

Begründung

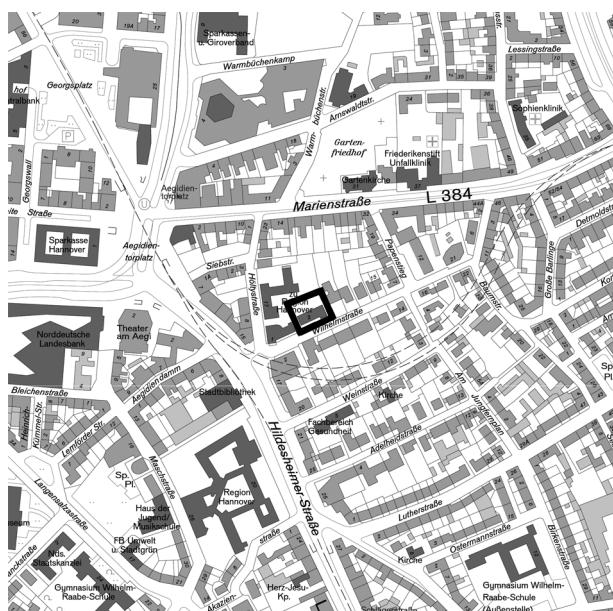
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 1730
- Wilhelmstraße -**

Stadtteil: Südstadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Wilhelmstraße 3 und 5.



Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	2
2.1 Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.3 Bauland	3
2.4 Verkehr	5
2.5 Ver- und Entsorgung	5
2.6 Verfahren	6
3. Umweltverträglichkeit	6
3.1 Lärmschutz	6
3.2 Naturschutz	6
3.3 Altlasten / Verdachtsflächen	7
4. Durchführungsvertrag	8
5. Kosten für die Stadt	8

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Wilhelmstraße 3 und 5. Es wurde von der Kreisverwaltung Hannover-Land (heute: Region Hannover) mit einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut. Das Gebäude Wilhelmstraße 3 und 5 wurde nicht mehr für Verwaltungszwecke benötigt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1730 ist es, für das Grundstück eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle und dauerhafte Folgenutzung zu ermöglichen.

Die Firma Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat aus dem Gesamtkomplex der Region Hannover das Plangebiet – das heutige Flurstück 488/5, Flur 29, Gemarkung Hannover, Wilhelmstraße 3 und 5 erworben. Meravis hat das dort bestehende dreigeschossige Verwaltungsgebäude abgerissen und plant dieses durch die Errichtung eines hochwertigen Mehrfamilienhauses zu ersetzen.

Das Vorhaben soll aus städtebaulicher Sicht unterstützt werden und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, da die zurzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124 (siehe Abschnitt 2.1 – Örtliche und planungsrechtliche Situation) diesem entgegenstehen. Im Bereich des Plangebietes soll die bisher festgesetzte Nutzung Geschäftsgebiet in Wohnnutzung geändert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1730 ist erforderlich, um die Neubauabsichten der Firma Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH zu realisieren und dadurch den Standort für eine stadtteilverträgliche Nachnutzung zu sichern. Städtebauliche Gründe, die gegen eine Umwandlung sprächen, sind nicht erkennbar.

Im weiteren Verfahren soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden. Die Firma Meravis hat das Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus vorgelegt. Der Verwaltungsausschuss ist diesem Antrag gefolgt und hat die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Wilhelmstraße am Nordrand der Südstadt nahe der Hildesheimer Straße. Es war mit einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut. Es hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach derartiger Nutzung sehr gering war und sie in dem vorhandenen Gebäude nicht mehr verwirklicht werden konnte.

Für das Grundstück Wilhelmstraße 3 und 5 soll die Art der baulichen Nutzung an die vorhandene Umgebung angepasst werden. Diese ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt. Entsprechend der direkt an das Plangebiet östlich angrenzenden, nördlich und südlich der Wilhelmstraße gelegenen Wohngebiete, die im Bebauungsplan Nr. 124 als Wohngebiete a nach der Bauordnung für die Hauptstadt Hannover von 1953 festgesetzt sind, soll mit dem Bebauungsplan ein Mehrfamilienhaus ausgewiesen werden.

Die Planung des Vorhabenträgers sah den Abriss des vorhandenen Gebäudes vor, der inzwischen ausgeführt wurde. Er beabsichtigt die Errichtung eines hochwertigen Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Wilhelmstraße 3 und 5. Es soll ein Baukörper mit vier Vollgeschossen errichtet werden. Mit der Maßnahme wird stadträumlich das Ziel verfolgt, den städtebaulichen Maßstab des dominierenden Regionsgebäudes an der Ecke Wilhelmstraße / Höltystraße und den kleinteiligen und niedrigen Maßstab der Bebauung der Wilhelmstraße zu verbinden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verdichtung eines vorhandenen Quartiers. Angesichts der günstigen Lage in der Nähe des Stadtbahn- und Bushaltespunktes Aegidientorplatz, die Nähe zum Stadtzentrum sowie der städtebaulichen Dichte im Umfeld ist eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet nicht nur gerechtfertigt, sondern auch erwünscht.

Die Nutzung als Wohngebäude entspricht dem in der Landeshauptstadt Hannover zu beobachtenden Trend einer verstärkten Nutzung des Innenstadtbereichs zu Wohnzwecken.

2.1 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt der Durchführungsplan Nr. 124 für den Wiederaufbau in dem Gebiet zwischen Marienstraße, Papenstieg, Weinstraße, Hildesheimer Straße und Aegidientorplatz. Dieser setzt für diesen Bereich Geschäftsgebiet (K) gemäß § 7 der Bauordnung für die Hauptstadt Hannover von 1953 fest. Danach sind Geschäftsgebiete (K) vorzugsweise für Waren- und Geschäftshäuser, Büro- und Lagergebäude, Beherbergungsbetriebe, Versammlungsräume, Gaststätten sowie gewerbliche Anlagen bestimmt, die den Betrieb nicht durch üble Dünste, starken Rauch oder außergewöhnliche Geräusche, Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder der Allgemeinheit herbeiführen können. Soweit ein Bedürfnis vorliegt, können in Vordergebäuden Wohnungen zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet mit einem bebaubaren Flächenanteil (Vorläufer der heutigen GRZ) von 5/10 und einer Ausnutzungsziffer (Vorläufer der heutigen GFZ) von 1,5 bei drei Vollgeschossen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 und wird von ihm weitläufig gefasst. Es gehörte ursprünglich zum Gesamtkomplex des nord-westlich angrenzenden Verwaltungssitzes der Region Hannover. Es war mit einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut, das im Jahr 2009 aus dem Verwaltungskomplex herausgetrennt und als eigenständiges Grundstück von der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH erworben wurde.

Nördlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 124 Geschäftsgebiet (K) fest. Dieser Bereich entlang der Marienstraße ist in geschlossener Bauweise mit Gebäuden mit Läden im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Etagen bebaut. Diese Bauweise setzt sich im Osten, entlang der Straße Papenstieg bis zur Wilhelmstraße, mit reiner Wohnnutzung fort. Die Nordseite der Wilhelmstraße selbst ist durch eine offene Bauweise geprägt. Im Süden wird der Planbereich durch die Wilhelmstraße begrenzt. Für die Südseite der Wilhelmstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 124 entlang der Hildesheimer Straße und bis zur Wilhelmstraße 4 Geschäftsgebiet (K) und weiter in Richtung Osten Wohngebiet a, das durch reine Wohnnutzung geprägt ist, fest.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Aegidientorplatzes, der als zentraler Versorgungsbereich eine vielfältige, gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Cafes, Restaurants und weiteren Dienstleistungen bietet.

Der Maschsee als Naherholungsraum mit umfangreichen Grünflächen sowie Rad-, Skater- und Fußwegverbindungen ist fußläufig zu erreichen.

Das Plangebiet wird durch die Wilhelmstraße erschlossen, die in unmittelbarer Nähe über die Höltystraße in die Hauptverkehrsstraße Hildesheimer Straße mündet.

Anschluss an den ÖPNV besteht an der Haltestelle Aegidientorplatz mit 11 verschiedenen Stadtbahnlinien und den Buslinien 100, 200 (Ringlinien) und 120 in ca. 250 m bzw. ca. 350 m Entfernung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche mit dem Symbol „Kommunalverwaltung“ dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Dabei ist aber zu beachten, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt. Die Größe des Plangebietes mit ca. 0,17 ha ist zu klein, um im Flächennutzungsplan dargestellt zu werden. Da es an Wohnbauflächen angrenzt, sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bauland

Das neue Mehrfamilienhaus ist als kubischer Baukörper mit 17 Wohneinheiten in fünf Geschossen geplant. Es gilt baurechtlich als viergeschossig, da das fünfte Geschoss kleiner als 2/3 des darunter liegenden vierten Vollgeschosses ist. Die Höhen des geplanten Vorhabens orientieren sich an den umgebenden Gebäuden in der Wilhelmstraße. Die Gesamthöhe von 16,8 m ent-

spricht ca. der Traufhöhe des unmittelbaren Nachbargebäudes Wilhelmstraße 1 (Regionsgebäude). Die im obersten Vollgeschoss erreichte Höhe von 13,3 m orientiert sich am Gebäudesims zwischen 2. und 3. Etage der Wilhelmstraße 1. Durch die Abstufung vermittelt der geplante Baukörper zwischen den westlich (Region Hannover) und östlich (Arbeiterwohlfahrt AWO) vorhandenen Bauwerken. Mit den vier Vollgeschossen ordnet sich der Neubau in die bestehende 2^{1/2} bis 4 1/2 geschossige Bebauung der Wilhelmstraße ein.

Das Gebäude wird gegenüber der bestehenden Bebauung an der Wilhelmstraße 1 etwas nach hinten versetzt angeordnet, so dass eine Rückstaffelung der horizontalen und vertikalen Fluchten erfolgt. Durch die Position des Neubaus öffnet sich die Wilhelmstraße und erlaubt weiterhin die großzügige Belichtung der gegenüberliegenden Straßenseite unter Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes gemäß § 9 Abs. 1 NBauO (benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen). Der geplante Baukörper soll im Westen mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze an der Wilhelmstraße von 6,9 m und im Osten von 7,0 m errichtet werden, um parallel zur Straßachse der Wilhelmstraße und in der Flucht des Gebäudes Wilhelmstraße 1 zu stehen. Er geht mit seiner Kubatur im Westen und Süden nicht und im Osten mit ca. 0,6 m nur geringfügig über die vorhandene Bebauung zu den Nachbarn hinaus. Im Norden erweitert sich das Baufeld um ca. 4,5 m.

Die Bebauung nördlich der Wilhelmstraße ist gekennzeichnet durch die engen Grenzabstände. Die Gebäude im Bestand sind ohne die erforderlichen seitlichen Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) errichtet.

Im Norden, Westen und Osten werden vom geplanten Baukörper die Abstandsvorschriften der NBauO nicht eingehalten. Im Norden wird der benötigte Grenzabstand von 16,8 m (=1h) um maximal 4,5 m überschritten. Da im Westen und Osten die abgehenden Grundstücksgrenzen keinen rechten Winkel aufweisen, ergeben sich, von der Wilhelmstraße aus, im Westen verjüngende und im Osten sich aufweitende Grenzabstände. Die Grenzabstände werden im Westen maximal um 3,7 m und im Osten maximal um 2,6 m überschritten.

Es muss seitens des Investors für die Erstellung des Gebäudes ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsvorschriften gemäß § 13 NBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden. Die niedersächsische Bauordnung lässt in besonderen Fällen zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten Abweichungen von den Abstandsvorschriften zu. Hinsichtlich des Brandschutzes, der Belichtung sowie der Belüftung bestehen keine Bedenken. Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch auf den Nachbargrundstücken unter angemessener Berücksichtigung der Gegebenheiten, wird entsprochen. Die nachbarlichen Belange wurden auf Grund der vorliegenden schriftlichen Einverständniserklärungen der betroffenen Nachbarn ausreichend gewürdigt. Das geplante Gebäude kann somit gemäß der vorliegenden Planung (Stand 30.11.2009) realisiert werden.

Das Vorhaben ist als kompakter Baukörper geplant. Der Neubau erreicht inklusive der rückwärtigen Unterbauung durch eine Tiefgarage eine Grundfläche von 1001 m². Mit den zu berücksichtigenden Flächen für die Zufahrt ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. 73 %. Bei der vorhandenen Grundstücksgröße ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,4. Der fünfgeschossige Baukörper hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 2482 m². Daraus errechnet sich eine Geschossflächenzahl von ca. 1,5.

Im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Kommune bei der Bestimmung der Zulässigkeit nicht an die BauNVO gebunden. Im Hinblick auf die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange, wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sollen die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung dennoch als Orientierung dienen. Das Plangebiet ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO – zulässig sind Wohngebäude – wie ein allgemeines Wohngebiet zu betrachten. Für das Maß der baulichen Nutzung sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen mit 0,4 für die Grundflächenzahl und 1,2 für die Geschossflächenzahl festgeschrieben. Mit der durch die Planung erreichten Grundfläche wird die Obergrenze um 0,2 und die Geschossflächenzahl um 0,3 überschritten.

Die Nachverdichtung und die damit einhergehende hohe Dichte mit den - im Vergleich zur Nachbarschaft - hohen städtebaulichen Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung rechtfertigen sich aus der Lage:

1. das Plangebiet liegt in der Innenstadt,
2. durch die vorhandene Stadtbahn und Buslinie am Aegidientorplatz ist ein sehr günstiger Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben,
3. in fußläufiger Nähe sind mit dem Landschaftsraum Maschsee umfangreiche Grün- und Freiflächen vorhanden.

Die Beibehaltung dieser erhöhten Ausnutzung wirkt dem „Flächenverbrauch“ entgegen und trägt somit zum Erhalt von Freiflächen an anderer Stelle bei. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen.

Das Gebäude erhält ein Tiefgeschoss zur Unterbringung von Kellerräumen und Technikbereichen sowie der erforderlichen Stellplätze. Daher kann die Freifläche des Baugrundstückes für andere Zwecke als der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen. Die Hallendecke der nicht überbauten Tiefgarage soll dauerhaft begrünt werden. In der Vorhabenbeschreibung wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Westseite des Gebäudes von der Wilhelmstraße aus.

Im Ergebnis ist festzustellen: das geplante Vorhaben fügt sich in seiner Flächen- und Höhenentwicklung in die Umgebung ein. Insgesamt verbessert sich die nachbarschaftliche Situation mit dem Neubau durch Abrücken des Baukörpers von der Wilhelmstraße und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage. Die erforderliche Erschließung ist vorhanden. Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird gefolgt. Daher ist es ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll, diese Bebauung zu ermöglichen.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Wilhelmstraße erschlossen, die als Einbahnstraße in Ost-West-Richtung verläuft. Sie mündet in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet über die Höltystraße in die Hildesheimer Straße, die als Hauptverkehrsstraße die Anbindung an die Innenstadt und die überörtlichen Fernstraßen gewährleistet.

Durch die Haltestelle Aegidientorplatz mit 11 Stadtbahnlinien und 3 Buslinien in ca. 250 m bzw. 350 m Entfernung besteht ein hervorragender Anschluss an den ÖPNV.

2.5 Ver- und Entsorgung

Durch die Umnutzung des Plangebietes entsteht kein nennenswerter Mehrbedarf an öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen. Öffentliche Versorgungseinrichtungen wie z.B. Schulen sind im Stadtteil vorhanden. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist entlang der Hildesheimer Straße und Marienstraße gewährleistet.

Da es sich beim Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, sind die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle vorhanden.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung der CO₂-Emissionen in der Stadt zum Ziel gesetzt. Bausteine zu diesem Ziel sind die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie.

Die Fassade soll in einem Wärme-Dämmung-Verbund-System (WDVS) mit heller Oberfläche ausgeführt werden. Das Gebäude soll durch seine hochwertige technische Ausstattung und die ausgesuchten Materialien die energetischen Ziele der EnEV 2009 noch unterschreiten. Eine energetische Optimierung wird angestrebt. Das Ergebnisprotokoll der energetischen Beratung bei proKlima wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages. Nach § 4 des Durch-

führungsvertrages verpflichtet sich der Investor das Bauvorhaben an das Fernwärmenetz anzuschließen.

2.6 Verfahren

Für das Bebauungsplanverfahren soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

1. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung,
3. 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,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und
5. der Bebauungsplan soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

3. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich einige Einflüsse ergeben, die im Folgenden behandelt werden.

3.1 Lärmschutz

Die Wilhelmstraße ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht in den städtischen Verkehrsmodellen aufgeführt. Es ist mit Lärmpegeln, die ihren Ursprung in der Hildesheimer Straße haben, von ca. 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht zu rechnen.

Zu berücksichtigen ist eine geringfügige Erhöhung der Werte durch Verkehre in der Wilhelmstraße. Die Orientierungswerte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nach DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Beurteilungsmaß darstellen, bleiben voraussichtlich unterschritten. Schallschutztechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Zufahrt erfolgt an der Westseite des geplanten Mehrfamilienhauses über die Wilhelmstraße.

Durch die unterirdische Anlage werden die Lärm- und Abgasimmissionen, die überwiegend beim An- und Abfahren entstehen, auf ein Mindestmaß reduziert.

3.2 Naturschutz

Für den Planbereich bestehen alte Baurechte, die durch das Bebauungsplanverfahren geringfügig erweitert werden. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht vorbereitet. Die Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes ist nicht anzuwenden.

Auf dem Grundstück waren ursprünglich drei Bäume vorhanden, die durch ihren Wuchs, insbesondere die Säuleneiche im rückwärtigen Bereich und ihre Blühaspekte, hier sind die straßenseitig stehende Zierkirsche und Mispel erwähnenswert, in hohem Maß zur optischen Aufwertung der Umgebung beitragen. Die Mispel ist aus Gründen der Verkehrssicherheit jedoch nicht zu erhalten. Sie wurde bereits entfernt. Es finden die Bestimmungen der Baumschutzsatzung Anwendung.

Die Säuleneiche ist als naturschutzfachlich und optisch herausragendes Element unbedingt erhaltenswert. Soweit es um die Planung der Baustellen- bzw. Tiefgaragenzufahrten geht, gilt dies auch für die Straßenbäume in der Wilhelmstraße.

In der Vorhabenbeschreibung – Anlage B zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – wird der dauerhafte Erhalt und Schutz der Säuleneiche gewährleistet. Der Schutzbereich ist an der östlichen Baumseite mit einem Mindestabstand von 4,5 m und an der südlichen Baumseite von 3,5 m definiert. Ein entsprechender Plan, der den Schutz der Säuleneiche dokumentiert, ist der Vorhabenbeschreibung als Anlage beigelegt.

Für verbleibende Gehölze sind Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vorzusehen. Die Verwaltung empfiehlt baubegleitende Schutzmaßnahmen von einem externen Fachbüro begleiten zu lassen.

Die Belange des Artenschutzes werden durch den Abriss des Gebäudes und einer Umnutzung des Grundstücks nicht betroffen sein. Die Beseitigung von Gehölzen sollte im Winterhalbjahr (Oktober – Februar) erfolgen, um Beeinträchtigungen während der Vegetationsperiode zu vermeiden.

3.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Bodenschutzbehördliche Belange

Der Liegenschaft Wilhelmstraße 3 und 5 werden nach dem Altlastenkataster keine Verdachtsflächen oder Altstandorte zugeordnet. Aus dem unmittelbaren Umfeld ergeben sich ebenfalls keine Hinweise auf weitere Verdachtsflächen.

Für das Plangebiet ergeben sich Hinweise auf Auffüllungen aus Trümmerschutt. Sie rühren von einem Gebäude her, das in etwa an der Stelle des derzeit befindlichen Gebäudes stand. Es ist möglich, dass bei dem Neubau des Verwaltungsgebäudes ein Großteil dieser Auffüllungen baubedingt bereits entfernt wurde. Erfahrungen beim Neubau des Regionsgebäudes an der Hildesheimer Straße 18 zeigten aber auch, dass im Untergrund noch verfüllte Keller usw. vorhanden waren und die ehemaligen Gebäude nur oberflächlich abgetragen wurden. So muss bei Erdbebewegungen damit gerechnet werden, dass der ganze Aushub oder Teile davon einer gesonderten Beseitigung oder Verwertung (Mehrkosten) zuzuführen ist.

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

Grundwasser

Es wird auf eine im Untergrund, ca. 4 m unter Geländeoberkante, befindliche Grundwasserbelastung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) hingewiesen. Die Belastung rührt von einem Grundwasserschaden her, der durch einen, in der Südstadt bekannten, ehemaligen Chemiekalienhandel verursacht wurde. Sie kann in diesem Bereich bei außergewöhnlichen Gründungen (Tiefgarage) oder empfindlichen Nutzungsüberlegungen (Wohnen / Vorsorge) zu Einschränkungen führen. Nach den neuesten Untersuchungsergebnissen sind Beeinträchtigungen von Wohnräumen durch Diffusion der Belastungen aus dem Untergrund nicht zu befürchten.

Aufgrund der in dem Plangebiet vorhandenen Hintergrundbelastung mit LHKW können bei der Förderung und Ableitung des Grundwassers Probleme auftreten. Es ist daher erforderlich, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde in Verbindung setzt, damit einzureichende Antragsunterlagen geprüft und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden können. Insbesondere sind Ergebnisse von Grundwasseruntersuchungen vorzulegen.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwassernutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5000 m³).

Niederschlagswasserversickerung

Auf Teilen des Grundstückes ist eine freie Versickerung des Niederschlagswassers und damit einhergehend eine Anreicherung des Grundwassers möglich. Für die Versickerung von Nieder-

schlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ausnahme bildet die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Die Ausführung der Versickerung ist grundsätzlich auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Januar 2002) - durchzuführen.

Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet, für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 80 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind der Stadtentwässerung Hannover vorzulegen.

Aufgrund der bereits erwähnten möglichen flächenhaften Auffüllungen könnte es erforderlich werden, dass bei einer geplanten Niederschlagswasserversickerung ein Austausch von belastetem Bodenmaterial erforderlich wird, da eine Versickerung nur über nicht belastetes Bodenmaterial zugelassen werden kann.

Der Umgang mit der Altlastensituation wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Kampfmittel

Die alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung im Plangebiet. Daher ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

4. Durchführungsvertrag

Die Firma Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH hat mit Schreiben vom 24.06.2009 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht der Vorhabenträger Verpflichtungen in folgenden Punkten ein:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Schutz und Erhalt der Pyramideneiche,
- Altlasten,
- Energie,
- Einholen der Einverständniserklärung der Nachbarn bzgl. Abstandssituation.

5. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 2.3, 2.5 und 3.2 überarbeitet.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2010

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 19.08.2010