wird insbesondere in den Innenhöfen durch die abschirmende Wirkung der Gebäude erreicht. Da sich aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) aus städtebaulichen Gründen hier ausschließen, werden zum Schutz von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Schalldämmung von Außenbauteilen sowie Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Luftwechsels bei geschlossenen Fenstern festgesetzt.

Das nördliche Baufeld wird in den Nachtstunden von Anlagenlärm (50-55 dB(A)) der geplanten Stellplatzanlage im angrenzenden Sondergebiet belastet. Zum Schutz der Wohnnutzung ergibt sich aus dem Schallgutachten die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.
Eine Lärmschutzwand von bis zu 5 m könnte die Schallimmissionen wirksam abschirmen. Eine solche Wand würde in dieser städtebaulichen Situation jedoch eher störend wirken. Bei einer Anordnung der Wand entlang der vorgesehenen Stellplatzanlage würden Angsträume zwischen Wand und Wohngebäude entstehen und es gingen nutzbare Freiflächen in erheblichem Umfang verloren.
Der Immissionsschutz kann auch durch architektonischen Selbstschutz oder Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sichergestellt werden. Bei passiven Schallschutzmaßnahmen wird durch Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden auf einen ausreichenden Schutz von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern abgestellt.
Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts ist selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich. Allerdings muss in Schlaf- und Kinderzimmern nachts die Möglichkeit einer dauerhaften Lüftung gegeben sein. Um einen ausreichenden Schallschutz nachts bei geschlossenem Fenster sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, können als passive Schallschutzmaßnahme schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen werden. Bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts sollte die genannte Belüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein.
Der Bebauungsplan verzichtet daher auf eine Schutzwand und setzt stattdessen fest, dass nach Norden ausgerichtete Aufenthaltsräume nur ausnahmsweise zulässig sind. Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern dürfen zu dieser Seite nur als nicht öffenbare Schallschutzfenster mit fensterunabhängiger Lüftung hergestellt werden, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.
Bei der Beurteilung dieser Situation ist die TA-Lärm zugrunde zu legen; dabei liegt der zu beurteilende Punkt 1 m vor dem geöffneten Fenster. Dies würde jedoch die schalldämmende Wirkung des Fensters nicht berücksichtigen, der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Fensteröffnungen mit nicht öffenbaren Schallschutzfenstern auszustatten sind.

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Lage und Stellung der Baukörper, die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in dem zukünftigen Gebäude noch nicht bekannt sind. Diese Parameter werden erst in der weiteren Planung festgelegt. Daher kann die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nur pauschal erfolgen. Aus den genannten Gründen können erst im Planvollzug anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden. Wenn das Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO angewendet wird, ist der Entwurfsverfasser für die Umsetzung verantwortlich.
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowohl ein ausreichender Lärmschutz für das neue Wohnquartier gegeben ist, als auch die vorhandenen Anlagen in ihren Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

5.3 Boden

Bei der Untersuchung des Schulgeländes nach dem Mindestuntersuchungsprogramm für Kinderspielflächen der LHH wurde 2009 in einem Pflanzbereich im südlichen Bereich des Innenhofes des Bestandsgebäudes eine geringfügige Überschreitung des Vorsorgewertes für Kinderspielflächen bezüglich des PAK-Gehaltes festgestellt. Der Boden in diesem Bereich wurde mit einer ausreichend mächtigen Schicht aus Rindenmulch abgedeckt. Die übrigen Bereiche des ehemaligen Schulinnenhofes könnten uneingeschränkt als Kinderspielfläche genutzt werden.

Bei orientierenden Bodenuntersuchungen sind flächendeckend Auffüllungen aus sandigem, humosen Boden mit geringen Anteilen an Fremdmaterialien mit einer Mächtigkeit zwischen 0,4 und 2,4 m, im Bereich des unterirdischen Öltanks der NEA (OVSt) bis 3,3 m erbohrt worden. Die Untersuchungen zeigen keine Überschreitung der Bodenwerte Bauleitplanung der LHH für Kinderspielflächen, so dass die geplante Nutzung im gesamten Planbereich mit Ausnahme der oben erwähnten, mit Rindenmulch abgedeckten Teilfläche im Schulinnenhof uneingeschränkt möglich ist. Durch den notwendigen Bodenaushub für den Baumaßnahmen werden eventuell kontaminierte Böden ohnehin abgetragen.
Nach gutachterlicher Einschätzung ist das Auffüllungsmaterial unproblematisch. Im Vorfeld geplanter Aushub- und Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet ist wegen der flächenhaften Auffüllung unbekannter Herkunft eine Einzelfallüberprüfung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover durchzuführen, um eine fachgerechte Entsorgung sicherzustellen.

5.4 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Planbereiches auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Dies betrifft insbesondere eine Teilfläche südlich des vorhandenen Gebäudes Lathusenstraße Nr. 19 (fernmeldetechnischen Einrichtung). Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, Dezernat 23, Zentrale Polizeidirektion Hannover) zu benachrichtigen.

5.5 Regenwasserbewirtschaftung

Durch die städtebaulich gewünschte verdichtete Bauweise und die geplanten Tiefgaragen wird eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein. Aus diesem Grunde kann die Festsetzung zur Regenwasserversickerung des Bebauungsplanes 1024, 1. Änderung für die 2. Änderung nicht beibehalten werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Abwassersatzung von dem Grundstück gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Zwar sind aufgrund der festgesetzten Satteldächer keine Dachbegrünungen möglich, jedoch wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dächer von nicht überbauten Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen sind.

Die Fläche des vorhandenen Teichs wird für die geplante Bebauung benötigt und überbaut. Da der Teich teilweise zur Regenrückhaltung des benachbarten Hotelgrundstücks genutzt wird, muss das Entwässerungskonzept des Hotelgrundstücks überarbeitet werden. Die rechtliche Absicherung dieses Vorgehens wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Da es sich bei dem Teich im wasserrechtlichen Sinne um kein Gewässer handelt, ist auch kein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

6. Kosten für die Stadt

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.
Sollten dennoch Kosten entstehen, falls beispielsweise eine Ertüchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig sein sollte oder neue Leitungen verlegt werden müssen, werden diese vom Investor als Verursacher getragen und die Kostenträgerschaft im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Oktober 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.13 / 28.10.2015