

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Neubau einer Wohnanlage am Altenbekener Damm

Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1790 - Altenbekener Damm

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtteil: Südstadt

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1790 liegt in der Südstadt. Er umfasst das Grundstück Altenbekener Damm 82 (Flurstück 88/44) mit einer Größe von rund 5.400 m².

2.0 Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet, mit den darauf befindlichen Verwaltungsgebäuden der Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit am Altenbekener Damm (ca. 5.400 m²), wurde im Mai 2012 durch die Vorhabenträgerin, die Gundlach GmbH & Co. KG, erworben. Der Verwaltungssitz der Regionaldirektion soll bis Ende 2014 an diesem Standort aufgegeben werden. Nach dem Rückbau der Bestandsgebäude soll hier eine Wohnanlage mit Eigentumswohnungen im mittleren und gehobenen Geschosswohnungsbau sowie Mietwohnungen neu errichtet werden. Das Quartier in geringer Entfernung zum Maschsee soll Raum für unterschiedliche Wohnformen sowie attraktive Lebens- und Aufenthaltsqualitäten bieten.

Zur Ideenfindung hat die Gundlach GmbH & Co. KG als Bauträger in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover im Frühjahr 2013 einen städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb ausgelobt. Zu dem Wettbewerb wurden insgesamt 10 Büros eingeladen. Das Preisgericht tagte im Juni 2013 und zeichnete das Büro gruppeomp Architektengesellschaft mbH, Bremen/Rastede als ersten Preisträger aus. Dieser wurde von dem Bauträger auch mit der weiteren Umsetzung des Vorhabens beauftragt.

Das geplante Vorhaben sieht eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung vor.

Ausgehend von der überwiegend blockartig strukturierten Südstädter Bebauung soll das neu zu besetzende Grundstück Richtung Maschsee am Altenbekener Damm ebenfalls durch eine Blockrandbebauung überplant werden. Die Blockbebauung mit ca. 75 – 81 neuen Wohnungen formiert sich um einen großen begrünten Innenhof.

Das vorab beschriebene Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1336 - Stadtteil Südstadt und ist als SO - sonstiges Sondergebiet für Büro und Verwaltung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt.

Mit diesen Vorgaben wäre die Realisierung der Planung in dem jetzt vorgesehenen Umfang und mit der angestrebten Nutzung als Wohnquartier nicht möglich, so dass eine Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich wird.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten 13 Jahren beschlossen (Drucksache Nr. 0840/2013). Es umfasst vier Aktionsfelder, die neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen den Wohnungsneubau, insbesondere durch die Schaffung neuer Planungsrechte, zum Ziel haben. Dabei spielen die demographischen Entwicklungen und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wesentliche Rolle.

Das Wohnkonzept 2025 fußt auf den Erkenntnissen, die mit einem dazu von der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachten gewonnen wurden (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Danach hat die Einwohnerzahl Hannovers in den letzten sieben Jahren bereits um insgesamt ca. 12.000 Personen zugenommen.

Die Bevölkerungsprognose zeigt auf, dass in der Landeshauptstadt auch weiterhin eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen sein wird, während für das Umland eine schrumpfende Entwicklung zu erwarten ist. Prognostiziert wird für Hannover eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012. Das bedeutet, dass für das nächste Jahrzehnt von einem deutlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ausgegangen werden muss. Die Nachfrage nach neuen Wohneinheiten bis 2025 wird auf insgesamt 8.000 beziffert. Diese Nachfrage gliedert sich in rd. 3.000 für den Einfamilienhaussektor und rd. 5.000 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau.

Auch künftig besteht daher der stadtentwicklungspolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin bzw. verstärkt zu verfolgenden Wohnraumerhaltung das Angebot im preisgünstigen und höherpreisigen Segment und vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau (Wohnkonzept 2025) zu verbessern und das zusätzliche Angebot räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen.

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1790 folgen diesem Grundsatz. Damit wird der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen, in besonderem Maße Rechnung getragen.

Mit der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung auf dem Gelände der bisherigen Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan trägt zur Schaffung von Wohnraum bei und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 5.400 m² deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.

- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3.0 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan mit der angestrebten Wohnnutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan für den nordöstlichen Teil des Plangebietes Überschwemmungsgebiet dar. (siehe auch Kapitel 7.0 Berücksichtigung der Lage im Überschwemmungsgebiet - Sicherung des Retentionsraumes)

Im Umfeld des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Hauptverkehrsstraße im Süden, Fläche für Gemeinbedarf im Westen und Süden mit den Symbolen „Schule-Allgemeinbildend“, „Schule-Berufsbildend“ und „Spielpark“ dar. Im Südosten ist für das Grundstück der Gilde-Brauerei Gewerbegebiet dargestellt.

4.0 Städtebauliche Situation

4.1 Baustruktur

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Südstadt in nur ca. 250 m Entfernung zum Maschsee, der stadtteilübergreifend ein beliebtes Naherholungsgebiet ist. Es wird im Norden durch die Siemensstraße, im Süden durch den Altenbekener Damm, der beidseitig mit Baumreihen bepflanzt ist, und im Westen von einem öffentlichen Spielplatz sowie der Straße „An der Bismarckschule“ begrenzt. Im Osten befinden sich ein öffentlicher Weg (Stichstraße), der zum Flurstück der Siemensstraße gehört, und eine für Verwaltungszwecke genutzte Liegenschaft (Bundesknappschaft Bahn See) erschließt.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen und Baukörperstrukturen geprägt. Nördlich des Planareals schließt sich an die Siemensstraße ein Wohngebiet an, welches durch 2- bis 3-geschossige Zeilenbebauung (+ Dachgeschoss) mit hohem Grünanteil gekennzeichnet ist. In Richtung Hildesheimer Straße (in östlicher Richtung) steigt die Bebauung in geschlossener Bauweise auf 4 bis 5 Geschosse an. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Osten das 4-geschossige Verwaltungsgebäude der Bundesknappschaft Bahn See. Gegenüber liegt das Landesarbeitsgericht Niedersachsen in einem giebelständigen, IV-geschossigen Klinkerbau.

Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich vier Schulen unterschiedlichen Baualters. An der Straße „An der Bismarckschule“ ist das Gymnasium Bismarckschule situiert. Die historischen Bestandsgebäude wurden 1906 im späten Jugendstil erbaut und sind in die Liste der Baudenkmäler eingetragen. Im Südturm befindet sich eine Sternwarte. Kürzlich

wurde die Schule durch einen modernen, dreigeschossigen Neubau in Richtung Süden erweitert.

Südlich des Altenbekener Damms befinden sich die Tellkampfschule (Gymnasium) und die Ludwig-Windthorst-Schule (katholische Haupt- und Realschule). Die Schulgebäude der Tellkampfschule wurden in den 1950er Jahren erbaut und stehen heute unter Denkmalschutz. Die Gebäude der Ludwig-Windthorst-Schule stammen aus den 1970er Jahren. Östlich daran angrenzend sind die Franz-Mersi-Schule als Förderschule Sehen und die Hartwig-Claußen-Schule als Förderzentrum Hören in einem Gebäudekomplex untergebracht. Durch die starke Schulprägung des südlichen Altenbekener Damms in Zusammenhang mit den jeweiligen städtebaulichen Typologien präsentiert sich die Straßenflucht mit den zurückweichenden Gebäuden und den straßenseitig orientierten Pausenhöfen als offener Stadtraum, der aber durch die doppelreihige Allee klar strukturiert wird. Mit Ausnahme der Bestandsgebäude im Plangebiet und der Bismarckschule weist der nördliche Straßenraum mit seiner geschlossenen Wohnbebauung eine eindeutige Bauflucht auf.

Der Altenbekener Damm verbindet den Maschsee im Westen mit dem Stadtteil Bult im Osten, wo er ab der Unterführung der Bahntrasse in die Lindemannallee übergeht. Insgesamt nimmt die Breite dieses öffentlichen Straßenraums ca. 45 m ein, wodurch ein besonders großzügiger räumlicher Eindruck mit Alleecharakter entsteht.

4.2 Verkehrliche Infrastruktur

Über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hildesheimer Straße und das Rudolf-von-Bennigsen-Ufer sowie den im Süden angrenzenden Altenbekener Damm sind die hannoversche Innenstadt und der Messeschnellweg sowie im weiteren Verlauf die Bundesautobahnen A7 und A2 gut mit dem Auto zu erreichen.

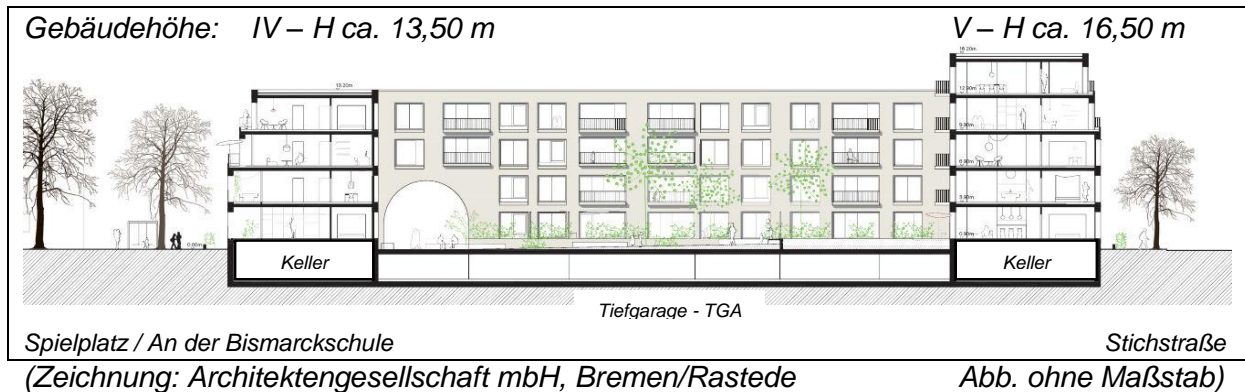
Der ruhende Verkehr wird derzeit ausschließlich oberirdisch auf ausgewiesenen Flächen vor den Bestandsgebäuden organisiert. Insgesamt stehen hier etwa 60 Stellplätze zur Verfügung, die über zwei Zufahrten aus der Siemensstraße und eine Zufahrt vom Altenbekener Damm erreicht werden können. Zusätzlich finden sich weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum der Siemensstraße und des Altenbekener Damms.

In fußläufiger Entfernung liegt in östlicher Richtung an der Hildesheimer Straße die Stadtbahn-Haltestelle der Linien 1, 2 und 8, über welche in wenigen Minuten u.a. die Stadtmitte und der Hauptbahnhof erreicht werden können. Zudem befinden sich im Umfeld auch die Bushaltestellen der Linien 121 und 370.

Die fußläufige Anbindung des Plangebiets bzw. die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer ist entlang der Hauptverkehrsachsen über gesonderte Radwege gewährleistet. Entlang des Maschsees befindet sich ein attraktiver uferbegleitender Fuß- und Radweg, der in nördlicher Richtung bis in die Innenstadt führt.

5.0 Bau- und Nutzungskonzept

Die vorgesehene Blockrandbebauung soll in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen der Nachbarbebauung sowie der Straßenräume zum Altenbekener Damm und zur Stichstraße als 5-geschossiger Baukörper (V) mit 2 sich zurücktreppenden Geschossen, entstehen. Die Flanken zu den Straßen An der Bismarckschule und Siemensstraße sollen ein Geschoss weniger erhalten und sich von 4 Geschossen (IV) ebenfalls um 2 Geschosse zurücktreppen.



Insgesamt sollen 74 - 81 familienfreundliche und seniorengerechte Wohnungen mit zwei bis zu fünf Zimmern gebaut werden. 10 % der Wohnungen sollen als geförderter Mietwohnungsbau mit einer Mietpreisbindung hergestellt werden. Dazu werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Die angrenzenden Straßen werden durch Baufluchten räumlich neu gefasst und die Achse des Altenbekener Damms in Richtung Maschsee betont. Durch die versetzt angeordneten, großzügigen Öffnungen im Erdgeschoss wird der Innenhof mit den umgebenden Straßen verbunden. Dies ermöglicht unterschiedliche Wegebeziehungen, die den Innenhof damit durchlässig machen, ihn ansonsten aber auch baulich geschlossen wirken lassen. Mit den gärtnerisch gestalteten Freiflächen werden die privaten Bereiche vor den Erdgeschosswohnungen abgegrenzt.

Durch die Anordnung von Rücksprüngen in den Obergeschossen und die von 5 auf 4 Geschosse abgestuften Höhen des Baublockes entstehen zwei Giebel, von denen der eine zur Siemensstraße hin ausgerichtet ist, als Verweis auf den mächtigen Giebel des Landesarbeitsgerichtes schräg gegenüber, und der andere am Altenbekener Damm in Richtung Maschsee weist.

Die Adressenbildung erfolgt über die Hauseingänge an der Siemensstraße, der Stichstraße und dem Altenbekener Damm. Die großen Eingangsbereiche in den Hof werden durch Torbögen gestalterisch besonders hervorgehoben.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt über die Siemensstraße nachgewiesen. Die Feuerwehr kann den Hof über die Öffnungen an der Siemensstraße und der Stichstraße durchfahren. Darüber hinaus sollen ca. 14 ebenerdige Stellplätze an der westlichen Seite des von der Siemensstraße abgehenden Stichweges angelegt werden.

Insgesamt wird mit der Planung durch die Gebäude eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von ca. 0,47 erzielt. Unter Einbeziehung der Tiefgarage, durch die der begrünte Innenhof vollständig unterbaut wird, und den ebenerdigen Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie den Zuwegungen zu den Hauseingängen erhöht sich die Grundstücksversiegelung auf eine GRZ 2 bis ca. 0,75.

Die äußeren Fassaden sollen analog zu den prägenden Wohnungsbaufassaden der Südstadt als Klinkerfassaden, die Fassade des Innenhofes in Putz ausgeführt werden. Darüber hinaus sieht die Fassadengestaltung zwei unterschiedliche Ansichtsebenen vor. Die an der äußeren Fassade liegende Ebene stellt sich als sachlich und funktional durchstrukturierte Lochfassade dar. Hinter dieser klar gegliederten vorderen Fassadenfront steht eine zweite, in Verbindung mit Loggien und Balkonen mehr oder weniger stark zurückgesetzte Fassadenansicht, die in unregelmäßigen Wechsels durch den Einsatz von transparenten und ge-

schlossenen Feldern flexibel auf die unterschiedlichen Grundrissanforderungen angepasst ist.

Durch die großflächigen Verglasungen dieser zweiten Fassadenebene kann in allen Wohnungen eine optimale natürliche Belichtung sichergestellt werden. Licht und Sonne können über die Balkone und Loggien ausreichend eingefangen werden. Jede Wohnung ist hell und freundlich.

6.0 Freiraumgestaltung

Die den Baublock umgebenden Vorgartenzonen sollen nach heutigem Stand durch Hecken und Mauern gegenüber den öffentlichen Gehwegbereichen abgegrenzt werden. Sie stellen ein zusätzliches nutzbares Freiraumangebot dar, welches dort, wo mehr Platz vorhanden ist auch zur Anlage kleiner Freisitze genutzt werden soll.

Die Freiraumgestaltung im Blockinneren soll die barrierefreie Erschließung der Häuser organisieren und einen geschützten Raum für private und gemeinschaftliche Freiraumqualitäten und –nutzungen mit eigener Atmosphäre schaffen.

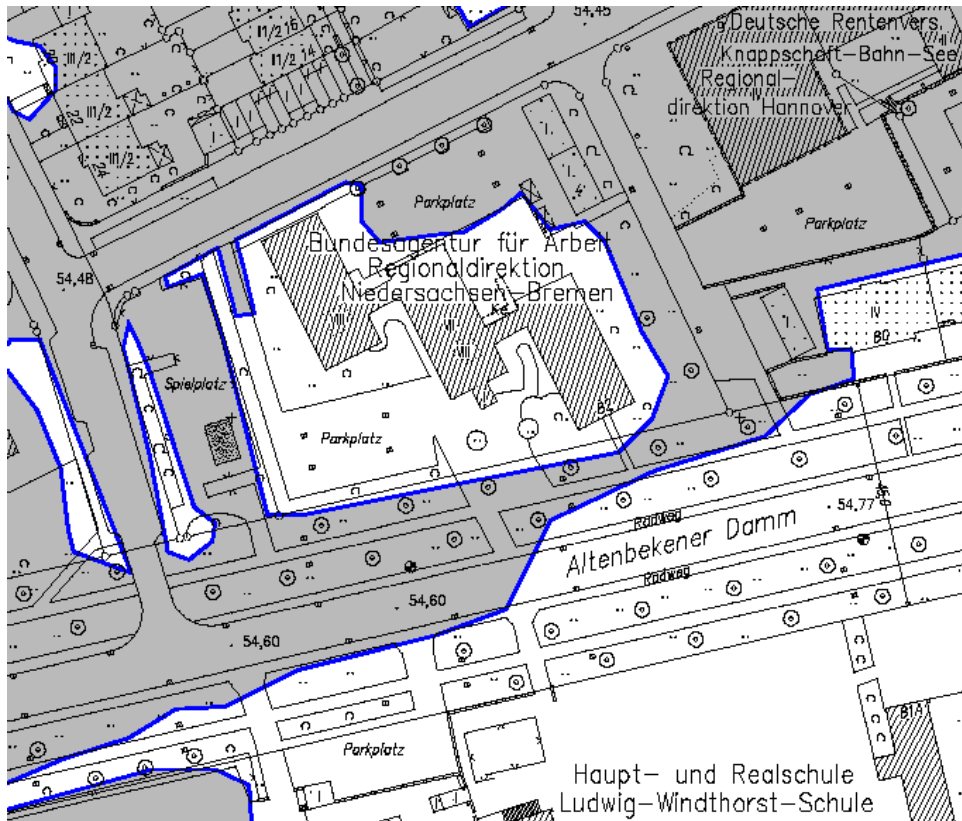
Zu dem öffentlichen Spielplatz im Westen des Plangebietes soll über eine schmale Vorgartenzone mit begleitendem Weg ein klar gestalteter Übergang zwischen dem neuen Block und dem bestehenden Spielplatz geschaffen werden. Im weiteren Verfahren wird ein detailliertes Freiraumkonzept erarbeitet.

Gebäudeansichten (Abb. ohne Maßstab)



7.0 Berücksichtigung der Lage im Überschwemmungsgebiet - Sicherung des Retentionsraumes

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Leine. Die Fließwege des Hochwassers müssen auf jeden Fall frei gehalten werden. Ein großer Teil des Überschwemmungsgebietes liegt jedoch nicht im Bereich der Wasserströmung, sondern das Wasser staut sich dort langsam ein und fließt am Ende des Hochwassers wieder ab.



Grenze Überschwemmungsgebiet

Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Überschwemmungsgebiet nur ausnahmsweise zulässig und muss gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz von der Unteren Wasserbehörde gesondert genehmigt werden. Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Anforderungen an den vorbeugenden Hochwasserschutz erfüllt sind.

Durch die geplante Neubebauung des Grundstückes geht ca. 155 m³ Retentionsraum verloren, der durch geeignete und wirtschaftlich tragbare, mit der Unteren Wasserbehörde (Region Hannover) abzustimmende Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Als Wasserspiegelhöhe des sogenannten Jahrhunderthochwassers (HQ 100) ist in dem Plangebiet von 54,62 m ü.NN auszugehen. Dieser Wert wurde als Bemessungswasserstand für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den verlorengehenden Retentionsraum zugrunde gelegt. Um weiterhin gewährleisten zu können, dass der bei Hochwasserereignissen eingenommene Rückhalteraum in der Gesamtbilanz erhalten bleibt, ist bisher vorgesehen, den aufgrund der Planung verlorengehenden Retentionsraum durch die Anlage von modellierten Grünstreifen mit Versickerungsmulden vorrangig um die bestehenden Kastanien an der Siemensstraße auszugleichen. Die Höhenlage der Kastanien wird dabei nicht angetastet. Gegenwärtig steht jedoch noch nicht fest, ob die Kastanien erhalten werden können. Der Grünstreifen ist der nördlichen Vorgartenzone zur Siemensstraße hin vorgelagert.

Darüber hinaus müssen die Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise eingehalten werden, soweit die gefährdeten Bereiche des Grundstückes überbaut bzw. unterbaut werden.

8.0 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung der neuen Bebauung stehen im angrenzenden Straßenraum folgende Hauptmedien zur Verfügung

- Schmutzwasser
- Trinkwasser
- Fernwärme
- Gas
- Strom/Starkstrom,
- Telekommunikation.

Die Entsorgung erfolgt über die Siemensstraße und den Altenbekener Damm. Der Müll wird dezentral und hausnah in Müllschränken im Bereich der Vorgärten untergebracht.

9.0 Umweltbelange

9.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna, insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, werden untersucht und ggf. sind Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten zu treffen.

Baumschutzsatzung

Im Plangebiet ist insbesondere an den Grundstücksrändern Baumbestand vorhanden. Darunter befinden sich ca. 13 Kastanien, die aufgrund ihres Stammumfanges von mind. 60 cm in 1-Meter Höhe gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover erhaltenswert sind. Insofern ist die Baumschutzsatzung anzuwenden. Entfallene Bäume sind danach durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Soweit möglich, sollen die Bäume in die Freiraumplanung integriert und erhalten werden. Dies kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abschließend geklärt werden.

Weiterhin sind die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum des Altenbekener Damms zu berücksichtigen, die mit ihrem Baumkronendurchmesser etwa 4,50 m über die Grundstücksgrenze in das Planungsgebiet hineinragen.

9.2 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der umliegenden Straßen und insbesondere durch den südlich gelegenen Altenbekener Damm ein. In dem Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover aus dem Jahr 2009 werden für das Grundstück Tagwerte (6:00 bis 22:00 Uhr) zwischen 55–60 dB (A) für den südlichen Grundstücksabschnitt und 50-55 dB (A) bzw. 45-50 dB (A) für den nördlichen Abschnitt angegeben. Hinsichtlich der Nachtwerte (22:00 – 6:00 Uhr) werden für einen ca. 10,0 m breiten, südlich gelegenen Grundstücksabschnitt Werte zwischen 50-55 dB (A) und für die übrigen Bereiche 45-50 dB (A) bzw. <40 und 40-45 dB (A) angegeben. Die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 werden somit in einem südlichen Teilabschnitt nachts überschritten.

Für das Vorhaben folgt daraus, dass insbesondere für die südliche Fassade erhöhte Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile zu erfüllen sind.

Mit der Bauform einer geschlossenen Blockrandbebauung, der Anordnung von Wohn- und Schlafräumen möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten und der Zuordnung mindestens eines Außenbereiches pro Wohnung mit einem angemessenen Tagespegel (kleiner 59 dB(A)) wird auf diese Situation reagiert.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss gutachterlich nachgewiesen werden, dass die gesetzlich erforderlichen Innenpegel eingehalten.

9.3 Boden und Baugrund

Ein Gutachten zur Baugrundbeschaffenheit liegt derzeit noch nicht vor. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Maschsee ist jedoch mit einem hohen Grundwasserspiegel von ca. 52,50 m ü.NN zu rechnen. Besondere Anforderungen an Retentionsflächen werden bei der Freiraumplanung berücksichtigt (siehe auch 8.0 Berücksichtigung der Lage im Überschwemmungsgebiet - Sicherung des Retentionsraumes).

9.4 Kampfmittel / Altlasten-Verdachtsflächen

Für zwei Teilbereiche des Plangebietes liegen Erkenntnisse zu Kampfmittelfunden vor.

Erkenntnisse zu Altlasten-Verdachtsflächen liegen nicht vor. Da jedoch mit Aufschüttungen durch Trümmerschutt zu rechnen ist, sind nach Abbruch der Bestandsgebäude in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün Untersuchungen durch Sondierbohrungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

10.0 Kosten

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt am 30.04.2014 vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner) Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Mai 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter