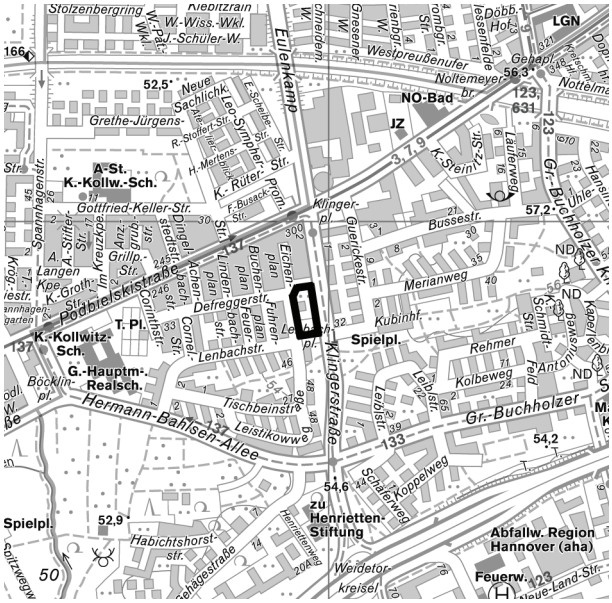
Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719
– Lenbachplatz –
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld, Stadtteil Groß-Buchholz.

Der **Geltungsbereich** wird begrenzt durch die Straße „Lenbachplatz“ im Westen und Norden, durch die „Klingerstraße“ im Osten und durch die Grünverbindung in Verlängerung der „Lenbachstraße“ im Süden.

INHALTSVERZEICHNIS

1		**Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**	**2**
	1.1	Ausgangssituation	2
	1.2	Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
	1.3	Planungsziele, Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
2		**Verfahren**	**4**
	2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	4
	2.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung	4
	2.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4
3		**Städtebauliches Konzept**	**5**
4		**Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**	**6**
	4.1	Art der baulichen Nutzung	6
	4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
	4.3	Abstandsflächen	8
	4.4	Erschließung und Verkehr	11
	4.5	Infrastruktur und Entwässerung	12
5		**Umweltbelange**	**12**
	5.1	Natur und Landschaft	13
	5.2	Lärmemissionen	14
	5.3	Bodenuntersuchungen	16
	5.4	Energie und Klimaschutz	17
	5.5	Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange	17
6		**Durchführungsvertrag**	**18**
7		**Kosten für die Stadt**	**18**

1 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Ausgangssituation

Im Plangebiet befanden sich bis 2009 die Gebäude der Messias-Kirchengemeinde. Am 30. November 2008 wurde die Messiasgemeinde entwidmet und offiziell als Gemeinde aufgelöst. Die Messiasgemeinde gehört nun zur Ev.-luth. Kirchengemeinde Groß-Buchholz.

Die Nutzungsaufgabe der 1974 errichteten Gebäude wurde notwendig, da die Gemeinde durch Wegzug junger Familien und Zuzug von nicht evangelischen Bewohnern stetig an Gemeindegliedern verlor. Die fällige Sanierung des Gemeindezentrums machte aus wirtschaftlichen Gründen Überlegungen zur Weiternutzung der Gebäude notwendig. Die Gebäude wurden im Jahr 2009 abgerissen. Seit dem ist das 8.100 m² große Grundstück ungenutzt.

Der jetzige Eigentümer der Fläche, der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds, beabsichtigt, das im Stadtteil gut integrierte und gut erschlossene Grundstück mit Wohngebäudezeilen zu bebauen.

Dieses Vorhaben ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds hat als Vorhabenträger einen Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover ist dem in seiner Sitzung am 14.01.2010 gefolgt.

1.2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Klingerstraße und der Straße Lenbachplatz und liegt zentral im Stadtteil Groß-Buchholz. Die Klingerstraße dient u.a. als Verbindung zum südlich gelegenen Messeschnellweg und stellt durch den erzeugten Straßenlärm eine zu berücksichtigende Geräuschquelle dar. Das Gebiet ist in den randlichen Bereichen und im Süden von Grünstrukturen geprägt. In den benachbarten Bereichen befinden sich straßenbegleitend II ½ bis III½ geschossige Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Walmdächern.

Südlich des Plangebietes verläuft eine Grünverbindung, die in Verlängerung der Lenbachstraße weiter nach Osten verläuft. Weiter südlich sind ein Bolzplatz sowie ein Garagenhof vorhanden.

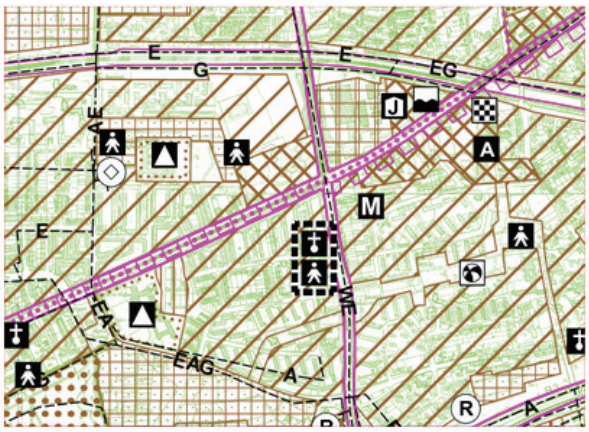
Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 404 aus dem Jahr 1967, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie eine „Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit näherer Bezeichnung „Kirche““ festsetzt. Im südlichen Bereich ist eine Grünverbindung festgesetzt.

Für die westlich, nördlich und östlich benachbarten Flächen liegt kein Bebauungsplan vor; Vorhaben sind hier gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für die südlich benachbarten Flächen gilt der Bebauungsplan Nr. 526 aus dem Jahre 1972, der ein reines Wohngebiet festsetzt.

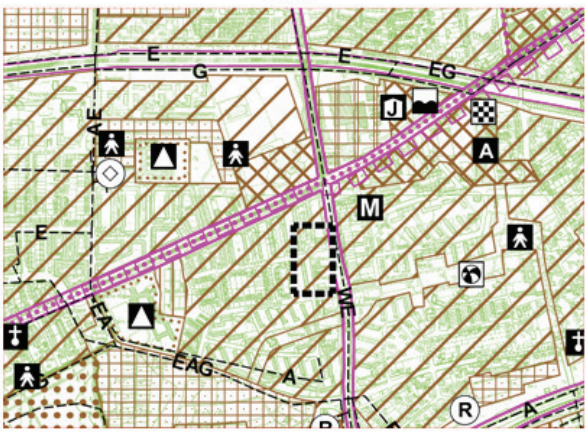
Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Weiter sind Symbole für ein kirchliches Gemeindezentrum und eine Kindertagesstätte eingetragen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die beiden Symbole werden entfernt. Der folgenden Abbildung ist die bisherige sowie die neue Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen:

Bisher



Neu



1.3 Planungsziele, Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 soll die innerstädtische Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung einer Wohnbebauung mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe zugeführt werden. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle ist auf Grund der günstigen Lage des Plangebietes im Stadtteil sinnvoll.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet acht Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten. Alternativ können vier Wohneinheiten auch durch nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden.

Der bestehende öffentliche Spielplatz (siehe Kapitel 4.5) wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Er wird durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet und unterstützt somit die Ausrichtung als familienfreundliches Quartier.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist ein Quartiersplatz geplant. Der Bereich befindet sich östlich des vorhandenen Spielplatzes und besteht aus einer Platzfläche und einer Grünfläche mit Baumbestand. Die vorhandenen Bäume werden weitgehend in die Gestaltung integriert.

Das Wohngebiet ist aufgrund seiner Lage am Grünzug und dem vorhandenen Spiel- und Bolzplatz eng verknüpft mit Freizeit-, Naherholungs- und Spielmöglichkeiten. Ziel der Planung ist es, durch die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche ein attraktives Wohnangebot mit der Möglichkeit zur freiberuflichen Tätigkeit zu schaffen und dadurch den Stadtteil aufzuwerten und zu stärken.

2 Verfahren

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine innerörtliche Nachverdichtung ab und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht. Aufgrund der Lage in einem innerstädtischen Wohngebiet, der Wiedernutzung einer Brache und der Unterschreitung des Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2010 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 19. Mai 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anhand eines Vorentwurfsplanes, Erläuterungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und einer Ersteinschätzung der Umweltbelange an der Planung beteiligt.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung gingen Anregungen und Hinweise zu den folgenden Themenfeldern ein:
- Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände
- Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum
- Erschließung durch größere Fahrzeuge, Wendeanlage
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Altlasten, orientierende Untersuchungen
- Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans

Die Anregungen und Hinweise wurden mit den jeweiligen Behörden abgestimmt, in die Planung aufgenommen und bei Bedarf der Entwurf angepasst.

2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtbezirksrat Buchholz- Kleefeld hat in seiner Sitzung am 02.Dezember 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, Erläuterungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und einer Ersteinschätzung der Umweltbelange in der Zeit vom 28. Januar 2010 bis einschließlich 01. März 2010 durchgeführt.

Es ging eine Stellungnahme ein. Darin wurden Bedenken bezüglich der westlich angeordneten Stellplätze und einer damit verbundenen Lärmbelastung für die umliegenden Wohnnutzungen geäußert.

Der städtebauliche Entwurf wurde überprüft, eine Verlegung der Parkplätze an den Wohnweg ist jedoch mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar. Durch die vorherige Nutzung des Gemeindezentrums waren in der Straße Lenbachplatz auch vor der Planung des Wohngebietes Besucherverkehre und parkende PKW vorhanden, so dass nicht von einer relevanten Veränderung der Situation ausgegangen wird. Durch die max. 22 privaten Stellplätze, die an der Ostseite der Straße Lenbachplatz flächensparend angeordnet sind, ist keine maßgebliche zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner zu erwarten.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem zurzeit ungenutzten Grundstück die Errichtung von insgesamt acht Gebäuden in Reihenbauweise vor. Auf dem ca. 8.100 m² großen Grundstück zwischen Klingerstraße, Lenbachplatz, Lenbachstraße und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünverbindung sollen 38 Wohneinheiten entstehen, von denen vier Einheiten alternativ auch gewerblich genutzt werden können.

Im westlichen Bereich des Gebietes sind drei Reihen mit jeweils fünf Gebäuden und eine das Gebiet nach Norden abschließende Reihe mit drei Gebäuden geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss ausgebildet. In den Staffelgeschossen befinden sich Dachterrassen. Die Dachterrassen der Gebäude und der jeweils zugehörige Garten sind nach Süden orientiert.

Die Kopfgebäude an der Straße Lenbachplatz werden jeweils dreigeschossig ausgebildet. Die Kopfgebäude sind leicht nach Süden versetzt, wodurch zum Einen die Eingangssituation in die Wohnwege geöffnet wird und zum Anderen das Gebiet einen Abschluss zur gegenüberliegenden Bebauung ausbildet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind vier Reihen mit jeweils vier Gebäuden geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss, die Kopfgebäude an der Klingerstraße viergeschossig und verfügen jeweils über einen nach Süden orientierten Garten. In der ersten Reihe parallel zur Klingerstraße sind anstelle der Gärten eingeschossige Gebäude mit Patio vorgesehen. Diese können als selbstständige Gewerbeeinheiten für freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden. Angestrebt wird eine kombinierte Nutzung mit angeschlossenem Wohnen im „Hauptgebäude“, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisieren zu können. Die Räumlichkeiten in den zweiten und dritten Obergeschossen werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Die privaten Außenräume werden durch Gartenmauern gegliedert und abgeschirmt – alle Außenmauern werden im gleichen Material wie die Gebäudefassaden ausgeführt.

Die obersten Geschosse, mit Ausnahme der Kopfbauten, erhalten nach Süden vorgelagerte, großzügig angelegte Dachterrassen, die durch Sichtschutzwände von den Nachbargebäuden abgetrennt werden.

Die Dächer der mehrgeschossigen Gebäude werden als Flachdachkonstruktionen ausgebildet und extensiv begrünt. Durch die Begrünung der Dächer werden eine gestalterische Aufwertung der teilweise von außen einsehbaren Dachflächen sowie eine Verbesserung der ökologischen Funktion erreicht. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut - und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Rückhalten und verzögerte Abfließen von Regenwasser

Die privaten Einstellplätze sollen zum Einen am Mittelweg zwischen den Neubauten entstehen, zum Anderen an der Straße Lenbachplatz gegenüber der Gebäude Nr. 3 bis Nr. 7.

Im südlichen Plangebiet wird der vorhandene Birkenhain weitgehend erhalten und dient zusammen mit der angrenzenden Platzfläche als Aufenthalts- und Treffpunkt sowie als Spielfläche für die Bewohner des Quartiers. Die Integration einer Kindertagesstätte im Süden des Gebietes, die im Vorentwurf vorgesehen war, musste verworfen werden.

An dieser Stelle konnte den städtischen Anforderungen insbesondere in Bezug auf das Freiflächenangebot nicht entsprochen werden, so dass kein Betreiber für diese Einrichtung gefunden werden konnte.

Der entstandene Raum dient nun als Quartiersplatz und Birkenhain. Die für den Schallschutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderliche Mauer zur Klingerstraße schafft hier eine besonders ruhige Situation mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Außenbereich des Grundstücks wird durch Pflanzung von in Ihrer Größe und Art differenzierten Bäumen gestaltet. An der Lenbachstraße betonen begleitend zu den Stellplätzen

jeweils zwei mittelgroße Bäume (Winterlinden ‚Greenspire') die Zugänge bzw. die Zufahrt in das Gebiet. Die Erschließungsachse wird von einem rhythmischen Wechsel von kleinkronigeren Baumpaaren und Einzelbäumen der schwedischen Mehlbeere ‚Brouwers' gegliedert. In den Gärten sind hochstämmige Apfelbäume als Teil der vorgegebenen Bepflanzung geplant.

An der Klingerstraße betonen in den Gebäudeecken Bäume mit einer stadt- und kleinräumlich passenden Säulenform das neue Baugebiet (Säuleneichen). An den vom Gehweg leicht zurückversetzten Wänden der einstöckigen Anbauten ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen geplant.

Die Gärten bekommen den Charakter von Gartenhöfen mit einer umlaufenden Gartenmauer von 2,00 m Höhe. Zwischen den Terrassen ist eine trennende Mauer gleicher Höhe vorgesehen, die sich im Regelfall als efeuberankter Zaun fortsetzt. Gegebenfalls kann der Zaun niedriger sein oder ganz entfallen.

Für die westlichen Gebäudezeilen sind die Abfallbehälterstandorte jeweils am westlichen Ende des Wohnweges im Bereich der Stellplätze angeordnet. Die beiden nördlichen Gebäudezeilen erhalten eine gemeinsame Sammelstelle im nördlichen Bereich der Privatstraße. Die Abfallbehälterstandorte der östlichen Gebäudezeilen werden jeweils im nördlich angrenzenden eingeschossigen Anbau untergebracht. Die Entsorgung soll in diesem Fall von der Klingerstraße aus erfolgen. Zur erleichterten Überquerung des Rasenstreifens entlang der Klingerstraße sind befestigte Überwege im öffentlichen Raum vorgesehen. Alle Müllbehälter werden in Boxen oder hinter Sichtschutzelementen untergebracht.

Unmittelbar westlich der nördlichsten Häuserreihe ist eine Trafostation der Stadtwerke Hannover AG vorgesehen. Der Vorhabenträger wird den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grundstücksbereich für das Transformatorengebäude zur Verfügung stellen. Näheres wird ein gesondert abzuschließender Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Hannover AG regeln.

Die Trafostation wird soweit versenkt, dass ihre Oberkante mit der Oberkante der Gartenmauer abschließt. Die Gestaltung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept der Wohnbebauung (Verkleidung oder umschließende Mauer).

4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird „Wohnbebauung mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe" vorgesehen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind acht Wohngebäudezeilen geplant. In den viergeschossigen Gebäudeteilen an der Klingerstraße sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie in den jeweils südlich anschließenden eingeschossigen Anbauten auch selbstständige Gewerbeeinheiten für freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Der Gebietscharakter und der damit verbundene Schutzanspruch des Quartiers soll in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Die Erdgeschossflächen und das 1. Obergeschoss an der Klingerstraße werden jeweils so ausgebaut, dass sie sowohl zum Wohnen als auch für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO (Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben) genutzt werden können. Die zulässigen Betriebe sind beschränkt auf Nutzungen, die das Wohnen nicht stören und die nur unerheblichen Besucherverkehr verursachen. Die Bau- und Vorhabenbeschreibung enthält eine nicht abschließende Aufzählung der in Betracht kommenden Berufsgruppen sowie eine Aufzählung von ausgeschlossenen Berufen. Die Zulässigkeit und der Ausschluss der einzelnen Nutzergruppen begründet sich zum Einen durch den Schutzanspruch des Gebietes (Nutzungen, die das Wohnen nicht stören) und zum Anderen in einem erhöhten Stellplatzbedarf der ausgeschlossenen Nutzungen, der im Gebiet nicht nachgewiesen werden kann. Zudem würde sich der damit verbundene vermehrte Besucherverkehr wiederum störend auf das Gebiet auswirken.

Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll auf einer günstig gelegenen innerstädtischen Brachfläche ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden, das eine Möglichkeit zur Verbindung von Beruf und Familie bietet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudekörper bestimmt. Die zulässige Grundfläche oder Geschossfläche ist nicht über eine Grundflächen- oder Geschossflächenzahl geregelt, sondern ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Ausnutzung der Grundstücke orientiert sich an der umgebenden Bebauung und lässt ausreichende Freiräume zu, beispielsweise private Gärten, den Quartiersplatz und die Gemeinschaftsgrünfläche im Süden des Gebietes.

Bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind die Städte und Gemeinden gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Anforderungen an Kosten sparendes Bauen und die Bedürfnisse der Familien sind jedoch bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Forderung des Baugesetzbuches nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind dabei zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sollen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete von 0,4 bei der Grundflächenzahl sowie 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) zur Beurteilung des Vorhabens vergleichend herangezogen werden. Weiter ist auch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 50% zu berücksichtigen. Die Überbauung durch die Hauptgebäude mit Ihren Terrassen bleibt unter der für allgemeine Wohngebiete herangezogenen Vergleichszahl von 0,4 zurück und orientiert sich an der vorherrschenden Dichte der umgebenden Bebauung, die Grundflächenzahlen zwischen 0,35 und 0,4 aufweisen. Die annähernde Ausnutzung des Vergleichswertes erfolgt bewusst und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der innerörtlichen Nachverdichtung.

Die BauNVO sieht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und sonstige Nebenanlagen eine 50%ige Überschreitung der GRZ vor. Dieser Wert spiegelt die zulässige Versiegelung des Grundstücks wider. Die für das Vorhaben entsprechend zusammengestellten Flächen erreichen einen Wert von 72% (bezogen auf das gesamte Grundstück). Die als Anhalt herangezogene Obergrenze gemäß BauNVO wird dadurch überschritten. Bei der Beurteilung der Gesamtversiegelung des Vorhabens ist der vorliegenden Überschreitung jedoch entgegen zu halten, dass hier auch die innere Erschließung einschließlich Mittelweg, großzügiger Wendeanlage, Wohnwegen und nachzuweisenden Stellplätzen mit in die Bilanz eingeht. Somit beinhaltet die ermittelte Versiegelung auch die Flächen, die – würden sie als öffentliche Flächen festgesetzt und in die Straßenbaulast der Stadt fallen – nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen würden.

Darüber hinaus werden alle nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück untergebracht.

Die Integration von freiberuflichen Tätigkeiten in das Quartier bringt einen höheren Stellplatzbedarf als eine reine Wohnnutzung mit sich. Dieser wurde im Stellplatznachweis vorsorglich berücksichtigt (siehe Kapitel 4.3). Um das Planungsziel einer Nutzungsmischung umsetzen zu können, wird ein etwas höherer Versiegelungsgrad durch zusätzliche Stellplätze hingenommen.

Durch die Gesamtversiegelung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch nicht beeinträchtigt. Das Konzept erfüllt durch die Anlage privater und geschützter Bereiche (private Gärten und Dachterrassen) sowie durch eine qualitätvolle Freiraumgestaltung bewusst die Bedürfnisse von Familien. Die im Gebiet liegenden oder in direkter Nachbarschaft vorkommenden Frei- und Grünflächen, wie der Quartiersplatz, der Birkenhain und der Spielplatz im südlichen Plangebiet sowie der im angrenzenden Grünzug liegende Bolzplatz entfalten im Sinne des Freiflächenangebotes eine positive Wirkung für das Quartier.

Zusätzlich befinden sich umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten in der Nähe des Plangebietes. In ca. 600 m Luftlinie ist der Mittellandkanal und in ca. 900 m die Eilenriede, der Stadtwald Hannovers, zu erreichen.

In Bezug auf die Funktionen des Bodens ist festzuhalten, dass zum Ausgleich der Versiegelung auf gute Abflussbeiwerte durch Materialwahl und Begrünung abgezielt wird. Die mehrgeschossigen Gebäude werden extensiv begrünt, so dass das Niederschlagswasser nur verzögert abfließt. Die versiegelten Außenflächen erhalten eine teildurchlässige Oberflächenbefestigung (Abflussbeiwerte von 0,7 für Fahrbahn und Wohnwege und 0,5 für Stellplätze).

Die Geschossflächenzahl wird für das Vorhaben mit 0,89 einschließlich der Dachgeschosse ermittelt und bleibt damit deutlich unter dem herangezogenen Wert von 1,2 zurück. Dies spiegelt eine angemessene Dichte wider, die sowohl der Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zuträglich ist, als auch die Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Bedürfnisse von Familien durch ausreichend Platz für private Gärten und Gemeinschaftsräume berücksichtigt.

Im Ganzen wird mit der Bebauung einer Brachfläche durch das vorliegende städtebauliche Konzept ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich geleistet. Vor dem Hintergrund der guten Anbindung des ÖPNV, der u.a. eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt (ca. 10 min) garantiert, ist eine hohe Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen der herangezogenen Vergleichswerte der BauNVO zudem im Sinne einer ressourcenschonenden Planung.

4.3 Abstandsflächen

Das städtebauliche Konzept im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt die Lage der Baukörper. Bei der Umsetzung des Konzeptes können in Teilbereichen die Vorgaben für Gebäudeabstände der NBauO nicht eingehalten werden.

Von den Abstandsvorgaben können gemäß § 13 NBauO Ausnahmen zur Verwirklichung besonderer gestalterischer oder städtebaulicher Absichten zugelassen werden.

Grundlage der Beurteilung der Abstandsflächen ist die Definition des Baugrundstücks und der maßgeblichen Höhen. Das Baugrundstück umfasst die Flurstücke 11/214, 11/215 und 11/217. Die maßgebenden Gebäude- und Geländehöhen sind im Plan dargestellt. Alle Wege- und Fahrbahnanschlüsse erfolgen auf dem Niveau der vorhandenen Höhen der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Flächen.

Abstände zu angrenzenden Grundstücken

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken, bzw. zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen hält das Vorhaben überwiegend ein.

Einzige Ausnahme bildet die südliche Grundstücksgrenze zum öffentlichen Spielplatz. Hier überschreitet die 1H-Abstandsfläche des Gebäudekopfes der südlichen Zeile (Nr. 34) auf einer Länge von ca. 12,5 m die Grundstücksgrenze geringfügig um ca. 0,45m. Die Zustimmung des Eigentümers (LH Hannover) wurde signalisiert und wird zum Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

Damit wird kein benachbartes Grundstück in seinen Rechten eingeschränkt.

Abstände im Plangebiet

Die Grenzabstände innerhalb des Plangebietes können auf der Grundlage der 1H-Abstandsregelung jedoch nicht eingehalten werden. Den Erfordernissen des Brandschutzes sowie den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen, wird dennoch genügt.

An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass die niedersächsische Landesregierung am 14. Dezember 2010 einen Gesetzentwurf zur Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung (Drs. 16/3195) beschlossen und Ende Dezember dem Landtag zugeleitet hat. Die Vorlage wurde bereits in den Fachausschüssen beraten und tritt voraussichtlich ab 2012 in Kraft.

Diese Neufassung beinhaltet nur noch die 1/2H-Abstandsflächenregelung. Die Vorgaben werden nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich die zwischen die 4-geschossigen Gebäudeköpfe eingefügten, eingeschossigen Bauteile an der Klingerstraße unterschreiten selbst die 1/2H-Abstandsregelung.

Insgesamt reagiert die Bebauungsstruktur des Quartiers mit differenzierten Baukörperausbildungen auf das städtebauliche Umfeld und entwickelt gleichzeitig eine prägnante, eigenständige Baugestaltung. Der Platzraum „Lenbachplatz“ wird durch die nördliche Gebäudezeile erstmals räumlich gefasst und wahrnehmbar.

Die Unterschreitungen der Gebäudeabstände ergeben sich aus der städtebaulichen Gesamtfigur, die unter Abwägung von städtebaulichem Entwurf, Ausrichtung nach energetischen Kriterien und ökonomischen Aspekten optimiert wurde.

Weiter soll mit dem geplanten Wohnquartier ein gestalterisch und ökonomisch attraktives Wohnangebot für Familien mit Kindern entstehen. Im Gegensatz zu der im Umfeld prägenden Blockrandbebauung wird hier eine Wohnform geplant, die den Familien zugleich urbane Wohnqualitäten und private Freiflächen bietet.

Der vorliegende Bebauungsplan legt die zurzeit gültige NBauO zu Grunde und begründet die sich ergebenden Abstandflächenunterschreitungen wie folgt:

<u>Abstandsunterschreitungen durch Anforderungen des Immissionsschutzes</u>

Entlang der Klingerstraße ergeben sich durch die eingeschossigen Gebäudeteile zwischen den 4-geschossigen Kopfgebäuden Unterschreitungen der zulässigen Gebäudeabstände. Diese Unterschreitungen sind jedoch erforderlich, um dem Belang des Lärmschutzes gerecht zu werden.

Die besondere Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass entlang der Klingerstraße eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,5 m erforderlich ist, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewähren zu können. Diese Schallschutzwand würde die benachbarten Gärten sehr stark verschatten. Daher wurde für die angrenzenden Gebäudeteile im EG und 1.OG ein Maisonette-Typ entwickelt, der eine kombinierte Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe vorsieht. Statt einer Freifläche ist nun ein eingeschossiger Anbau mit einer Dachterrasse vorgesehen. Diese Dachterrasse erfährt einerseits den Schallschutz durch die darüber hinausreichende Schallschutzwand, wird andererseits durch das erhöhte Niveau nicht verschattet. Damit ergibt sich eine im Hinblick auf die Belange des Stadtbildes als auch der Nachbarschaft optimierte Lösung, mit der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

Durch den Durchführungsvertrag ist gesichert, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet erst zulässig ist, wenn die östlichen Gebäude, die die notwendige abschirmende Wirkung sichern, errichtet wurden.

Die weiteren inneren Überschreitungen sind zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten erforderlich und werden wie folgt begründet:

Abstandsüberschreitung durch baugestalterische und städtebauliche Absichten

Weitere Abstandsunterschreitungen würden sich im Bereich der 4-geschossigen Gebäude an der Klingerstraße auch ohne die aus Lärmschutzgründen erforderlichen eingeschossigen Gebäude ergeben. Bei einer durchgängig zweigeschossigen Bebauung würden die 1-H-Abstandsregelungen im Bereich der östlichen Gebäudereihen jedoch eingehalten.

Entlang der stark befahrenen Klingerstraße im Osten erhalten die Zeilen jeweils einen 4-geschossigen Gebäudekopf, der dem Quartier einen stadträumlich deutlich wirksamen Abschluss zur Straße verleiht. Dabei vermitteln die Köpfe zwischen den angrenzenden Blockrandquartieren der unmittelbaren Umgebung und den Wohngebäuden östlich der Klingerstraße. Die neue räumliche Fassung des Straßenraums zur Klingerstraße wird durch die oben beschriebenen eingeschossigen, zwischen den Zeilenköpfen platzierten Baukörper, unterstützt.

Auf der Westseite des neuen Quartiers wird das Thema der Zeilenköpfe durch 3-geschossige und leicht aus der Gebäudeflucht versetzte Baukörper aufgenommen und variiert. Ähnlich wie in der östlichen Zeile entstünden hier bei einer durchgängig zweigeschossigen Bebauung ohne Versatz nur sehr leichte Abstandsunterschreitungen.

Der dreigeschossige Abschluss nimmt jedoch die östliche Situation auf und führt das städtebauliche Konzept konsequent fort. Durch den Versatz wird ebenfalls die städtebauliche Form der östlichen Zeile weitergeführt, gleichzeitig werden die Wohnwege zum Lenbachplatz leicht geöffnet, um eine einladende Wirkung zu erzielen.

Auch im Bereich des Mittelweges werden die Abstandsflächen unterschritten. Die baugestalterische bzw. städtebauliche Absicht wird mit dem Ziel begründet, hier insgesamt eine besonders flächensparende und kompakte städtebauliche Gesamtfigur zu entwickeln. Zudem gliedern baurechtlich nicht erforderliche Fenster die Giebelfassaden und sorgen zusätzlich für eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung.

Durch die ausgezeichnete Anbindung der Fläche an den ÖPNV trägt die gute Ausnutzung der momentanen Brachfläche im Stadtgebiet u.a. zur Vermeidung von Verkehrsemissionen bei und leistet somit einen Beitrag zur CO2-Reduzierung.

Unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der NBauO – z.B. mit einer Blockrandbebauung (3 Vollgeschosse und Dachgeschoss) - wären die oben dargestellten städtebaulichen Absichten nicht umsetzbar. Die Unterschreitungen werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation zu Gunsten der beabsichtigten Wohnform und der Gestaltung des neuen Wohnquartiers hingenommen.

Neben den städtebaulichen und baugestalterischen Erläuterungen wird anschließend die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dargelegt.

Wahrung der Anforderungen an den Brandschutz und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die zeilenförmige Ausrichtung erlaubt unterschiedliche Durchblicke und Durchwegungen und gewährleistet eine sehr gute Durchlüftung des Quartiers (Schneisenausbildung) sowie eine gute Besonnung der Gebäudefassaden. Durch Anordnung und Geometrie der Gebäude entstehen auch bei winterlichen Lichtverhältnissen variantenreiche Besonnungssituationen, die aus den Sonnenstandsdiagrammen (30. Januar, 15. Februar, 31. Juli) deutlich werden (siehe Anlage zur Begründung). Keine der Fassaden, Fenster, Terrassen oder Gärten werden generell verschattet. Nordfassaden werden in den Sommermonaten morgens und abends besonnt. Die teilweise Verschattung der Gärten in den Wintermonaten wird durch großzügig dimensionierte Dachterrassen kompensiert.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen auch in den Erdgeschoss-Bereichen der viergeschossigen Gebäude vor. Aufenthaltsräume zum jeweils nördlich liegenden Wohnweg sind nicht geplant. Hier liegen die Eingänge, Garderobe, Abstellraum und das Gäste-WC. Der Gebäudeabstand zur nördlich anschließenden, als Brandwand ausgebildeten Fassade des

eingeschossigen Gebäudeteils beträgt 2,60 m. Die Attikahöhe des eingeschossigen Gebäudeteils ist nicht höher als die Fensterbrüstungen im gegenüber liegenden 1.Obergeschoss.

Die 2 m hohen Gartenmauern überschreiten die nach NBauO genehmigungsfreie Höhe von undurchsichtigen Einfriedungen um 20 cm. Die geplante Höhe ergibt sich aus der städtebaulichen Absicht einer gut geschützten, von außen nicht einsehbaren privaten Gartenfläche. Weiterhin stellt die Mauerhöhe ein wichtiges gestalterisches Element dar, da sie absatzfrei in die Brüstungshöhen der Wohnzimmer-Giebelfenster übergeht. Die aus dem gleichen Material wie die Gebäudefassaden gefügte Mauer verbindet somit Außen- und Innenräume (s. hierzu Giebel-Ansichten vom Mittelweg). Durch die Höhe der Gartenmauern wird die Belichtungs- und Belüftungssituation der EG-Räume an den Wohnwegen nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für die an die Gartenmauern angelehnten Gartenhäuschen, deren Flachdachkonstruktion auf der Gartenmauer aufliegt und diese um nochmals 20 cm überschreitet.

Insgesamt ist die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. NBauO in allen Gebäuden gegeben. Gründe des Brandschutzes stehen ebenfalls in keiner Situation entgegen.

4.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Groß-Buchholz und ist gut erschlossen. Für den Individualverkehr besteht mit der Podbielskistraße im Norden und der Klingerstraße im Osten eine gute Anbindung an wichtige Ausfall- bzw. Verbindungsstraßen. Über diese ist das überörtliche Verkehrsnetz (Messeschnellweg, A2, A7) überdurchschnittlich gut zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenfalls sehr gut. Die Stadtbahnlinien 3,7 und 9 an der Kreuzung Klingerstraße / Podbielskistraße (Haltestelle Klingerstraße) gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt (ca. 10 min). Die Buslinie Nr. 137 verkehrt zwischen der Station Spannhagengarten und Am Pferdeturm entlang der Klingerstraße.

Die Wohngebäude werden über die Straßen Lenbachstraße, Defreggerstraße, Lenbachplatz und über eine Privatstraße (Mittelweg), die von Norden in das Gebiet führt und in einem (Wende-)Platz abschließt, für den Individualverkehr erschlossen. Die innere Erschließung für KFZ dient überwiegend den im östlichen Bereich geplanten Gebäuden.

Das Plangebiet wurde auch bei der Nutzung als Gemeindezentrum über die Lenbachstraße und die Defreggerstraße erschlossen. Für die Abwicklung des Quell- und Zielverkehrs des neuen Wohngebiets sind die Straßen und deren Anschlussknoten ausreichend leistungsfähig.

Der Mittelweg wird als Mischfläche zwischen den Hausfassaden in einer Gesamtbreite von 12,5 m angelegt, sodass in dieser Fläche neben der Fahrbahn auch die Begrünungen und 27 private Stellplätze untergebracht werden können.

Im nördlichen Abschnitt der Straße Lenbachplatz (Wendeplatz) war bisher nur das Parken am Fahrbahnrand möglich. Im Zuge des Vorhabens werden 11 neue öffentliche Parkplätze realisiert, die teils straßenbegleitend und teils am dafür erweiterten Wendeplatz angeordnet sind.

Im Plangebiet sind für die geplanten Nutzungen insgesamt 46 erforderliche Stellplätze nachzuweisen. Neben den 34 Stellplätzen für die Wohneinheiten sind noch 12 Stellplätze für die Gewerbeeinheiten vorgesehen. Weiter werden drei zusätzliche Stellplätze vorgehalten. Insgesamt sollen 49 Stellplätze eingerichtet werden.

Die privaten Stellplätze der östlichen Gebäudezeilen sind auf der Westseite des Mittelweges vorgesehen. Die Stellplätze der westlichen Gebäudezeilen befinden sich ebenfalls auf dem privaten Grundstück. Entlang der östlichen Seite der Straße „Lenbachplatz“ sind 22 Stellplätze angeordnet. Eine Absperrung der Parkplätze ist nicht zulässig, stattdessen ist eine Beschilderung vorgesehen.

Die Errichtung der Stellplätze entlang der Straße Lenbachplatz erfolgt in Kombination mit der Anlage eines Fußweges an der östlichen Seite der Straße. Durch die Weiterführung dieses Fußwegs besteht nun eine Verbindung zwischen dem Grünzug und dem Wendebereich

Lenbachplatz. Weiterhin wird die Gesamtsituation durch die Neubebauung verbessert und stadträumlich aufgewertet, so dass die Anlage der Stellplätze auf dem Privatgrundstück in Richtung der Straße Lenbachplatz stadtgestalterisch verträglich ist.

Der geplante Gehweg verläuft zu Teilen auf der privaten Fläche und zu Teilen im öffentlichen Raum. Die einheitliche Gestaltung des Gehwegs wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4.5 Infrastruktur und Entwässerung

Infrastruktur

Im Bereich zwischen Podbielskistraße, Klingerstraße und Hermann-Bahlsen-Allee befinden sich zwei Spielplätze sowie ein Bolzplatz. Einer der Spielplätze liegt direkt am Plangebiet. Ein weiterer Spielplatz an der Corinthstraße ist zurzeit in Planung. Weitere Spielplätze liegen in bzw. an der Grünverbindung östlich der Klingerstraße und sind über einen durch Lichtzeichen geregelten Überweg erreichbar. Das neue Baugebiet wird durch die vorhandenen Spielflächen ausreichend versorgt.

Da die Ausstattung und der allgemeine Zustand des direkt am Plangebiet liegenden Spielplatzes nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere in der Nähe eines neuen Wohngebietes mit der Zielgruppe junger Familien entspricht, wird dieser Spielplatz aufgewertet. Die Spiel- und Aufenthaltsqualität soll durch neue Geräte und ordnende Maßnahmen verbessert werden. Teilweise werden Spielgeräte in die Grünverbindung verlagert. Der Durchführungsvertrag regelt in Verbindung mit dem Freiflächenplan die konkrete Ausgestaltung. Zur Sicherung des Spielplatzes gegenüber dem Fahrverkehr dient ein 80 cm hoher Zaun um den Spielplatz und zum Grünzug hin.

Oberflächenwasser

Für die Oberflächenentwässerung wurde ein Konzept durch das Büro Wolf + Weiskopf (2010) erarbeitet. Gemäß diesem Konzept wird das Oberflächenwasser wie folgt behandelt.

Die private Erschließungsstraße sowie die daran liegenden Stellplätze werden an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen. Dies gilt gleichermaßen für den (Wende-) Platz am Ende der privaten Erschließungsstraße.

Das auf den Dachflächen, Terrassen und in den Gärten anfallende Regenwasser wird über unterirdische Rigolen im Bereich der Privatgärten jeweils pro Zeile zusammengefasst und versickert.

Das Oberflächenwasser der übrigen befestigten Stellplatz- und Fußwegeflächen wird ohne Anschluss an die Kanalisation teilweise direkt in den befestigten Flächen durch sickerfähige Wegebaumaterialien (Betonpflaster mit Dränfugen), teilweise in seitlichen Pflanz- und Versickerungsstreifen und teilweise durch lokale unterirdische Rigolen zur Versickerung gebracht.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zwei Anschlusspunkte an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation.

5 Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von rund 8.100 m² der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten wird,
- die Festsetzung einer Fläche für Wohngebäude keine Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) oder nach Landesrecht begründet,

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet, bewertet und fließen in die Planung ein.

5.1 Natur und Landschaft

Bestand

Zur Beurteilung des Zustandes von Natur und Landschaft und möglicher Auswirkungen durch die Planung wurde durch das Büro Entera ein landschaftsplanerisches Gutachten erarbeitet[1].

Auf Grund der vorherigen Nutzung (Kirche) unterscheidet sich die Bestandssituation im Geltungsbereich von der näheren Umgebung. Die heutige Brache und der Baumbestand setzen sich von der überwiegend von zwei- bis viergeschossiger Bebauung geprägten Umgebung ab.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von einem Gehölzgürtel mit angepflanztem Strauch- und Baumbestand aus unterschiedlichen Laub- und Nadelholzarten begrenzt. Im Südosten schließt sich ein vorwaldähnlicher Gehölzbestand an. Der Gehölzbestand im Süden der Fläche begrenzt eine in Ost-West Richtung verlaufende Grünverbindung.

Der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Spielplatz weist ebenfalls randlichen Gehölzbestand auf.

Bei den Freiflächen handelt es sich um Scherrasen. Erste Vermutungen, dass sich auch gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Biotope im Plangebiet befinden, haben sich nicht bestätigt. Das dafür notwendige Pflanzeninventar reicht hier nicht aus. Durch eine intensive Nutzung als Hundeauslauf sind die Grünflächen zudem stark beeinflusst.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurden detaillierte Bestandsaufnahmen (2009) der Artengruppen Vögel, Heuschrecken und Fledermäuse durchgeführt.

Kompensation und Baumschutz

Das zurzeit geltende Planungsrecht (B-Plan Nr. 404) bezieht sich auf die BauNVO von 1962. Gemäß dieser Verordnung müssen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur die Hauptgebäude auf die GRZ angerechnet werden (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO i.d. Fassung von 1962). Die für das Vorhaben ermittelte Grundflächenzahl bleibt unter der nach geltendem Planungsrecht festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zurück. Somit wäre der geplante Eingriff in Bezug auf die zu erbringende Kompensation bereits zulässig. Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet ist deshalb nicht erforderlich.

Im Plangebiet, überwiegend am südlichen Ende des Mittelweges, befinden sich insgesamt 154 gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützte Gehölze.

Die vorhandenen Bäume werden so weit wie möglich erhalten. Für die zu fällenden Bäume werden Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung durchgeführt.

[1] Landschaftsplanerisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 Lenbachplatz Hannover, Entera, November 2009

Artenschutz

Im Rahmen der in 2009 durchgeführten Bestandsaufnahmen wurde insbesondere geprüft, ob der Baumbestand als Bruthabitat für Vögel dient oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet, ob das abzureißende Gebäude als Fledermausquartier genutzt wird und ob auf den Freiflächen die relevanten Heuschreckenarten nachgewiesen werden können. Weiterhin wurde geprüft, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Vögel

Bei insgesamt drei Begehungen im April, Mai und Juni 2009 wurden sieben Brutvogelarten festgestellt. Diese sind besonders geschützt, kommen jedoch häufig im Stadtgebiet vor, sind weit verbreitet und ungefährdet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand der Population der jeweiligen Art durch das geplante Vorhaben nicht verschlechtert wird.

Fällungen sollten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres erfolgen, da insbesondere Vögel in der Brut- und Aufzuchtzeit geschützt werden sollen.

Fledermäuse

Insgesamt wurden drei Ausflugsbeobachtungen im Juni und Juli 2009 und eine Baumhöhlensuche durchgeführt. Die Ausflugsbeobachtungen ergaben keinerlei Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Das Gebäude konnte daraufhin abgerissen werden. Baumhöhlenquartiere, die von Fledermäusen genutzt werden können, wurden ebenfalls nicht gefunden.

Auf der Freifläche wurden jagende Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse sowie das Gebiet überfliegende Abendsegler beobachtet. Da die Fläche nicht den Charakter einer nicht zu ersetzenden Fläche hat, besteht insgesamt keine artenschutzrechtliche Relevanz hinsichtlich der Fledermauspopulation.

Heuschrecken

Zur Erfassung der Heuschrecken wurden ebenfalls drei Termine im August und September durchgeführt. Es konnten keine besonders oder streng geschützten Springschrecken nachgewiesen werden. Die Erfassung wurde jedoch durch den Abriss des Gebäudes beeinträchtigt. Gemäß Gutachten wären jedoch auch ohne den Abriss bei optimalen Untersuchungsverhältnissen auf der Fläche, keine relevanten Arten zu erwarten gewesen. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Heuschrecken.

Ergebnis

Insgesamt bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.

5.2 Lärmemissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Geräusche der östlich verlaufenden Klingerstraße und des südlich angrenzenden Bolzplatzes. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation und der Auswirkungen auf den städtebaulichen Entwurf wurde ein Lärmschutzgutachten[2] in Auftrag gegeben. Eine maßgebliche Änderung des städtebaulichen Entwurfes erforderte im Planverfahren eine Ergänzung[3] und Anpassung des Gutachtens. In einer weiteren Ergänzung wurden die zu erwartenden Schallreflexionen an der Klingerstraße untersucht. Die wesentlichen Inhalte des Gutachtens und der Ergänzung sind im Folgenden wiedergegeben. Das Gutachten

[2] Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 „Lenbachplatz / Klingerstraße“ der Stadt Hannover, 2010

[3] Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 „Lenbachplatz / Klingerstraße“ der Stadt Hannover, Ergänzung, 2011

und die Ergänzung legen den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes gemäß BauNVO zu Grunde. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Baumaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen. Dazu gehören folgende Maßnahmen.

Verkehrslärm

Für die Geräuschquelle der Klingerstraße wurden im Gutachten die Angaben der Verkehrsmengenkarte der Stadt Hannover (2008) zu Grunde gelegt. Hiernach ist die Klingerstraße mit einer durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsmenge (DTVw) von 22.000 Kfz in 24 h belastet.

Bei freier Schallausbreitung sind im Plangebiet, insbesondere entlang der Klingerstraße, tags und nachts wesentliche Überschreitungen der gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblichen Orientierungswerte zu erwarten (58 – 69 dB(A)).

Aktiver Lärmschutz

Aufgrund der einwirkenden Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm auf der Klingerstraße wurde die Bebauung durch 1-geschossige Anbauten (4,5 m Höhe) in der ersten Gebäudereihe an der Klingerstraße nahezu geschlossen. Darüber hinaus wurde der aktive Lärmschutz nach Süden parallel zur Klingerstraße in einer Höhe von 4,5 m verlängert (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A))

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzbebauung und der jeweiligen Schirmkantenhöhen der Lärmschutzmauern können im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung die maßgeblichen Orientierungswerte für Wohngebiete auf den Freiflächen und in den Erdgeschossbereichen eingehalten werden. Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Bau- und Vorhabenbeschreibung) ist die Errichtung der Lärmschutzbebauung an der Ostseite des Gebietes Voraussetzung für die Nutzung als Wohngebiet.

Für die westliche Bebauung gilt, dass auch im ersten und zweiten Obergeschoss unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzbebauung die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Auch die vorhandene Bebauung an der Straße Lenbachplatz wird durch das Vorhaben von den Verkehrsgeräuschen der Klingerstraße abgeschirmt.

Durch die Lärmschutzbebauung kann es außerhalb des Plangebietes bei der Bestands-bebauung östlich der Klingerstraße zu Schallreflexionen kommen. Eine ergänzende lärmtechnische Untersuchung ergab, dass sich für die der Klingerstraße zugewandten Gebäudeseiten der dem Vorhaben gegenüberliegenden, östlich benachbarten Wohnbebauung bei einer üblichen Bauausführung Pegelerhöhungen um 0,5 dB(A) ergeben. Dies ist jedoch weder wahrnehmbar noch messtechnisch nachzuweisen. Eine „wesentliche Änderung“ im Sinne einer Pegelerhöhung um 3 dB(A) kann somit sicher ausgeschlossen werden.

Das Gutachten stellt darüber hinaus fest, dass durch reflexionsmindernde Maßnahmen an der östlichen Gebäudeseite der geplanten Bebauung die zu erwartende Pegelerhöhung ausgeschlossen werden kann.

Materialien die eine entsprechende Absorptionsklasse aufweisen, verfügen in der Regel über großporige oder raue Oberflächen. Diese würden an einer Straße, die mit 22.000 Kfz/24h belastet ist, in kurzer Zeit stark verschmutzen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher aus Gründen des erhöhten Reinigungs- und Unterhaltungsaufwandes auf die Festsetzung entsprechender Maßnahmen verzichtet.

Weiter würde das vorhandene Planungsrecht gemäß B-Plan Nr. 404 bereits eine Bebauung auf der Westseite der Klingerstraße zulassen, die ähnliche Auswirkungen hätte.

Passiver Lärmschutz

Für die Obergeschosse der östlichen Wohnbebauung an der Klingerstraße können die Orientierungswerte nicht allein durch die vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen

eingehalten werden. Hier sorgen eine entsprechend angepasste Grundrissgestaltung, die Anordnung von Fenstern und gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen für eine Einhaltung des Schutzanspruches in den Gebäuden. Unter Beachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird bei einer Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete in der Nachtzeit gemäß dem Schalltechnischen Gutachten die Raumbelüftung bei Schlafräumen und Kinderzimmern durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) sichergestellt .

In dem Gutachten wird weiterhin darauf hingewiesen, dass insbesondere die Bauteile an den zur Klingerstraße orientierten Fassaden besondere bauliche Anforderungen erfüllen müssen (z.B. doppelte umlaufende Dichtungen, größerer Scheibenabstand, Metall-Rahmen etc.). Diese erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz beschränken sich u.U. nicht ausschließlich auf die Fenster, sondern ergeben ggf. insbesondere im Bereich der Dachgeschosse erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Schalldämmmaße gem. DIN 4109 für die einzelnen Gebäudeseiten sind dem Ergänzungsgutachtens zu entnehmen.

Das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster in den jeweiligen Geschossen ist dem Schall-gutachten zu entnehmen.

Freizeitlärm

Südlich des Plangebietes liegt ein Bolzplatz in einer Entfernung von ca. 40 m des am nächsten gelegenen Gartens. Auch dieser wurde in dem schalltechnischen Gutachten als Lärmquelle berücksichtigt.

Dabei wird die Regelung der TA Lärm zu Grunde gelegt, nach der für Bauflächen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes für die Zeit zwischen 06:00 bis 07:00 Uhr bzw. 20:00 bis 22:00 Uhr ein sogenannter „Pegelzuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ zu berücksichtigen ist. Bezüglich der Emissionswerte wird als Mittelwert über die gesamte tägliche Nutzungsdauer ein Schallleistungspegel von L_{WA} = 101 dB(A) angesetzt.

Weiterhin verfolgt das Gutachten eine konservative Abschätzung, in der von einer durchgehenden Nutzung des Bolzplatzes zwischen 9:00 und 22:00 Uhr, auch an Sonn- und Feiertagen ausgegangen wird. Hier wird zusätzlich ein Ruhezeitenzuschlag für die Zeiten 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 und der Schallleistungs-Beurteilungspegel von L_{WA} = 102,9 dB(A) in Ansatz gebracht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben erläuterten Nutzungszeit (13 Stunden, davon bis zu 4 Stunden „innerhalb der Ruhezeiten gem. Freizeitrichtlinie) der maßgebliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) selbst im südlichsten Bereich der Wohnbebauung ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten oder unterschritten wird.

5.3 Bodenuntersuchungen

Im Jahr 2009 wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten[4] angefertigt, in dem u.a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht wurde.

Geologisch liegt die Baufläche am Rande der Talsandfläche des Leine-Wietze-Urstromtales in der Fein- bis Mittelsande abgelagert wurden. Für das Baugebiet selbst werden oberflächennah saalekaltzeitliche Schichten als Geschiebemergel (sandig-steiniger Lehm meist tiefgründig ver-wittert) über älteren Vorschüttsanden ausgewiesen.

Es liegt ein zusammenhängender Grundwasserleiter vor, dessen maximal bekannt gewordene Oberfläche im Süden des Plangebietes bei rd. 52 m ü.NN und im Norden bei rd. 51,5 m ü.NN liegt. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung (13.5.09) wurde das Grundwasser in Tiefen von rd. 2,2 – 3,4 m mit nördlichem Gefälle festgestellt.

[4] Geotechnisches Gutachten, „Wohnbebauung Lenbachplatz in Hannover – Groß-Buchholz, Dr.-Ing. Meihorst und Partner, 2009

Die Durchlässigkeit der annähernd lehmfreien Sande liegt bei rd. $2{,}5 – 5 \times 10^{-4}$ und die des Geschiebedecksandes bei rd. 1×10^{-5} m/s. Die Sande eignen sich gut für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Auf Grund vorhandener Hinweise auf künstliche Auffüllungen wurde eine orientierende Bodenuntersuchung[5] beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsbereich keine erhöhten Schadstoffgehalte vorkommen. Die Analysen liegen unterhalb der „Bodenwerte für die Bauleitplanung in Hannover“ der Landeshauptstadt Hannover. Hinweise auf eine Gefährdung relevanter Schutzgüter und somit Einschränkung bzgl. einer Wohnbebauung lassen sich aus den Befunden nicht ableiten.

Gemäß Gutachten ist bei zukünftigen Baumaßnahmen der Untergrund unterschiedlich zu bewerten. Im östlichen Teil des Plangebietes ist überwiegend mit Mittelsanden zu rechnen. Der Wiedereinbau auf der Fläche oder die Einlagerung auf einer Boden-/Bauschuttdeponie der Klasse DK 0 ist uneingeschränkt möglich. Im westlichen Plangebiet wurden vor allem im Bereich des ehemaligen Kirchengebäudes, Auffüllungen mit Bauschuttanteilen und Ziegelbruch vorgenommen. Teile des Auffüllungsmaterials können ebenfalls wieder eingebaut oder wie oben beschrieben entsorgt werden. In Teilbereichen mit erhöhtem Bauschuttanteil können jedoch erhöhte Sulfat-Konzentrationen auftreten, die u.U. eine Einlagerung auf einer Deponie der Klasse DK I erfordern. Näheres hierzu ist in der nachgelagerten Genehmigungsplanung, in Absprache mit dem zuständigen Fachbereich der LHH, zu klären.

5.4 Energie und Klimaschutz

Die Landeshauptstadt Hannover strebt an, die CO2-Emissionen im Stadtgebiet bis 2020 gegenüber 1990 um 40% zu verringern. Daher werden Investoren vor Durchführung des Bauvorhabens von der städtischen Klimaschutzleitstelle in energetischen Fragen beraten. Themen sind die Verbesserung der Gebäudehülle über den gesetzlichen Standard hinaus, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Nutzung regenerativer Energiequellen.

Der Vorhabenträger wurde in dieser Hinsicht beraten und plant eine Wärme-Versorgung der Gebäude aus Fernwärme.

Das effektivste Mittel um langfristig Energie einzusparen ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist.

Das Vorhaben soll in Niedrigenergiebauweise-Plus (2009) (NEH-Plus (2009)) errichtet werden, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H'_T) und der Primärenergiebedarf liegen um 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gem. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009). Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten.

Die Übergabestation der Fernwärme wird sich in dem nordwestlichsten Gebäude des Wohngebietes befinden.

5.5 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Gegenstand der Planung ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Im Zuge der Innenentwicklung werden die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie zusätzliche Versiegelung an anderer Stelle vermieden.

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine FFH -Gebiete oder Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 hinaus nicht bekannt.

[5] Orientierende Bodenuntersuchung, „Wohnbebauung Lenbachplatz“, gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro – ARKE, 2010

6 Durchführungsvertrag

Der allgemeine Hannoversche Klosterfonds hat als Vorhabenträger die Einleitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Bauvorhaben und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Dazu gehören im Einzelnen:

a) die Realisierungsabfolge der Bauabschnitte inklusive der Lärmschutzwand;
b) die Kostenübernahme für die Erstellung
   - der Wendefläche des Lenbachplatzes mit 11 Stellplätzen einschließlich Hecken und Bäumen,
   - des Fußwegs zwischen den vorgenannten Stellplätzen und dem Wohngebiet,
   - die bauliche Anpassung des öffentlichen Spielplatzes,
   - die Anlegung von zwei zusätzlichen Zugängen zum öffentlichen Spielplatz,
   - die Versetzung von Spielgeräten,
   - die Befestigungen der Zuwegungen zu den 3 Mülltonnenstandplätze an der Klingerstraße,.
   - Ausbau des öffentlichen Fußwegs entlang der Westseite des Baugebietes;
c) die energetische und ökologische Ausgestaltung der Wohngebäude und Anschluss an das Fernwärmenetz;
d) die Grünordnungsmaßnahmen nach dem Freiflächenplan;
e) die Sicherung der Qualitätsstandards gemäß den Bodenwerten Bauleitplanung (inkl. Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse).

Der Vorhabenträger übernimmt die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Vorhabenbeschreibung das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

7 Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und bei der Realisierung der Planung entstehen der Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom
Planungsbüro Grontmij GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42; 28211 Bremen,
wurde zum Satzungsbeschluss in den
Abschnitten 3, 4.4 und 5.2 ergänzt.

i. A. K. Ritter

(Ritter)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, September 2011

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

61.13 / 09.09.2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter