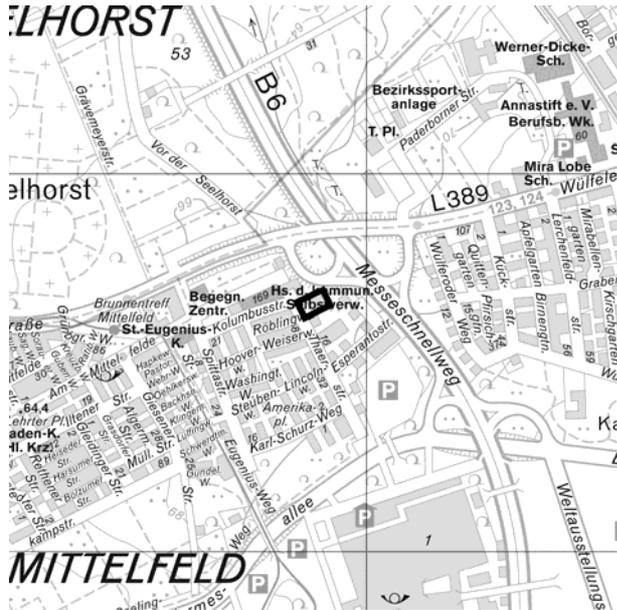


Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 503, 1. Änderung
- Thaerstraße / nördliche Esperantostraße -

Stadtteil: Mittelfeld



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des ehemaligen Supermarktes. Es wird im Norden vom nördlichen Ende der Esperantostraße, im Osten von dem Grundstück Esperantostraße 73 und 75, im Süden vom Grundstück Thaerstraße 3 und im Westen von der Thaerstraße begrenzt.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele	3
3.1 Bauland / Festsetzungen des Bebauungsplans	4
3.2 Energetische Aspekte	5
3.3 Planungsalternativen	6
4. Verkehr	6
5. Ver- und Entsorgung	7
6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	8
6.1 Lärmschutz	8
6.2 Naturschutz	9
6.3 Boden	10
7. Kosten für die Stadt	10

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover beschlossen.

Die ehemals für Einzelhandel genutzte Fläche ist seit dem Rückbau des ca. 350 m² großen Einkaufsmarktes vor einigen Jahren brachgefallen. Für die entstandene Brache sollen dauerhafte Folgenutzungen gefunden werden. Es bietet sich jetzt die Chance, eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes verbunden mit einer langfristigen Aufwertung dieser Flächen vorzunehmen. Angesichts der Nutzungen in der Umgebung, das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss eines bestehenden Wohngebiets, kommt hier vorzugsweise die Entwicklung eines Wohngebiets als Folgenutzung in Betracht.

Die geplante Wohnbaunutzung weicht von den Grundzügen des geltenden Planungsrechts (Gewerbegebiet) ab. Ihre Realisierung erfordert die Änderung des geltenden Bebauungsplans für diesen Bereich. Sie dient der Verbesserung der Angebotssituation im Stadtteil mit Einfamilienhäusern.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

• Örtlichkeit

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mittelfeld. Seit der Aufgabe des Verbrauchermarktes ist die Fläche ungenutzt und brachgefallen. Die ehemaligen Parkplatzflächen des Marktes sind weiterhin versiegelt. Auf dem Grundstück befinden sich in den Randbereichen einige Einzelbäume bzw. Baumgruppen.

Im Norden verläuft die Esperantostraße, die in diesem Abschnitt nur als Fuß- und Radweg ausgebaut ist. Dies ist seinerzeit auf Wunsch der Anwohner mit dem Bebauungsplan Nr. 503 festgesetzt worden, um einerseits eine Verbindung zur Thaerstraße zu gewährleisten, aber andererseits soll die Esperantostraße ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen. Dies soll unverändert bleiben. Auf das Thema Verkehr / Erschließung wird im Kapitel 4. Verkehr detailliert eingegangen.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist heterogen. Es ist geprägt durch Geschosswohnungsbau im Westen (Kolumbusstraße, Röblingweg, Weiserweg) und dem Bürostandort im Norden / Nord-Westen (Am Mittelfelde). Das Plangebiet selbst gehört zu einem Quartier (Thaerstraße / Esperantostraße), das überwiegend mit freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut ist.

Im Osten sind der Messeschnellweg und die Auffahrt Mittelfeld mit der „eingegrüntem“ Lärmschutzwand prägendes Element.

Mit dem zentralen Versorgungsbereich an der Straße Am Mittelfelde in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle Am Mittelfelde liegt eine gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Cafes und weiteren Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung von ca. 400 m.

Drei Spielflächen befinden sich in ca. 190 bis ca. 320 m Entfernung – Thaerstraße/Esperantostraße, Amerikaplatz und Am Mittelfelde (JZ Mittelfeld), Kindertagesstätten in ca. 350 m bzw. ca. 750 m - Spittastraße und Gundelachweg. Die Grundschule Beuthener Straße ist ca. 1.300 m entfernt.

• Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der Stadtbahnlinie 8 (zu Messezeiten zusätzlich mit der Stadtbahnlinie 18) besteht Anschluss an das schienengebundene Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Haltestelle Am Mittelfelde ist ca. 550 m vom Plangebiet entfernt. Hier besteht auch Anschluss an die Buslinien 123 und 124. Die Mindestbedienungsstandards des ÖPNV – Entfernung 750 m Luftlinie für die Stadtbahnbindung neuer Baugebiete – werden eingehalten.

- **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Süden, Westen und Norden grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an. Im Osten ist der Messeschnellweg als Hauptverkehrsstraße mit der Auffahrt Mittelfeld nord-östlich des Plangebiets dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 503 aus dem Jahr 1981. Dieser setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet fest, wobei durch textliche Festsetzung (§ 1) Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, nicht zulässig sind. Für den Bereich des Plangebiets ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise erlaubt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind jeweils auf 0,5 festgesetzt.

Im Norden (Esperantostraße) und Westen (Thaerstraße) grenzen Straßenverkehrsflächen an. Im Süden und Süd-Osten sind zwei allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Am Nord- und Ostrand des Bebauungsplans Nr. 503 sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm des Messeschnellweges und der Auffahrt Mittelfeld Flächen für Lärmschutz festgesetzt.

- **Verfahren**

Der Bebauungsplan trägt zur Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche eines ehemaligen Verbrauchermarktes 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 durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.530 m², so dass der Grenzwert deutlich unterschritten wird.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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

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

3. Städtebauliche Ziele

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, die bereits vor Jahren brachgefallenen Flächen zu reaktivieren und wieder einer Nutzung zuzuführen. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet kann das Plangebiet städtebaulich arrondiert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Mit dieser Festsetzung fügt sich die Planung in die Umgebung mit ihren planungsrechtlich festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ein.

Die Änderung des Bebauungsplans dient, wenn auch nur im kleinen Umfang, der Umsetzung des Wohnkonzeptes 2025. Dieses orientiert sich an den Ergebnissen des von der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachtens [GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013], das eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis zum Jahr 2025 gegenüber dem Jahr 2012 prognostiziert. Es umfasst vier Aktionsfelder, die neben der Weiterentwicklung des Wohnbe-

standes, einem kommunalem Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen den Wohnungsbau, insbesondere durch Schaffung neuer Planungsrechte, zum Ziel haben.

Im Vordergrund steht dabei im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung die Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die als Brachflächenaktivierung, Nachnutzung oder als Arrondierung bestehender Siedlungsflächen aufzufassen sind. Wichtig ist, dem Nachfrageinteresse entsprechend, unterschiedliche Wohnangebote räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu schaffen.

Die Bebauung dieser Brache mit vier frei stehenden Einfamilienhäusern stellt daher eine sinnvolle Ergänzung zu dem bestehenden Wohnangebot im Sinne des Wohnbaukonzepts 2025 dar und reagiert auf die Nachfrage in Mittelfeld. Mit der Änderung der Art der Nutzung des bestehenden Baurechts im Bebauungsplan Nr. 503 soll eine am Bestand orientierte städtebauliche Aufwertung des Plangebiets erreicht werden. Ein weiteres Ziel ist an dieser Stelle die Förderung von stabilen sozialen Strukturen und sozialer Durchmischung durch Eigentumsbildung.

Die Überplanung erfolgt auf einer Fläche, für die bereits Baurechte bestehen. Es wird somit der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser sieht zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vor, die Gemeindeentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu unterstützen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.1 Bauland / Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnhäusern geschaffen werden. Es soll im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover auf den künftigen Bauflächen Einfamilienhäuser errichtet werden. Diesem Ziel folgend wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen. Mit dieser Art der baulichen Nutzung integriert sich das Plangebiet in die nördliche, westliche und südliche Umgebung mit ihren WA-Festsetzungen (B-Plan Nr. 1163, Durchführungsplan Nr. 153 und B-Plan Nr. 503).

Neben der I-geschossigen Bauweise werden auch die maximalen First- und Traufhöhen festgesetzt. Dies dient zwei Aspekten. Zum einen soll sich die zukünftige Wohnbebauung in die südlich vorhandene Bebauung zwischen Thaer- und Esperantostraße einreihen. Zum anderen dient diese Festsetzung dem aktiven Lärmschutz. Mit einer Traufhöhe von 5,0 m über Straßenanschlusshöhe sind die Wohnbereiche der zukünftigen Gebäude niedriger als die im Nordosten vorhandene Lärmschutzwand am Zubringer des Messeschnellwegs - Oberkante ca. 5,3 m über dem Geländeniveau, die sich aus ca. 2,5 m Lärmschutzwand + ca. 2,8 m Böschung ergibt. Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird den Anforderungen des Lärmschutzes der Vorrang gegenüber einer energetisch vorteilhaften, kompakten II-geschossigen Bauweise gegeben.

Als Dachform setzt der Bebauungsplan Satteldächer fest, wie sie in der Nachbarschaft zu finden sind. Diese sollen ohne Walmelemente mit einer Neigung zwischen 35° und 55° errichtet werden. Die maximale Firsthöhe der Satteldächer wird auf 10 m über Straßenanschlusshöhe festgesetzt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und I-geschossige Anbauten (z.B. Abstellräume, s. § 5 textliche Festsetzungen).

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung in dem westlichen allgemeinen Wohngebiet erfolgt aus städtebaulichen Gründen – Einreihen in die im Süden vorhandene Bebauung. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die optimale Ausrichtung der Dächer für Solarenergie.

Auf den rückwärtigen, von der Thaerstraße abgewandten Baugrundstücken wird auf diese Festsetzung verzichtet. Gleichwohl bietet die großflächige Festsetzung der überbaubaren Flächen die Möglichkeit der energieoptimierten Ausrichtung der Baukörper.

Neben der Energieoptimierung ist auch der Lärmschutz bei der Ausrichtung der Baukörper zu beachten. So setzt der Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm, über den vorhandenen aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) hinaus, passiven Lärmschutz fest. So sind im Plangebiet besondere Schallschutzvorkehrungen zu treffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Wohn- und Arbeitsbereichen gewährleisten. Darüber hinaus ist in den Außenwohnbereichen (Balkone/Terrassen) durch Stellung der baulichen Anlagen und/oder andere geeignete Vorkehrungen eine gesunde Aufenthaltsqualität zu erreichen. Detaillierte Ausführungen zum Thema erfolgen im Kapitel 6.1 - Lärmschutz. Die konkreten Festsetzungen stehen in § 3 der textlichen Festsetzungen.

Garagen und I-geschossige Anbauten (z.B. Abstellräume) sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen, wenn sie mit einer Dachneigung von weniger als 20° gebaut werden. Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z.B. starkes aufheizen oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Da von einer Niederschlagswasserversickerung abgeraten wird, ist es der wirkungsvollste und der geringste Aufwand solche Dächer dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Neben den ökologischen Vorteilen (speichern des Regenwassers, reduzierte Niederschlagsabflussspitzen, zeitverzögerte Abgabe an die Kanalisation, Bilden von Nahrungs-, Brut und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere sowie Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse), bautechnischen Vorteilen (Verlängerung der Lebensdauer von Dächern, Verbesserung der Wärmedämmung) stehen zusätzliche Nutzen wie die Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen durch Kühlwirkung der Gründächer, die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlagen auf Dachflächen wegen der geringen Aufheizung der Umgebungsflächen sowie der Anerkennung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sind im § 4 textliche Festsetzungen bestimmt.

In beiden allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ = 0,4) wird eingehalten. Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Um in der Thaerstraße ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen, sollen die ersten 7 Meter von der Thaerstraße aus gesehen unbebaut bleiben. Die Baugrenze bildet hier ca. die Verlängerung der westlichen Gebäudeseiten der vorhandenen südlichen Bebauung.

Im Nordosten hält die Baugrenze den nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geforderten Abstand von 20 m zur Bundesstraße ein - hier zur Fahrbahnkante des Messeschnellwegzubringers Mittelefeld. Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellplätze u.s.w.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind in dem Bereich unzulässig. Darüber hinaus gilt im Bereich bis 40 m Abstand zu Bundesstraßen eine Baubeschränkung. Es wird darauf hingewiesen, dass Baugenehmigungen für geplante bauliche Anlagen in diesem Bereich der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen.

An der nördlichen Verfahrensgrenze sind Einfriedungen zwingend zu errichten. Hier grenzt unmittelbar die Esperantostraße an. Das Plangebiet selbst soll durch einen Privatweg erschlossen werden (s. Kapitel 4 - Verkehr). Öffentliche und private Verkehrsflächen dürfen in keinem Fall kombiniert werden und sind deutlich voneinander abzugrenzen. Dies soll nur durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder durchsichtige Zäune (z.B. Stabgitterzäune) in Verbindung mit den zu verwendenden Hecken zulässig sein. Zur Vermeidung von Angsträumen in der Esperantostraße sind die beschriebenen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig (s. § 6 textliche Festsetzungen).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sollen nicht Bestandteil dieser Planung sein, da diese Nutzungen mit dem städtebaulichen Ziel der Wohnbaunutzung nicht vereinbar sind.

3.2 Energetische Aspekte

Als Minderungsmaßnahme von CO₂ hat der Rat der Stadt Hannover die „Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ beschlossen. Es wird angestrebt die CO₂-

Emissionen im Stadtgebiet bis 2020 gegenüber 1990 um 40 % zu verringern. Bereits in der Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung über Ausrichtung, Grundstückszuschnitte, Bauabstände, Geschossigkeit, Bauhöhen etc. anzulegen.

Die Lage und Ausrichtung des Baugebiets ermöglicht unter energieeffizienten Gesichtspunkten eine optimale Ausrichtung von Gebäuden und Dachflächen nach Süden, was günstige Gegebenheiten für eine energieeffiziente Bauweise sind. Im westlichen allgemeinen Wohngebiet wird diese Ausrichtung sogar festgesetzt. Dies erfolgt vordergründig aus dem städtebaulichen Aspekt des einheitlichen Straßenbilds, ermöglicht aber gleichzeitig einen positiven Energieeffekt. Die großflächige Anordnung der überbaubaren Grundstückfläche ermöglicht auch im östlichen allgemeinen Wohngebiet diese Ausrichtung.

Aufgrund der eingeschossigen Bauweise verbunden mit den Trauf- und Firsthöhenfestlegungen, die u.a. dem Lärmschutz geschuldet sind, ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der kompakten Bauweise und somit der Energieeffizienz. Die Grundstücke sind daher nur eingeschränkt für die Passivhausbauweise geeignet.

Investoren bzw. Bauherren werden vor Durchführung des Bauvorhabens von der städtischen Klimaschutzleitstelle in energetischen Fragen beraten. Hier sind eine energetisch hochwertige, möglichst sogar Passivhausbauweise, sowie eine möglichst emissionsarme Energieversorgung durch Einsatz regenerativer Energieträger das Ziel.

Die Geschäftsstelle proKlima unterstützt den Bau von Passivhäusern und Nutzung von Kraftwärmekopplung (KWK) mit finanziellen Zuschüssen.

Um eine aktive Nutzung erneuerbarer Energien, hier der Solarenergie, in Form von Photovoltaikanlagen u.a. auf Dächern zu ermöglichen, kann es sich im Planvollzug anbieten, Statik, Ausrichtung und Gestaltung der Dächer für Solarenergie zu optimieren.

3.3 Planungsalternativen

Da der Bebauungsplan die Nachnutzung einer brach gefallenen Fläche bzw. die Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zum Inhalt hat, bestehen insofern keine Standortalternativen.

Zu den Planungsalternativen im Plangebiet gehört immer die „Nullvariante“, d.h. keine Überplanung der Fläche. Das Plangebiet würde dann allerdings auf unabsehbare Zeit als Brache ungenutzt bleiben, wie bereits seit mehr als 10 Jahren geschehen.

Keine Alternative stellt die Reaktivierung eines Verbrauchermarktes dar. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover aus dem Jahr 2011 weist an dieser Stelle keinen Standort für Einzelhandel aus. Aufgrund der isolierten Lage ist dieser Standort nach heutigen Kriterien nicht für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet.

4. Verkehr

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 503 setzt die erforderlichen Straßenflächen bereits fest. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Thaerstraße verkehrlich gut erschlossen. Über die Straßen Am Mittelfelde und Spittastraße besteht Anschluss an die Gartenburgstraße, die wiederum eine gute Anbindung an die Innenstadt (über Hildesheimer Straße) bzw. an den Mescheschnellweg (B6) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch den Ziel- und Quellverkehr zu den neuen Wohnhäusern hervorgerufen wird, ist auf Grund der Größe des Plangebiets, geplant sind vier Einfamilienhäuser, von untergeordneter Bedeutung und kann problemlos von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 503 aus dem Jahr 1981 wurde dem Wunsch der Anlieger entsprochen, die befahrbare Esperantostraße mit einer Wendepalette vor Haus-Nr. 53 (damals Haus-Nr. 20) enden zu lassen. Der Abschnitt zwischen Esperantostraße 53 und der Thaerstraße dient aus diesem Grund nur als Fußwegverbindung. Dies trifft somit auch auf den Abschnitt der

Esperantostraße entlang des Plangebiets zu. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehren soll dieser Ausbauzustand beibehalten werden.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke des Plangebiets ist daher über einen Privatweg an die Thaerstraße zu sichern. Sie ist durch Grunddienstbarkeiten zu sichern. Da noch keine Aufteilung der neuen Bauflächen festliegt, muss im Rahmen der Baugenehmigung / Erschließungserklärung die Erschließung geprüft und gesichert werden. Hierzu zählt auch die Erreichbarkeit der Grundstücke durch Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr. In jedem Fall sind die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu kombinieren und deutlich voneinander abzugrenzen.

Die nach baurechtlichen Vorschriften notwendigen Stellplätze können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Die Mindestbedienungsstandards des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) werden eingehalten. Auf das Thema ÖPNV wurde bereits im Kapitel 2 – örtliche und planungsrechtliche Situation eingegangen.

5. Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen, darunter auch Schmutz- und Regenwasserkanäle, liegen in der Thaerstraße bzw. Esperantostraße. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist noch ein Netz für die Energieversorgung aufzubauen. Eine frühzeitige Abstimmung mit enercity ist erforderlich. Die vorhandenen Kabel bleiben weiterhin wie bisher in Betrieb.

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Gas- und Wassernetze, die zurzeit außer Betrieb sind. Sie können, falls erforderlich, entfernt werden.

Aus Sicht der Müllentsorgung wird darauf hingewiesen, dass Abfallbehälter fußläufig bis maximal 15 m zum Leerungsfahrzeug transportiert werden. Alternativ wäre der kostenpflichtige „Holservice“ von aha zu beantragen oder für die weiter entfernt liegenden Grundstücke bedeutet dies, dass die Abfalltonnen am Leerungstag selbst an der Thaerstraße bereitgestellt werden müssen. Zu diesem Zweck regelt der § 2 der textlichen Festsetzungen, dass auf den freizuhaltenen ersten 7 m entlang der Thaerstraße ausnahmsweise Abfallbehälterstandplätze zulässig sind.

Über das vorhandene Leitungswassernetz im Plangebiet ist die Löschwasserversorgung quantitativ ausreichend sicherzustellen. Auf Basis der gewählten Bebauungsstruktur (Einfamilienhäuser) muss das Hydrantennetz, das in den umliegenden Straßen mit ausreichender Wassermenge existiert, verdichtet werden. Die Hydranten müssen so eingebaut werden, dass die Entfernung zwischen Hydrant und Zugang zu den Grundstücken nicht mehr als 75 m Luftlinie beträgt. Das ist hier unproblematisch, da das Plangebiet nur eine maximale Länge von ca. 68 m hat. Die konkrete Planung der Hydrantenstandorte erfolgt im Planvollzug.

• Niederschlagswasserversickerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet soll von der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund Abstand genommen werden.

Für die Errichtung einer Versickerungsanlage wäre es zwingend erforderlich, dass der bindige Boden vollständig durch sauberen Sand und/oder Kies ausgetauscht würde.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet gilt, für Grundstücke über 2.000 m² Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 20l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Sollte entgegen der Empfehlung eine Niederschlagswasserversickerung geplant werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfreiheit gilt für die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- und Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt sowie für Hofflächen, wenn die Versickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächenversickerungsanlagen, ausgeführt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass einer Versickerung nur über nicht belastetem und versickerungsfähigem Bodenmaterial zugestimmt werden kann. Dies könnte eventuell zu einem erhöhten Aufwand wegen eines ggf. erforderlichen Austausches von Bodenmaterial führen.

Um einen positiven Effekt bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung erzielen zu können, wird der Empfehlung des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün zur Dachbegrünung insoweit entsprochen, dass im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die Dachflächen von I-geschossigen Anbauten (z.B. Abstellräume) und Garagen mit einer Neigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Widerspruch zum Nutzungszweck vorliegt bzw. zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt. In den Ausnahmefällen sind mindestens 25 % der Dachflächen zu begrünen. Spitzenabflüsse bei Starkregenereignissen werden durch begrünte Dächer gegenüber unbegrünten Dächern um ca. 50 % reduziert (s. § 4 textliche Festsetzungen).

Für die Hauptgebäude ist eine Dachbegrünung auf Grund der Neigung der Dächer - es sind nur Satteldächer ohne Walmelemente mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 55° zulässig - und dem damit verbundenen technischen Aufwand nicht wirtschaftlich realisierbar. Die Dachbegrünung steht einer Solarnutzung der Dachflächen nicht entgegen, sondern steigert sogar deren Effizienz.

6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

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

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung ist das Plangebiet bereits vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 503 überplant. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 503 nicht vorbereitet. In den folgenden Abschnitten wird geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zeigte sich, dass für die Prüfung der Umweltauswirkungen die bei der Landeshauptstadt Hannover und bei den Trägern öffentlicher Belange vorliegenden Informationen ausreichend sind, um die Umweltbelange sachgerecht einstellen zu können.

6.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen. Immissionsbestimmend innerhalb des Plangebiets sind die Verkehrsgeräusche des östlich verlaufenden Mes-seschnellwegs (ca. 71.000 Kfz/24h) und der Auffahrt Mittelfeld (ca. 13.000 Kfz/24h). Von untergeordneter Bedeutung ist der Anliegerverkehr auf der Thaerstraße.

Aktiver Lärmschutz ist entlang der Auffahrt Mittelfeld in Form einer Lärmschutzwand vorhanden.

Im Schallimmissionsplan (SIP) 2009 der Landeshauptstadt Hannover werden für das Plangebiet Lärmpegel bis 65 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts angegeben. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) werden trotz der vorhandenen Lärmschutzwand deutlich überschritten.

Schalltechnische Orientierungswerte sind zwar keine Grenzwerte, haben aber vorrangige Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen, auch für die Planung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm kann durch passiven Schallschutz ein angemessener Lärmpegel sichergestellt werden, der in den künftigen Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Der Bebauungsplan enthält mit dem § 3 der textlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen.

So sind im Plangebiet zum Schutz vor Lärm besondere Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, schalldämmende Außenwände) zu treffen, die geeignet sind, in den Aufenthalts- und Schlafräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind. Diese Parameter werden erst in der weiteren Planung festgelegt. Daher kann die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nur pauschal erfolgen. Aus den genannten Gründen können erst im Planvollzug anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden. Wenn das Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO angewendet wird, ist der Entwurfsverfasser für die Umsetzung verantwortlich.

Die Betrachtung der Außenbereiche erfolgt nur anhand der Tagesimmissionspegel, da diese in der Nacht allenfalls gelegentlich für kurzzeitigen Aufenthalt genutzt werden. Die Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) sind zu schützen, durch die Stellung baulicher Anlagen und/oder anderer Vorkehrungen, die geeignet sind, in diesen Bereichen gesunde Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Im Planvollzug ist dann zu ermitteln, ob und in welchem Umfang sich die Lage und Stellung der geplanten Baukörper positiv auf die Lärmsituation der Außenbereiche auswirkt.

Als weitere Maßnahmen des Lärmschutzes dienen die Festsetzungen der maximalen Höhen (TH: 5,0 m und FH: 10,0 m) sowie die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss. So kann ein „Überragen“ der Lärmschutzwand, deren Oberkante ca. 5,3 m über dem Geländeniveau (ca. 2,5 m Lärmschutzwand + ca. 2,8 m Böschung) des Plangebiets liegt, durch die Wohnbereiche der geplanten Baukörper verhindert werden. Im Rahmen eventueller Dachausbauten ist dem Lärmschutz eine besondere Bedeutung einzuräumen.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist als wohnverträglich einzustufen.

Auf Grund der Größe des Plangebiets mit der festgesetzten Einzelhausbebauung sind durch die Bebauung keine störenden Emissionen für die Nachbarschaft zu erwarten.

Im Ergebnis sollen und können mit den getroffenen Maßnahmen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie in den Außenwohnbereichen gesunde Aufenthaltsqualität ermöglichen.

6.2 Naturschutz

Das Plangebiet war bis zum Abriss des ehemaligen Verbrauchermarktes vollständig versiegelt. Die ehemaligen Verkehrsflächen des Marktes (Stellplätze, Zuwegungen) sind dies auch heute noch, während sich im Bereich des ehemaligen Baukörpers Scherrasen entwickelt hat.

Mit der Planung wird das Maß der baulichen Nutzung reduziert – GRZ von 0,5 auf 0,4. In der Bilanz wird ein positiver Effekt erzielt, da die zukünftige Einzelhausbebauung in Teilbereichen eine Entsiegelung der ehemals vollversiegelten Fläche zur Folge hat.

Die Bestimmungen des Artenschutzrechts und der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover gelten uneingeschränkt.

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet sind nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgebiet (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen.

- **Baumschutz**

Im Randbereich des Plangebiets an der Thaerstraße steht eine alte Eiche, die schützenswert ist. Die Baugrenze an der Thaerstraße (Abstand zur Thaerstraße 7,0 m) soll so festgelegt werden, dass der Baum außerhalb der überbaubaren Flächen liegt und somit erhalten werden kann. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet in den Randbereichen weitere Einzelbäume. Eine Entscheidung über den Erhalt der sonstigen Bäume im Baugebiet erfolgt in einem gesonderten Verfahren nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Da noch keine konkreten Planungen vorliegen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht geprüft werden, ob und ggf. welche Bäume entfernt werden müssen.

6.3 Boden

Altlasten / Verdachtsflächen

Für das Plangebiet liegen nach dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster keine Hinweise auf Altablagerungen und/oder Verdachtsflächen vor.

Die Fläche wurde durch einen Einkaufsmarkt genutzt, der inzwischen abgebrochen wurde. Die Fläche ist mit Ausnahme der Fläche des ehemaligen Baukörpers versiegelt und liegt brach. Über die zur Versiegelung verwendeten Materialien liegen keine Informationen vor.

So muss bei Erdbewegungen damit gerechnet werden, dass der ganze Aushub oder Teile davon einer gesonderten Beseitigung oder Verwertung (ggf. Mehrkosten) zuzuführen ist. Vor den Baumaßnahmen ist deshalb der Baugrund zu untersuchen, baubegleitende fachgutachterliche Bodenuntersuchungen werden empfohlen.

Diesem Sachverhalt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzugehen, insbesondere die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Grundwasser

Nach der Grundwasserkarte Hannover ist mit einem maximalen Grundwasserstand von ca. 66,5 m ü.NN. zu rechnen. Die Geländehöhe liegt bei ca. 68,7 m ü.NN, so dass im Plangebiet Grundwasserstände von weniger als 2,5 m unter Geländeoberkante vorkommen. Dies ist bei der Planung von unterkellerten Gebäuden zu beachten. Hier sind ggf. konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässung (z.B. "weiße Wanne") vorzusehen.

Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Westen.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³).

Kampfmittel

Die alliierten Luftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes.

7. Kosten für die Stadt

Der Stadt Hannover entstehen keine Kosten

Begründung des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

OE 61.12 / 30.01.2015