

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1600 2. Änderung

- Stadthäuser Lister Blick -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Planung: Nord

Stadtteil: List

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 0,5 ha große Freifläche zwischen der Karl-Rüter-Straße im Norden und der Friedrich-Busack-Straße im Süden. Er wird begrenzt von der Grethe-Jürgens-Straße im Westen und erstreckt sich bis zur Leo-Symphor-Promenade im Osten. Grundbuchrechtlich handelt es sich um das Flurstück 12/75 der Flur 13 in der Gemarkung Klein-Buchholz.

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	Seite 2
2	Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
	2.1 Beschreibung des Plangebietes	2
	2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	3
	2.3 Geltendes Planungsrecht	4
3	Städtebauliche Zielsetzungen	4
4	Vorhabenplanung	5
	4.1 Architektur	5
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	4.3 Erschließung	6
	4.4 Soziale Infrastruktur	7
	4.5 Freiflächengestaltung	7
	4.6 Energiekonzept	8
5	Technische Infrastruktur	8
	5.1 Verkehrsanbindung	8
	5.2 Ver- und Entsorgung	9

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6 Immissionsschutz	9
6.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung	9
6.2 Beurteilung der Geräuschsituation	10
6.3 Lärminderungsmaßnahmen	12
7 Sonstige Umweltbelange	13
7.1 Natur und Landschaft	13
7.2 Boden / Altlasten	15
8 Gutachten	15
9 Verfahren und Durchführungsvertrag	16
10 Kosten für die Stadt	16

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Gundlach GmbH & Co. KG - Bauträger, auf einer derzeit unbebauten Freifläche 23 Stadthäuser an der Karl-Rüter-Straße zu errichten.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1600 „Lister Blick“. Das geplante Vorhaben widerspricht den in dem Bebauungsplan getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Auf Antrag der Gundlach GmbH & Co. KG - Bauträger - wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, der als 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes firmiert.

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im Osten des Stadtteiles List. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine langgestreckte Brachfläche in der Größe von ca. 28 x 175 m zwischen der Karl-Rüter-Straße im Norden und der Friedrich-Busack-Straße im Süden. Er wird begrenzt von der Grethe-Jürgens-Straße im Westen und erstreckt sich bis zu der Leo-Symphor-Promenade im Osten. Bei der Freifläche handelt es sich derzeit um eine unbebaute Brache. Während diese im östlichen Abschnitt mit Bauschutt aufgefüllt ist, befinden sich im Westen eine Reihe von Bäumen, deren Anpflanzung auf die ursprüngliche Nutzung des Areals als Gartenbaubetrieb zurückgeht.

Grundbuchrechtlich handelt es sich um das Flurstück 12/75 der Flur 13 in der Gemarkung Klein-Buchholz.

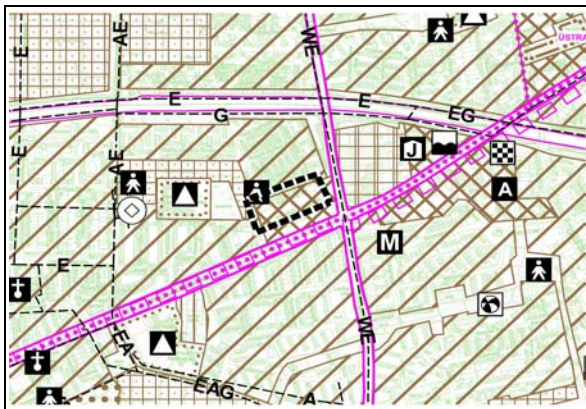
Nördlich des Plangebietes befindet sich eine ausgedehnte Reihenhausbebauung in dem Wohngebiet „Lister Blick“. Südlich der Friedrich-Busack-Straße grenzen gewerbliche Nutzungen an. Namentlich handelt es sich hier um einen Edeka-Markt, ein Büro- und ein Lagergebäude, jeweils mit zugeordneten Stellplatzanlagen.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

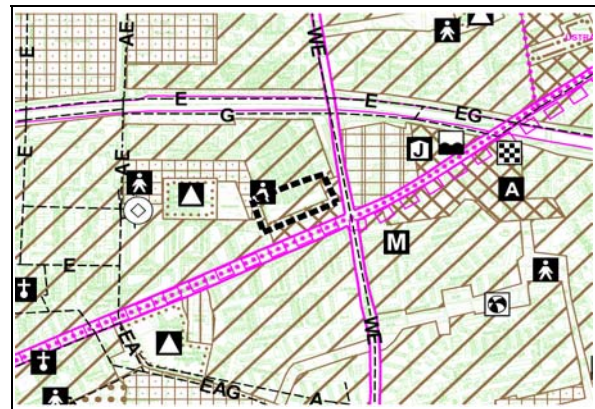
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover ist der Planbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich angrenzend handelt es sich um Wohnbauflächen. Die Straßen Eulenkamp und Podbielskistraße – hier verläuft auch eine als städtische Verkehrsinfrastruktur dargestellte Stadtbahntrasse – werden in der Plandarstellung als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die bisherige und die neue Darstellung des Flächennutzungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE

GEMISCHTE BAUFLÄCHE

GEWERBEBEBIET

SONDERBAUFLÄCHE

Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen:
Stadtbahn-Depot

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE

WALDFLÄCHE

KLEINGARTENFLÄCHE

SPORTFLÄCHE

WASSERFLÄCHE

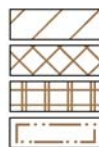
VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE

STADTBAHN

U - BAHN

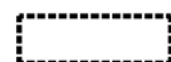
BEREICH DER ANPASSUNG



ÜSTRA



MIT TUNNELSTATION



EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE

ALTENEINRICHTUNG

KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM

FREIZEITHEIM

HALLENBAD

SPIELPARK

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

BEREICH MIT MARKTFUNKTION

WOCHENMARKT

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

UMSPANNWERK

LEITUNGEN : ELEKTRIZITÄT

GAS

WASSER

ABWASSER



2.3 Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für den Planbereich ist der Bebauungsplan Nr. 1600 „Lister Blick“, der am 17.07.2002 in Kraft getreten ist. Er trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Bereich zwischen Podbielskistraße im Süden und Mittellandkanal im Norden sowie zwischen Grethe-Jürgens-Straße im Westen und Eulenkamp im Osten. Für den Planbereich ist ein Kerngebiet (MK) mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise sowie mit Grundflächenzahl GRZ=0,8 und Geschossflächenzahl GFZ=3,0 festgesetzt. Hier sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig, während großflächige Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind. Eine den geltenden Festsetzungen entsprechende Vermarktung war dem Eigentümer nicht möglich.

Südlich angrenzend ist ein Kerngebiet (MK) mit einer bis zu siebengeschossigen Bebauung zulässig. Während hier auch die o.g. Nutzungen im Übrigen zugelassen sind, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Ausnahme einer Teilfläche in etwa in der Mitte der Friedrich-Busack-Straße ausgeschlossen

Weiter nördlich handelt es sich nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes um Allgemeine Wohngebiete (WA) mit dreigeschossigen Reihenhäusern und bis zu sechsgeschossigen Solitärbauten.

3 Städtebauliche Zielsetzungen

Dem Bebauungsplan Nr. 1600 lag die städtebauliche Idee einer Nutzungszonierung der Baugebiete zugrunde. Den bis zu siebengeschossigen Kerngebieten entlang der Podbielskistraße folgten nach Norden zunächst niedrigere und weniger intensiv nutzbare Kerngebiete und dann die Allgemeinen Wohngebiete. Nachdem sowohl die Flächen an der Podbielskistraße als auch die Wohngebiete zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erschlossen und bebaut werden konnten, stellte sich zwischenzeitlich heraus, dass sich die ursprünglich geplanten Kerngebiete in der zweiten Reihe nicht vermarkten lassen. Statt dessen zeichnet sich seit einigen Jahren ein erhöhter Bedarf nach Wohnbauflächen ab.

Vor diesem Hintergrund entspricht die Planungsabsicht, auf der Brachfläche 23 Stadthäuser für die Wohnnutzung zu errichten, dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erschließen. Bereits in den letzten Jahren ist es gelungen, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten. Die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität haben dazu geführt, dass die Einwohnerzahl der Stadt zugenommen hat. Aufgrund der sich weiter abzeichnenden Bevölkerungszunahme und Wohnungsmarktentwicklung ist nach heutigem Kenntnisstand für das nächste Jahrzehnt von einem weiteren Wohnungsneubaubedarf auszugehen. Dieser soll insbesondere über eine Mobilisierung von untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

In besonderem Maße gibt es auch im Stadtteil List eine hohe Nachfrage nach qualitativem Wohnraum. Deswegen wird mit der vorliegenden Planung eine Umwidmung des laut Ursprungsfassung des Bebauungsplanes geplanten Kerngebietes angestrebt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Stadthäuser zu schaffen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindungen, der hervorragenden Infrastrukturausstattung (Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen) und wegen der Nähe zu Naherholungsgebieten (Eilenriede,

Mittellandkanal) erfüllt der Planbereich wesentliche Anforderungen an einen attraktiven, innerstädtischen Wohnstandort. Damit ist absehbar, dass mit der geplanten Wohnbebauung, die im Hinblick auf architektonische, ökologische, energetische und freiraumgestalterische Aspekte ein anspruchsvolles Konzept verfolgt (siehe Kapitel 4), ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes geleistet werden kann.

Unter stadträumlichen Gesichtspunkten greift die Planung die Grundstruktur des alten Bebauungsplanes auf: Die Bauflächen für die Stadthäuser werden in das vorhandene ost-west-orientierte Erschließungsnetz eingefügt und Gebäude werden in Anlehnung an die Struktur der weiter nördlich bereits errichteten Reihenhäuser ebenfalls in zeilenförmigen Hausgruppen errichtet (siehe Kapitel 4.1).

Wegen der veränderten Planungskonzeption und angesichts der Lage des Planbereiches in der Nähe von Verkehrsstrassen und Gewerbe- bzw. Einzelhandelsnutzungen kommt der Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange für die geplante Wohnbebauung besondere Bedeutung bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse in dem Neubaubereich der Stadthäuser gewährleistet werden und dass zugleich der Schutzanspruch der dahinter liegenden, bereits realisierten Wohnbebauung gewahrt wird (siehe Kapitel 6).

4 Vorhabenplanung

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmte Vorhabenplanung der Gundlach GmbH & Co. KG – Bauträger – zugrunde, die eine anspruchsvolle Architektur- und Freiflächenplanung sowie die Lösung der technischen Ver- und Entsorgung umfasst. Im Einzelnen sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Bestandteile vor:

4.1 Architektur

Es ist der Bau von insgesamt 23 Stadthäusern geplant, die jeweils eine Wohneinheit beinhalten. Die Stadthäuser werden in zeilenförmigen, dreigeschossigen Hausgruppen von je drei bis vier Wohneinheiten errichtet, so dass eine kammartige Gliederung des langgestreckten Grundstückes entsteht. Die Wohngebäude werden über Stellplatzanlagen von der Nordseite (Karl-Rüter-Straße) erschlossen. Jeweils auf der Westseite sind den Stadthäusern kleine Gärten vorgelagert.

Für die Stadthäuser sind drei Haustypen mit unterschiedlichen Achsmaßen der Wohngebäude geplant. Diese weisen Breiten von ca. 5,5 m (11 Wohneinheiten), ca. 6,8 m (3 WE) und ca. 7,3 m (9 WE) auf. Die insgesamt 23 Häuser verfügen je nach Grundriss über Wohnflächen (inkl. anrechenbarer Balkone oder Terrassen) von ca. 134 m² bis ca. 152 m². Nur die sechs Wohneinheiten der östlich gelegenen Hausgruppen VI und VII sind unterkellert. Die absolute Höhe der Baukörper aller sieben Hausgruppen beträgt einheitlich ca. 9,4 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FF EG) bis Oberkante Dachattika. Mit Bezug auf die tatsächlichen Geländehöhen variiert die Höhenlage der Gebäude geringfügig (um maximal 0,3 m). Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der sieben Hausgruppen ist im Vorhabenplan als Höhe über N.N. festgesetzt.

Die Architektur sieht kubische dreigeschossige Baukörper mit Flachdächern als ost-west-ausgerichtete Stadthausbebauung vor. Abgesehen von der Hausgruppe I verfügen alle übrigen Häuser im 2. Obergeschoss über Dachterrassen. Die Baukörper erhalten in Anlehnung an die nördlich angrenzende Reihenhausbebauung dunkelrote Klinkerfassaden mit einer klaren Fenstergliederung. Dabei handelt es sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss weitgehend um bodentiefe Elemente, während im 2. Obergeschoss kleinere Fensterformate vorgesehen sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl der geplanten Bebauung beträgt für das Gesamtareal $GRZ = 0,4$, die Geschossflächenzahl liegt bei $GFZ = 0,7$. Während die Werte für fast alle einzelnen Grundstücke bzw. Wohneinheiten nur marginal von diesen Durchschnittswerten abweichen, ergeben sich für ein Grundstück der Hausgruppe II deutliche Abweichungen nach unten.

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen. Mit Blick auf die geplante Wohnbebauung werden hier die Werte für Reine und Allgemeinen Wohngebiete (WR/WA) als Vergleichsmaßstab angehalten. Insgesamt liegt die geplante Grundstücksausnutzung im Rahmen der für diese Baugebiete zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO höchstens $GRZ = 0,4$ und $GFZ = 1,2$ betragen darf. Die Berücksichtigung der befestigten Erschließungsflächen und Nebenanlagen (Carports, Wohnwege, Terrassen etc.) führt jedoch in einigen Fällen zu einer Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Maße für die Versiegelung. Diese Überschreitungen sind nur geringfügig und bezogen auf die Nachbargrundstücke nicht erheblich. Unter Würdigung des flächensparenden Konzeptes zur Schaffung von Wohnraum in verkehrsgünstiger Lage ist die Überschreitung deshalb städtebaulich vertretbar.

Wie oben bereits erwähnt, beträgt die Höhe der sieben Hauptbaukörper jeweils ca. 9,4 m. Dabei variiert die Bezugsebene (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss – FF EG) unter Bezugnahme auf die anstehende Geländehöhe geringfügig um maximal 0,3 m. Deswegen ist in der Planzeichnung die tatsächliche Höhenlage der sieben Hausgruppen jeweils als Höhe über N.N. eindeutig festgelegt. Die daraus und aus der Gebäudehöhe resultierenden Abstandsflächen von $\frac{1}{2} H$ halten die gemäß § 5 NBauO erforderlichen Grenzabstände ein. Dabei wird im Süden die Verkehrsfläche der Friedrich-Busack-Straße gemäß § 6 Abs. 1 NBauO für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mitte dem Baugrundstück zugerechnet.

4.3 Erschließung

Wie oben dargelegt werden die Stadthäuser von der Nordseite erschlossen (siehe auch Kapitel 5.1). Entlang der Karl-Rüter-Straße sind kleine Stellplatzanlagen mit je vier Carports vorgesehen. Diese werden als offene Holz-Stahlprofilkonstruktion und mit begrünten Flachdächern errichtet (Höhe: ca. 2,8 m). Die Abstellräume für Müllbehälter und der Betriebsraum für die Fernwärmeanlagen vor der Hausgruppe I werden baulich in die Carportanlagen integriert.

Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt über private Wohnwege, die sich von den Carportanlagen an der Karl-Rüter-Straße nach Süden erstrecken. Die Wohnwege, von denen aus auch die Gärten der jeweils angrenzenden Hausgruppe zugänglich sind, haben nach Süden zur Friedrich-Busack-Straße Zu-/Ausgänge, die als verschließbare Tore in die geschlossene Einfriedung integriert sind (siehe unten).

4.4 Soziale Infrastruktur

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren zur Bebauung Lister Blick (Bebauungsplan Nr. 1600) wurde mit dem damaligen Investor ein städtebaulicher Vertrag für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschlossen. Hierbei wurden unter u.a. Regelungen zur Erweiterung der Kita-, Schul- und Spielplatzversorgung getroffen, die ebenfalls für das Gesamtgebiet galten. Mittlerweile sind diese aus dem Vertrag resultierenden Ansprüche durch die dort vorgesehenen bzw. hierauf aufbauenden Ablösezahlungen finanziell abgegolten.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1600, 2. Änderung war im Ursprungsplan im Bereich zwischen der Karl-Rüter-Straße und der Friedrich-Busack-Straße ein viergeschossiges Kerngebiet ausgewiesen worden. Nach den textlichen Festsetzungen bestand dabei die planungsrechtliche Möglichkeit, ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzungen zu errichten. Die jetzt vorgesehenen 23 Wohneinheiten bleiben weit hinter der Anzahl zurück, die nach der ursprünglichen Planung zulässig gewesen wären. Deshalb ergibt sich durch die jetzige Planung kein zusätzlicher Infrastrukturbeitrag für Kita-, Schul- und Spielplatzversorgung.

Hinsichtlich der Spielplatzversorgung ist darauf hinzuweisen, dass mit den geleisteten Infrastrukturbeiträgen der ca. 9.500 m² große Spielplatz an der Gottfried-Keller-Straße ausgebaut wurde. Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Teil des Baugebietes Lister Blick nahe der Mittellandkanalbrücke Eulenkamp eine frei zugängliche planungsrechtlich festgesetzte private Grünfläche. Im Umfeld dieses Baugebietes befinden sich weiterhin große Flächen mit Dauerkleingärten. Entlang des Mittellandkanals sind ferner ausgedehnte Naherholungsflächen vorhanden, die ebenfalls zum freien Spielen zur Verfügung stehen. Insgesamt stehen somit ausreichend Flächen zur Verfügung, die dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder entsprechen.

4.5 Freiflächengestaltung

Den Stadthäusern westlich vorgelagert befinden sich Reihenhausegärten, die in der Regel die Breite der jeweiligen Haustypen aufweisen und in denen Erdgeschossterrassen und kleine Rasenflächen angelegt werden. Diese sind untereinander sowie nach Norden bzw. für die Hausgruppe I auch nach Westen mit heimischen Sträuchern (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn) eingefriedet. Je Reihenhausegarten wird zudem ein kleinkroniger Hausbaum angepflanzt (Heimische Baumarten wie Weiß- und Rotdorn oder Obstgehölze, Stammumfang mind. 16/18 cm). Jeweils auf der westlichen Grundstücksgrenze werden kleine Gartenhäuser als Abstellräume errichtet (Material: Holz).

Nach Süden und im Westen werden die Gartenzonen durch eine mindestens ca. 2,4 m hohe Einfriedung abgeschirmt. Zwischen den Hauszeilen werden Mauern aus Sichtbetonelementen errichtet und mit Kletterpflanzen begrünt, so dass der Straßenraum der Friedrich-Busack-Straße eine rhythmische Gliederung von Hausfassaden und Mauerelementen erfährt. Im Bereich der Durchgänge zu den Wohnwegen wird die Einfriedung als Holzzaun mit Vertikallattung und mit verschließbarem Stahltor hergestellt. Insgesamt entsteht – abgesehen von dem Durchgang zwischen den beiden östlichen Hauszeilen – ein durchgängiger Abschluss zur Straße, der die schalltechnisch erforderliche Abschirmung der Häuser und Freibereiche sichert (siehe Kapitel 6).

Die o.g. Erschließungsflächen – Carportanlagen mit Zufahrten und Wohnwege – werden mit versickerungsfähigem Betonpflaster befestigt. Je einer Stellplatzanlage wird eine Pflanzfläche an der Karl-Rüter-Straße zugeordnet. Diese werden mit groß- bis mittelkronigen heimischen Laubbäumen bepflanzt, z.B. Stieleiche, Feldahorn, Ulme (Stammumfang mind. 20/25 cm). Dies entspricht in etwa einem Baum je drei bis vier Stellplätze. An den Wohnwegen befinden sich neben den Hauseingängen kleine Beete, die mit Stauden bepflanzt werden.

4.6 Energiekonzept

Bei der Gebäudeplanung wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie nach den Vorgaben des kommunalen Klimaschutzprogrammes berücksichtigt. Zum einen werden die geplanten Stadthäuser im KfW-70-Standard errichtet (u.a. verstärkte Dämmung an Dach-, Boden- und Fassadenflächen). Dadurch wird die erforderliche Mindestreduzierung von 15 % gegenüber einem Referenzgebäude erreicht und deutlich überschritten. Zum anderen erfolgt die Wärmeversorgung der gesamten Wohnbebauung über ein Nahwärmenetz mit zentraler Fernwärmeübergabestation im Nordosten des Planbereiches. Der maximale Anteil der Wärmeverluste über die privaten Versorgungsleitungen beträgt spürbar unter 10 % der gesamten Verbrauchsmenge.

Eine Solarenergienutzung ist derzeit nicht vorgesehen, die Flachdächer der Stadthäuser werden aber sowohl statisch wie durch den Anschluss von Leerrohren so vorbereitet, dass die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage möglich ist. Die Dächer der Carports erhalten eine Dachbegrünung. Diese wirkt der kleinklimatischen Aufheizung von Oberflächen entgegen und trägt zur Reduzierung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers bei.

Das energetische Konzept wurde mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt. Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich mit den geplanten Maßnahmen erfüllt.

5 Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die nahe Podbielskistraße hervorragend an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden. Besonders günstig ist die Lage des Grundstückes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Haltestelle Klingerstraße, die von den Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 befahren wird, liegt nur ca. 100 m entfernt und ist fußläufig bestens erreichbar. Zu Hauptverkehrszeiten fahren die Bahnen im 5-Minuten-Rhythmus.

Die Kfz-Zufahrt der Grundstücke erfolgt über die Grethe-Jürgens-Straße und die Karl-Rüter-Straße. Die Hausgruppen werden von hier aus auf der Nordseite erschlossen. Entlang der Karl-Rüter-Straße wird – abgesehen von der Hausgruppe II, die unter Berücksichtigung der vorhandenen öffentlichen Stellplätze und zur Sicherung eines großkronigen Baumes zurückspringt – je Hauszeile eine kleine Stellplatzanlage mit je vier Carports vorgehalten. Soweit die jeweils paarweise angeordneten, je ca. 3,0 m breiten Stellplätze in den Carports längsseits unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, werden sie mit einer transparenten Holzlattung als Passantenschutz versehen. Die senkrecht zur Karl-Rüter-Straße angeordneten Carports vor Hausgruppe III halten einen Abstand von ca. 0,6 m zur Fahrbahn ein.

Insgesamt wird der nachzuweisende Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr (je ein Stellplatz pro Wohneinheit) mit der beschriebenen Konzeption gedeckt. Ein zusätzlicher Stellplatz für Carsharing wird vor der Hausgruppe III vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen, namentlich auch der Fernwärmeanschluss, liegen in den angrenzenden Straßen. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der Wärme-, Strom- und Telekommunikationsversorgung ist problemlos möglich. Das Grundstück ist durch die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle ausreichend erschlossen. Die Baukosten für vorhandene öffentliche Kanäle sind abgerechnet, die spätere bauliche und betriebliche Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungsanlagen wird aus dem Gebührenhaushalt der Stadtentwässerung bezahlt.

Nach den Ergebnissen einer bereits durchgeführten Bodenuntersuchung¹ ist der Baugrund im Plangebiet geeignet für die gemäß § 9 Abs. 4 NBauO sicherzustellende Versickerung des Niederschlagswassers von Stellplätze und Zufahrten. Die Entwässerung dieser Erschließungsflächen und der Wohnwege wird durch die versickerungsoffene Befestigung der Oberflächen gewährleistet. Die Entsorgung des Wassers von den Hauptdächern und Dachterrassen erfolgt durch den Einbau von Unterflurrigolen im Bereich der Grundstücke. Das anfallende Regenwasser der Erdgeschossterrassen wird in die Gartenflächen abgeleitet und dort versickert. Durch die Dachbegrünung der Carports kann ein Beitrag zur Rückhaltung von Belastungsspitzen erreicht werden. Insgesamt ist gewährleistet, dass die Regelungen des Ursprungsplanes zur Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken eingehalten werden.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 beträgt dieser für das jetzt verfolgte Konzept einer maximal III-geschossigen Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 48 m³/h für mindestens zwei Stunden im 300 m-Radius. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungswassernetz quantitativ ausreichend sichergestellt und kann im Bedarfsfall über vorhandene Hydranten an der Grethe-Jürgens-Straße erfolgen.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Eine geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert, da Friedrich-Busack- und Karl-Rüter-Straße problemlos von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können. Die ausreichend großen Wendeanlagen am Ende dieser Straßen bleiben im Zuge der Neubebauung erhalten und werden nicht durch Parkbuchten, Nebenanlagen oder andere Anlagen eingeschränkt.

6 Immissionsschutz

6.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung

Aufgrund einwirkender Verkehrsgeräusche und wegen der Nähe zu gewerblichen Nutzungen sind in der vorliegenden Planung immissionsschutzrechtliche Belange von besonderer Bedeutung. Namentlich gilt es, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in die Planung einzustellen. Als Grundlage einer sachgerechten Behandlung dieses Belanges wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt². Inhalt des Gutachtens ist die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschbelastung des Plangebiets durch den Straßenverkehrslärm, den Schienenverkehrslärm der Stadtbahnlinien und durch die örtlichen Gewerbelärmimmissionen.

1 Geotechnischer Bericht (Verf.: Schnack & Partner)

2 Schalltechnische Untersuchung (Verf.: Bonk-Maire-Hopmann)

In dem Gutachten werden die Geräuschquellen detailliert beschrieben und die Berechnungen der Geräuschbelastungen nach den einschlägigen Regelwerken durchgeführt. Die Rechenergebnisse werden auf farbigen Lärmkarten getrennt für die Beurteilungszeiten tags und nachts für unterschiedliche Immissionshöhen (unterschiedliche Stockwerke) dargestellt. Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, der TA Lärm (Gewerbelärm), der 16. BImSchV (Straßen-/ Schienenverkehrslärm) sowie weiteren fachlich relevanten Richtlinien.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von wohngenutzten Stadthäusern begründet. Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Gebietskategorien gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. In dem zitierten Gutachten wird für das Plangebiet Bezug genommen auf die nördlich angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 1600 festgesetzten Wohngebiete und es wird ebenso wie dort der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt. Damit kann sicher davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt sind, da diese ja auch noch in Mischgebieten (MI) als gegeben angesehen werden können.

Dies vorausgeschickt werden bei der schalltechnischen Beurteilung die folgenden Immissionswerte berücksichtigt, die in den einschlägigen Regelwerke, namentlich der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ und der TA-Lärm, weitgehend übereinstimmen:

tags 55 dB(A)
nachts 45 bzw. 40 dB(A).

Dabei gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen. Weiter ist laut DIN 18 005 zu beachten, dass die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) getrennt durchzuführen ist. Schließlich sind neben dieser Gesamtbeurteilung der Dauerschallpegel weitere immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, z.B. die zulässige Maximalpegel für Gewerbelärm gemäß TA Lärm.

6.2 Beurteilung der Geräuschsituation

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens bezüglich der drei getrennt ermittelten Geräuschbelastungen wiedergegeben:

Schienenverkehrslärmbelastung

Nach Auswertung des ÜSTRA-Fahrplans der Linien 3, 7 und 9 sind im Untersuchungsbereich insgesamt 540 Stadtbahnfahrten am Tage (6.00 – 22.00 Uhr) sowie 92 Stadtbahnfahrten in der Nachtzeit zu berücksichtigen. Auf den genannten Stadtbahnlinien werden im Regelfall 2-Wagen-Züge mit einer Länge von 50 m eingesetzt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

„Die Berechnungen zeigen, dass die größte Schienenverkehrslärmbelastung tags mit rd. 50 dB(A) am südwestlichen Rand des Plangebiets zu erwarten ist. Abstandsbedingt wird der für WA-Gebiete maßgebliche Orientierungswert im 2. Obergeschoss um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Im Erdgeschoss- bzw. Freiflächenbereich sind etwas geringere Beurteilungsspiegel maßgebend. Nachts errechnen sich hier im 2. Obergeschossbereich Beurteilungsspiegel von bis zu 45 dB(A), so dass der Orientierungswert nachts gerade noch eingehalten wird.“

Straßenverkehrslärmbelastung

Der Beurteilung des Verkehrslärms liegen die Verkehrsmengenangaben der Stadt Hannover für die Hauptverkehrsstraßen sowie die Ergebnisse ergänzender Verkehrszählung im untergeordneten Straßennetz zugrunde. Für alle Straßenabschnitte wurde die Tag-Nacht-Verteilung entsprechend den Regelungen der RLS-90 (Typ Gemeindestraße), die innerorts die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und eine Fahrbahnoberfläche aus Asphalt berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die nach einschlägigen Regelwerken üblichen Zu-/Abschläge für Knotenpunkte und Lichtzeichenanlagen angesetzt und die öffentlichen Stellplätze in den angrenzenden Straßen einbezogen.

Im Hinblick auf eine als Prognosefall betrachtete Erhöhung der in Rechnung gestellten Verkehrsmengen weist der Gutachter darauf hin, dass eine Steigerung, beispielsweise um 20 %, bei ansonsten gleich bleibenden Parametern nur zu einer nicht relevanten Pegelerhöhung von ca. 0,8 dB(A) führt.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ergeben sich folgende Beurteilungen bezüglich des Straßenverkehrslärmes:

- In den ebenerdigen Freiflächen von rund 80 % des Plangebietes wird der o.g. Orientierungswert am Tag eingehalten oder unterschritten. Nur an den östlichen, südlichen und westlichen Rändern des Plangebiets errechnen sich geringfügig höhere Beurteilungspegel, wobei diese bis zu einer Überschreitung von 3 dB(A) als „nicht wesentlich“ hingenommen werden können. Bei der geplanten Westausrichtung der Baugrundstücke und Außenwohnbereiche ergibt sich nur für die westlich gelegene Hauszeile eine höhere Verkehrslärmbelastung, die durch die Errichtung einer mindestens ca. 2,4 m hohen Umfassungsmauer vermindert werden kann.
- Im 2. Obergeschoss errechnet sich erwartungsgemäß eine höhere Lärmbelastung, die allerdings im Wesentlichen auch nur die Stadthäuser der ersten Hauszeile an der Grethe-Jürgens-Straße betrifft. Vor diesem Hintergrund wird hier auf die Dachterrassen verzichtet. Alle übrigen Außenwohnbereiche im Obergeschoss sind in ausreichendem Maße geschützt.
- Bei der Beurteilung der Lärmbelastung in der Nachtzeit ist zu berücksichtigen, dass „bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist“ (DIN 18 005). Nach den Berechnungen ergibt sich jedoch an allen Stadthäusern eine Überschreitung dieses Orientierungswertes von bis zu 7 dB(A). Der vor diesem Hintergrund erforderliche Lärmschutz kann durch geeignete passive bauliche Maßnahmen gesichert werden (siehe Kapitel 6.3)

Gewerbelärmbelastung

Bei der Berechnung und Beurteilung des Gewerbelärms werden die Emissionen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen berücksichtigt, wobei entsprechend der Regelungen der TA Lärm auch ein sogenannter „Pegelzuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ angesetzt wird. Im Einzelnen handelt es sich um die Geräusche aus der Belieferung eines Lagerhauses und aus der Nutzung eines Büro-Parkplatzes sowie um den Anlagenlärm des Edeka-Marktes. Dieser wird umfassend mit den Lärmquellen aus der Parkplatznutzung einschließlich der Bewegungen der Einkaufswagen, aus der LKW-Anlieferung und Be- und Entladung sowie mit den Geräuschen der Kühl- und Lüftungsaggregate berücksichtigt. Schließlich werden auch mögliche Geräuschspitzen in Verbindung mit der Anlieferung, z.B. durch Druckluftzischen oder Bremsenquietschen mit eingerechnet.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die Rechenergebnisse des Hauptgutachtens auch den Bestimmungen der Baugenehmigung des Edeka-Marktes vom 22.10.2007 entsprechen: Die Belieferung der Läden erfolgt über die Friedrich-Busack-Straße und muss auf dem privaten Grundstück abgewickelt werden („Die öffentliche Verkehrsfläche darf nicht als Lieferzone genutzt werden“). Die Betriebszeiten sind werktags von 6:00 bis 22:00 Uhr angegeben.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen bezüglich des Gewerbelärms:

- Im Freiflächenbereich der beiden westlich, also gegenüber des Edeka-Parkplatzes gelegenen Hauszeilen wird der Orientierungswert tags eingehalten. Unter Berücksichtigung der aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung erforderlichen Lärmschutzwand kann der Orientierungswert tags unterschritten werden.
- An den Hausgruppen V und VI kann aufgrund der Lage gegenüber der Ladezone des Edeka-Marktes eine Orientierungswertüberschreitung um bis zu 2 dB(A) tagsüber nicht ausgeschlossen werden. Hier können die angesetzten Immissionswerte durch die geplante Errichtung einer ca. 2,4 m hohen Mauer eingehalten werden.
- Eine vergleichbare Geräuschsituation errechnet sich für den Tagwert auch im Obergeschossbereich dieser beiden Hauszeilen, jeweils zumindest für die beiden Südfassaden. Hier können unzulässige Lärmbelastungen durch den Einbau nicht öffentlicher Fenster und die Beachtung baulicher Schutzmaßnahmen vermieden werden (siehe Kapitel 6.3). Auf die Anlage offener Außenwohnbereiche wird hier verzichtet.
- Zur Beurteilung während der Nachtzeit ist festzustellen, dass eine nächtliche Belieferung des Edeka-Marktes laut Betriebsgenehmigung ausgeschlossen ist. Im Gutachten wird dennoch ermittelt, dass der zitierte Richtwert bei einer etwaigen Nachanlieferung (z.B. Backwaren, Zeitschriften) im Bereich der Hauszeilen V und VI geringfügig überschritten würde. Diese erhöhte Gewerbelärmbelastung, einschließlich der möglicherweise auftretenden Geräuschspitzen, wird durch die Schallschutzmaßnahmen kompensiert, die hier aufgrund der nächtlichen Verkehrslärmbelastung erforderlich sind (siehe Kapitel 6.3).
- Hinsichtlich der Lärmbelastung durch die anlagenbezogenen Erschließungsverkehre des Edeka-Marktes, des Lagerhauses und der Büronutzung ist festzustellen, dass die größte Immissionsbelastung am südwestlichen Rand des Plangebiets mit rd. 52 dB(A) tags sowie ca. 43 dB(A) nachts die hier gemäß TA-Lärm anzuhaltenden Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreitet. Damit sind keine Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrslärmbelastung erforderlich.

6.3 Lärminderungsmaßnahmen / Fazit

Wegen der dargelegten Geräuschsituation und ihrer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung werden diverse Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, und zwar wie folgt:

- Die Berechnungen zeigen, dass Überschreitungen der hier angesetzten Orientierungswerte für den Verkehrslärm nur in straßennahen Bereichen zu erwarten sind. Entsprechend der Gutachterempfehlung ist die Errichtung einer geschlossenen Einfriedungsmauer auf der Süd- und Westseite des Grundstückes vorgesehen, deren Höhe mindestens ca. 2,4 m beträgt. Die minimale Unterschreitung der im Gutachten genannten Höhe von 2,5 m ergibt sich aus der Geländesituation und kann nach ergänzender Angabe des Gutachters ebenso hingenommen werden wie die partielle Ausführung der Einfriedung als Holzzaun mit Vertikallattung und verschließbaren Toren an den Ausgänge von den Wohnwegen.

- Auch wenn dies aufgrund der schalltechnischen Erfordernisse nicht zwingend geboten ist, wird die Einfriedung aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen auf die gesamte Länge der geplanten Wohnbebauung ausgedehnt. Auf diese Weise wird zugleich erreicht, dass die Belastungen durch den Anlagenlärm des Edeka-Marktes (Parkplatz und Anlieferung) am Tage nicht zu Richtwertüberschreitungen in der Wohnbebauung und deren ebenerdigen Außenwohnbereichen führt.
- Darüber hinaus werden die durch den Straßenverkehrslärm zu erwartenden Überschreitungen des angesetzten Orientierungswerts in der Nachtzeit durch passive Lärmschutzmaßnahmen kompensiert. Dies ist für Verkehrslärm zulässig und betrifft im Wesentlichen die lärmzugewandten südlichen Bereiche der Wohnbebauung. Diese Anforderungen werden in der Vorhabenplanung zum einen durch eine geeignete Grundrissgestaltung gewährleistet, die entsprechend der Empfehlung des Gutachtens auf eine straßenseitige Anordnung von Fenstern in schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) verzichtet.

Zum anderen werden zur Sicherung der zulässigen Innenraumpegel – diese betragen laut VDI 2791 in Wohngebieten 35 bis 40 dB(A) tagsüber und 25 bis 30 dB(A) nachts – bauliche Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Regelungen der DIN 4109 und nach Maßgabe des vorliegenden Gutachtens berücksichtigt:

- Für die Südfassaden der Hausgruppen I und II sowie die Westfassade der südlichen Wohneinheit in Hausgruppe I gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV. Hier müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen und es sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Darüber hinaus ist hier für Schlafräume und Kinderzimmer bei der Verwendung nicht öffentlicher Fenster der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen bzw. -einrichtungen erforderlich.
- In allen übrigen Gebäuden des Planbereiches werden die Außenbauteile und Fensterelemente nach den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 eingebaut (Schalldämmmaß 35 dB, Schutzklasse 2). Da dies in etwa auch den durch die Wärmeschutzverordnung begründeten Anforderungen entspricht, ist hier durch die schalltechnisch begründeten Maßnahmen nicht mit zusätzlichen Kosten zu rechnen.

Insgesamt kann mit den dargestellten Maßnahmen gewährleistet werden, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt. Die aufgrund der ermittelten Straßenverkehrsbelastung erforderlichen aktiven und passiven (baulichen) Schallschutzmaßnahmen können auch die gewerblich bedingten Immissionen, einschließlich etwaiger nächtlicher Aktivitäten, kompensieren.

7 Sonstige Umweltbelange

7.1 Natur und Landschaft

Allgemeine Einschätzung

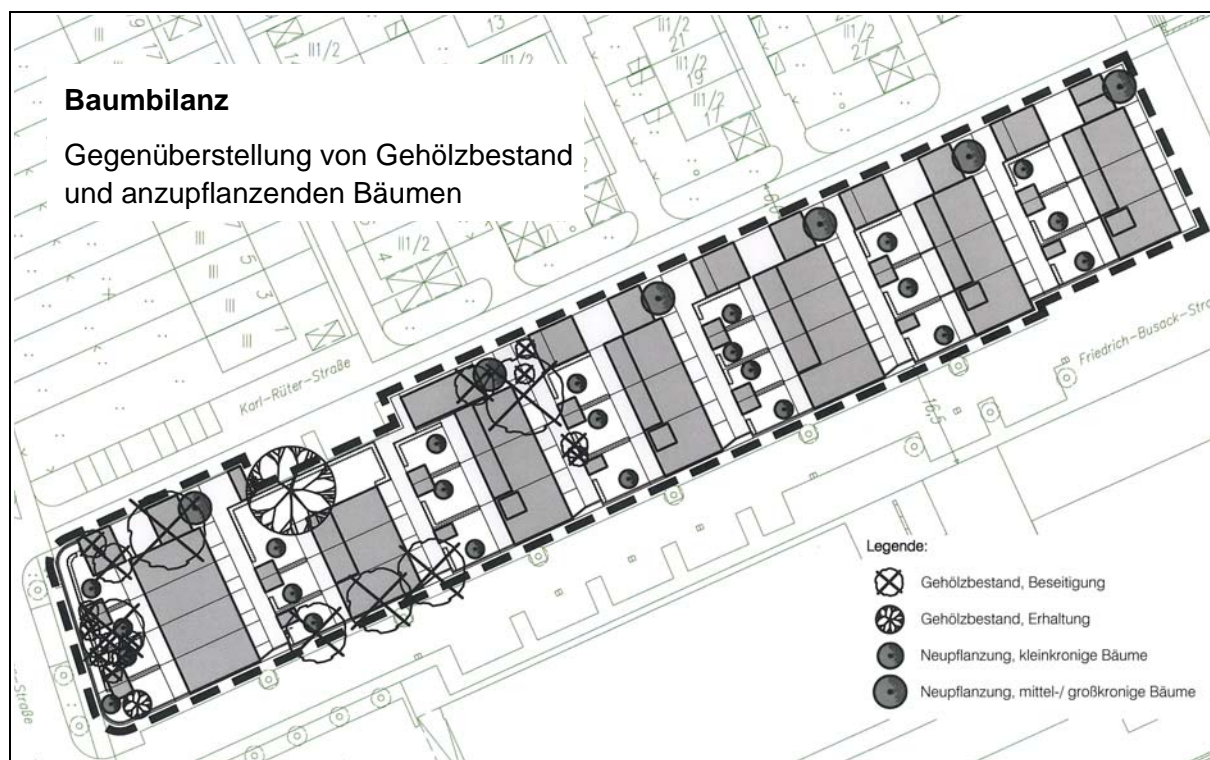
Der Planbereich ist aufgrund seiner Lage im dicht bebauten Stadtgebiet als naturferner Standort anzusprechen. Wegen der Auffüllung des Grundstückes mit Bauschutt (siehe unten) handelt es sich um weitgehend versiegelte Flächen, die – abgesehen von den vorhandenen Gehölzen – keine oder nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregel findet in dem beschleunigten Verfahren zur Planaufstellung gemäß § 13a BauGB keine Anwendung. Auch von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen (siehe Kapitel 9). Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere, weil mit der geplanten Wohnbebauung (GRZ=0,4) eine geringere Gesamtversiegelung erreicht wird, als dies auf der Grundlage des Ursprungsplanes (Kerngebiet, GRZ= 0,8) zulässig war.

Baumschutz

Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung ist bei der Durchführung des Vorhabens die Hannoversche Baumschutzsatzung zu beachten. Im Rahmen einer landschaftsplanerischen Beurteilung³ wurden die vorhandenen Gehölze erfasst und bewertet, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Dabei handelt es sich um eine Reihe von Bäumen, überwiegend im westlichen Teil des Plangebietes, deren Anpflanzung auf die ursprüngliche Nutzung des Areals als Gartenbaubetrieb zurückgeht. Im Einzelnen wurden zwei Rot- und drei Stieleichen, zwei Eiben, zwei Hainbuchen und drei Kiefern sowie eine Reihe von Strüchern erfasst.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens müssen diese Gehölze zum großen Teil beseitigt werden, da ihre Erhaltung die bereits nach den baurechtlichen Vorschriften des Ursprungsplanes zulässige Nutzung des Grundstückes ausschließt oder wesentlich beeinträchtigt (vgl. § 5 Abs. 1b der Baumschutzsatzung). Eine Anpassung der Bauflächen bzw. der geplanten Gebäudestandorte muss aus städtebaulichen, architektonischen und wirtschaftlichen Gründen verworfen werden. Auch eine Erhaltung in den geplanten Hausgärten ist in der Regel nicht möglich, da sie durch Verschattung und Wurzelschäden die Freiflächennutzung beeinträchtigen. Lediglich eine Stieleiche vor Hausgruppe II und eine Hainbuche im Südwesten des Gebietes werden gesichert.



3 Baumerfassung und Bewertung (Verf.: Sabine Kennedy)

Für alle übrigen zu beseitigenden Gehölze sind gemäß Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen aus heimischen Gehölzen vorzunehmen. Diese werden mit den geplanten sechs groß- oder mittelkronigen „Straßenbäumen“, die mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm anzupflanzen sind, im Bereich der Carportanlagen sowie mit insgesamt 23 kleinkronigen „Hausbäumen“ (Stammumfang mind. 12/14 cm) in den privaten Gärten der Stadthäuser in ausreichendem Maße auf dem Baugrundstück realisiert (siehe Kapitel 4.4). Die voranstehende Skizze 'Baumbilanz' gibt einen grafischen Überblick über die geplanten Maßnahmen.

Der Fällantrag für die Gehölzbeseitigung wird zu gegebener Zeit gestellt. Wenn die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Vegetationszeit (Oktober bis Februar) erfolgt, sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Es sollte gleichwohl eine ökologische/biologische Begleitung der Fällarbeiten erfolgen, um ggf. artenschutzrechtliche Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen einleiten zu können.

7.2 Boden / Altlasten

Es gibt keine Anhaltspunkte für Schadensfälle oder Verdachtsflächen im Plangebiet. Nach den durchgeführten Baugrunduntersuchungen⁴ sind unter einer Auffüllung aus Bauschutt und Betonbruch tragfähige Schichten aus Schwemm- und Schmelzwassersand anzutreffen. Im Einzelnen konnte nachgewiesen werden, dass das Baugebiet uneingeschränkt nutzbar ist, da die Prüfwerte gemäß Bodenschutzverordnung und die Bodenwerte Bauleitplanung (Stand 2013) nicht bzw. für eine Teilfläche und zwei Mischproben nur geringfügig überschritten werden. Bodenschutzrelevante Maßnahmen ergeben sich daraus jedoch nicht. Die geplante Nutzung als Wohngebiet ist problemlos möglich.

Nach Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder hat das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, mitgeteilt, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, für den keine Kampfmittelbelastungen durch Bombardierung oder Kriegseinwirkungen erkennbar sind.

8 Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden die in den vorangegangenen Abschnitten zitierten Gutachten berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen, die hier mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt werden:

- 1) Geotechnischer Bericht zum Neubau von Reihenhäusern (Verf.: Schnack & Partner GbR, Dip.-Ing. Simon Bitterberg); Hannover 2013
- 2) Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1600 (Gutachten Nr. 12026/BP) samt ergänzender Stellungnahme (Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Dipl.-Ing. Thomas Hoppe); Garbsen 2012/13
- 3) Baumerfassung und Bewertung (Verf.: FREI.RAUM, Dipl.-Ing. Sabine Kennedy); Hannover 2013
- 4) Untersuchung von Bodenproben (Verf.: ukon – Umweltkonzepte, Dipl.-Geol. Uwe Mensching); Hannover 2013
- 5) Orientierende Untersuchung des Flurstückes 12/75 in Hannover-Buchholz (Verf.: GEO-data GmbH, Dipl.-Geol. U. Fischer); Garbsen 2013

⁴ Neben dem o.g. Gutachten liegen zwei weitere Gutachten vor, nämlich eine Untersuchung von Bodenproben (Verf.: ukon) und eine Orientierende Untersuchung (Verf.: GEO-data)

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an. Die Untersuchungen können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, eingesehen werden.

9 Verfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan trägt im Rahmen einer Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Größe des Plangebietes unterschreitet den Grenzwert für die maximal anzusetzende Größe der Grundfläche gemäß 19 Abs. 2 BauNVO deutlich.
- Es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

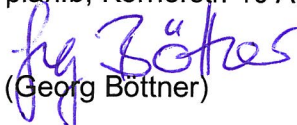
Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben in angemessener Frist umzusetzen. Der Durchführungsvertrag wird vor der Beschlussfassung über die Satzung zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger geschlossen.

10 Kosten

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

Begründung des Entwurfes aufgestellt

am 10.04.2014 von dem Planungsbüro
plan:b, Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover


(Georg Böttner)

für den
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.11/10.04.2014