

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1815
- Velberstraße 4 -**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Linden-Limmer
Stadtteil: Linden Nord

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das unbebaute Grundstück Velberstraße 4. Es handelt sich um das Flurstück 38/15 in der Flur 1 der Gemarkung Linden.

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	Seite 2
2	Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
	2.1 Beschreibung des Plangebietes	2
	2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	3
	2.3 Geltendes Planungsrecht	3
	2.4 Denkmalrechtliche Belange	3
3	Städtebauliche Zielsetzungen	3
4	Vorhabenplanung	5
	4.1 Bebauungskonzept und Architektur	5
	4.2 Tiefgarage / Ruhender Verkehr	5
	4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
	4.4 Freiflächengestaltung	8
	4.5 Klimaschutz und ökologische Standards	8
5	Soziale und technische Infrastruktur	8
	5.1 Öffentliche Einrichtungen	8
	5.2 Verkehrserschließung	9
	5.3 Ver- und Entsorgung	9
	5.4 Oberflächenentwässerung	10

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6 Umweltbelange	10
6.1 Immissionsschutz	10
6.2 Natur und Landschaft	10
6.3 Boden / Altlasten	12
7 Verfahren und Durchführungsvertrag	13
8 Kosten für die Stadt	13
Verfahrensvermerk	14

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Verfahren für die vorliegende Bauleitplanung war zunächst als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1247 eingeleitet worden. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgesetzt, da mittlerweile eine konkrete Vorhabenplanung vorliegt. Danach beabsichtigt die Ostland Wohnungsgenossenschaft eG, auf dem Grundstück Velberstraße 4 ein Wohngebäude mit Tiefgarage zu errichten. Das in Aussicht genommene Vorhaben widerspricht den rechtsverbindlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes und damit dem öffentlichen Baurecht. Um den veränderten Planungsabsichten für das Grundstück Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung.

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem ca. 986 qm großen Grundstück Velberstraße 4. Dieses liegt zentral im Stadtteil Linden-Nord, nur ca. 50 m von der Limmerstraße entfernt. Es wird von den Nachbargrundstücken Velberstraße 2 und 6 sowie Limmerstraße 51 bis 55 seitlich begrenzt. Im Westen ragt es an die rückwärtigen Flächen des Grundstückes Limmerstraße 57. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Baulücke in der im Übrigen geschlossenen, vier- bis fünfgeschossigen Bebauung zwischen Kötnerholzweg, Limmerstraße und Velberstraße. Das Areal wird als unbefestigter Parkplatz genutzt (ca. 35 ungeordnete Stellplätze). Es weist – abgesehen von einem kleinen Strauch- und Baumbestand im nordwestlichen Randbereich – keine Gehölz- oder Grünstrukturen auf.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die stadteiltypische Blockrandbebauung. Die Gebäude stammen überwiegend aus der Gründerzeit, zum Teil aber auch aus der Vor- und Nachkriegszeit. Das an das Plangebiet angrenzende Eckhaus Limmerstraße/Velberstraße, ist jüngeren Datums. In den Erdgeschossen der Gebäude befinden sich vielfach Läden, Gaststätten und Dienstleister, während die Obergeschosse in der Regel der Wohnnutzung dienen. Bei den Freiflächen im Blockinnenhof handelt es sich zum Teil um enge, befestigte Höfe, zum Teil aber auch um Gartenflächen mit größerem Baumbestand.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover sind der Planbereich und seine Umgebung als Wohnbaufläche mit Marktfunktionen dargestellt.

Die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für den Planbereich und seine Umgebung ist der Bebauungsplan Nr. 1247 vom 19.01.2000, dessen Geltungsbereich den gesamten Baublock von Velberstraße, Kötnerholzweg und Limmerstraße samt den Verkehrsflächen der beiden letztgenannten Straßen umfasst. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Velberstraße 4 „Stadtteilparkhaus“ innerhalb einer geschlossenen Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und mit einer Baulinie in der Flucht der Velberstraße fest. Durch textliche Festsetzung wird die zulässige Höhe der Traufe der Stadtteilgarage festgelegt (68,0 m bis 70,0 m über N.N.).

Sämtliche Grundstücke des Blockes werden im Übrigen als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Hier gelten bei ebenfalls geschlossener Bauweise Grundflächenzahlen von 0,5 und Geschossflächenzahlen von 2,3 im südwestlichen Teilbereich bzw. 0,6 und 3,5 im Norden. Durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt.

Für den Baublock jenseits der Velberstraße wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1291 ebenfalls ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, hier mit viergeschossiger, geschlossener Bebauung.

2.4 Denkmalrechtliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale direkt betroffen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich jedoch die Baudenkmale Velberstraße 1 bis 9, die nach § 8 NDSchG den Umgebungsschutz für den Planbereich auslösen.

Daneben ist aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG bei Bodenfunden hinzuweisen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Denkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen.

3 Städtebauliche Zielsetzungen

Die städtebauliche Planung verfolgt im Planbereich seit jeher das Ziel, die stadtteiltypische Blockrandbebauung zu schließen. Der Bebauungsplan Nr. 1247 sah hierfür die Errichtung eines Stadtteilparkhauses vor, mit dem die durch den Umbau der Limmerstraße im öffentlichen Raum verloren gegangenen Stellplätze kompensiert werden sollten. Die Pläne zur Ansiedlung eines Stadtteilparkhauses sind jedoch trotz langjähriger, wiederholter Bemühungen gescheitert (z.B. mehrfache Ausschreibung). Angesichts dieser Ausgangslage ist jetzt beabsichtigt, ein Wohnhaus mit Tiefgarage zu errichten. Dabei sollen durch die großflächige Anlage der Tiefgarage auf dem Grundstück Velberstraße 4 auch zusätzliche Stellplätze für den Stadtteil geschaffen werden.

Im Einzelnen verfolgt diese Planung folgende Zielsetzungen:

- Zum Einen ist es das Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erschließen. Angesichts der aktuellen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung ist auch in den nächsten Jahren weiterer Wohnungsneubaubedarf zu erwarten. Dieser soll insbesondere über eine Mobilisierung von untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. Auch im Stadtteil Linden-Nord gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Aufgrund der guten Verkehrsanbindungen (Stadtbahn in der Limmerstraße) und Infrastrukturausstattung (Gemeinbedarf und Nahversorgung) sowie wegen der Nähe zu Naherholungsgebieten (Leineaue, Herrenhäuser Gärten) erfüllt der Planbereich wesentliche Anforderungen an einen innerstädtischen Wohnstandort.

Vor diesem Hintergrund möchte die Ostland Wohnungsgenossenschaft eG auf dem Grundstück Velberstraße 4 ein Projekt für gemeinschaftliches Wohnen realisieren. Einer bereits existierenden Wohngruppe von überwiegend älteren Einzelpersonen sollen insgesamt 15 kleine bis mittlere Wohneinheiten sowie ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung gestellt werden. Dieses Konzept, einschließlich des Baues einer Tiefgarage und der Schaffung einer Einrichtung für die Betreuung von Kleinkindern, war Gegenstand eines Bewerbungsverfahrens und ist Grundlage für den Ankauf des vormals städtischen Grundstückes.

- Zum Anderen wird weiterhin an dem Planungsziel festgehalten, zumindest einen Teil der vorhandenen ebenerdigen Stellplätze im Zuge des Vorhabens zu kompensieren. Dazu sollen in einer Tiefgarage, die sich unter dem gesamten Grundstück Velberstraße 4 erstreckt, die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sowie weitere Stellplätze für die Bewohner des Stadtteiles angeboten werden. Darüber hinaus wird angestrebt, zusätzliche acht Stellplätze, die in einer Tiefgarage unter dem Grundstück Velberstraße 2 vorhanden aber bislang nicht nutzbar sind, über eine interne Zufahrt zu erschließen.
- Schließlich soll mit dem Vorhaben ein Beitrag zur Deckung des Infrastrukturbedarfes aus dem Stadtteil geleistet werden. Es ist beabsichtigt, im Erdgeschoss des Wohngebäudes Räume für eine Kleinkinderkrippe (15 Kinder) zur Verfügung zu stellen und diese im Innenhof mit der erforderlichen Freifläche auszustatten. Damit wird der aktuellen Nachfrage nach Betreuungsplätzen im Stadtteil entsprochen.

Unter städtebaulichen und stadträumlichen Gesichtspunkten wird angestrebt, dass sich die Neubebauung in die vorhandene Blockrandstruktur einfügt. Namentlich sollen sich Höhe, Geschossigkeit und Baufluchten des Wohngebäudes an der bestehenden Nachbarbebauung orientieren. Auch mit baugestalterischen Mitteln ist ein Bezug zu der prägenden Stadtteilbebauung herzustellen (z.B. Dachform, Fassadengestaltung), wobei die Architektur durchaus als selbstbewusster Ausdruck unserer Zeit erkennbar werden darf.

Die Möglichkeiten der Freiflächengestaltung sind wegen der Anlage einer vollflächigen Tiefgarage eingeschränkt. Gleichwohl wird die Hofinnenfläche oberhalb der Tiefgarage weitgehend begrünt (Rasenflächen, Sträucher und Bodendecker sowie Bäume in Pflanztrögen). Neben der Freifläche, die unmittelbar und ausschließlich der Kleinkinderkrippe zugeordnet wird, sollen weitere Freisitze und Freibereiche geschaffen werden, die der Freizeit und Erholung der Hausbewohner dienen.

4 Vorhabenplanung

4.1 Bebauungskonzept und Architektur

Das Konzept sieht die Errichtung eines Wohnhauses mit 15 Wohneinheiten für gemeinschaftliches Wohnen, mit der Einrichtung einer Kinderkrippe im Erdgeschoss und dem Bau einer Tiefgarage vor. Ausgehend von der in Linden-Nord vorherrschenden geschlossenen Blockstruktur setzt der geplante Baukörper die vorhandene Bauflucht fort und schließt die Lücke zwischen den Bestandsgebäuden Velberstraße 2 und 6. Das Gebäude wird mit fünf Vollgeschossen errichtet. Die Gebäudehöhe entspricht mit Traufe und First der Nachbarbebauung. Auch die Gebäudetiefe orientiert sich mit ca. 11,6 m an der Tiefe der angrenzenden Gebäude, so dass eine Verschattung und für die Nachbarbebauung, insbesondere die Balkone des nördlich angrenzenden Hauses Velberstraße 2, vermieden wird.

Das Wohnhaus verfügt über zwei Eingänge und wird intern über zwei Treppenhäuser, jeweils mit Fahrstuhl, erschlossen. Die Haushälften sind jeweils als Zweispänner organisiert, sind aber über einen Gemeinschaftsbereich im ersten Obergeschoss miteinander verbunden. Die Obergeschosse sind im Übrigen ausschließlich für Wohnnutzungen vorgesehen, und zwar mit 15 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss wird eine Kleinkinderkrippe für eine Gruppe mit Kindern zwischen 0 und 3 Jahren untergebracht. Sofern dies künftig erforderlich werden sollte, sind hier alternativ oder ergänzend auch sonstige wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen denkbar.

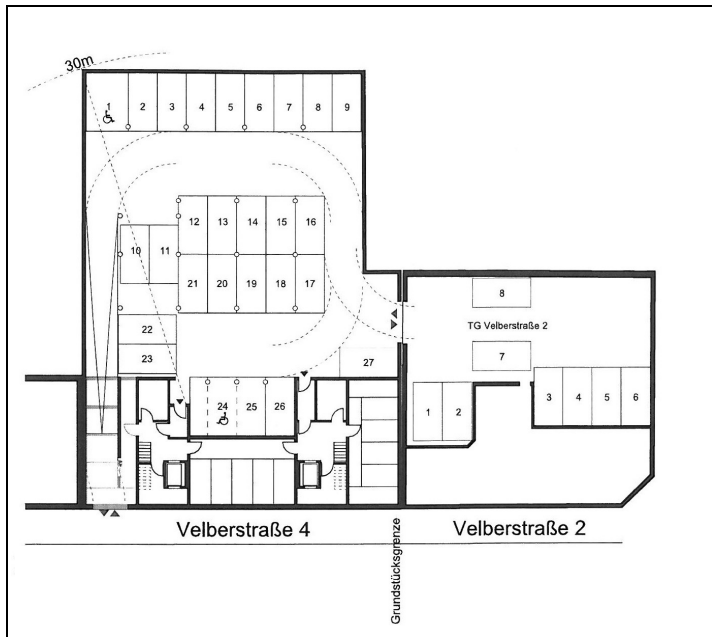
Auch hinsichtlich seiner Gestaltung fügt sich das Gebäude in die vorhandene Bebauung ein. Das Dach wird als Satteldach ausgebildet und in Anlehnung an die umgebenden Gebäude mit rotbraunen Dachpfannen eingedeckt. Die Dachneigung nimmt die der Nachbarbebauung auf. Auf der Dachfläche zur Velberstraße befinden sich vier schlanke Gauben und die Aufzugsüberfahrten der Fahrstühle, während auf der Hofseite größere Dachbalkone angeordnet sind. Die Fassaden werden in Anlehnung an die gestalterischen Motive der Lindener Bautradition mit Klinker- und Putzelementen gegliedert. Die Fenster in den Obergeschossen werden als aufrechte Elemente eingesetzt, im Erdgeschoss befinden sich straßenseitig die beiden Hauseingänge, die Tiefgaragenzufahrt sowie ein weiterer Zugang für den Müllabstellraum. Im Hof verfügt die geplante Kinderkrippe über einen Zugang zur Freifläche.

4.2 Tiefgarage / Ruhender Verkehr

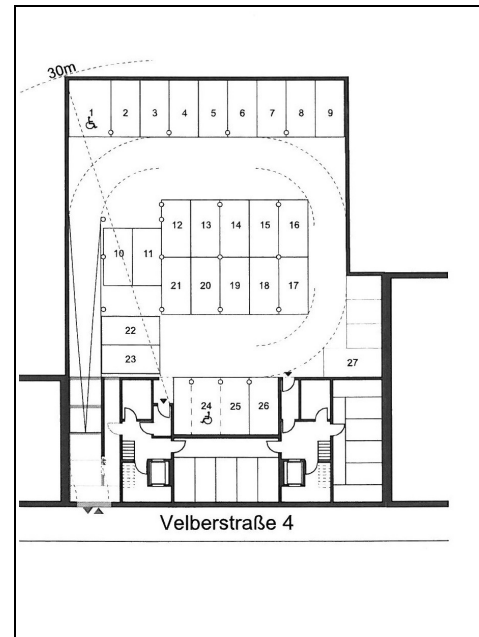
Die Vorhabenplanung sieht die Anlage einer Tiefgarage vor, die sich in Teilen des Kellergeschosses des Wohngebäudes befindet und sich unter dem gesamten Grundstück erstreckt. Die Zufahrt erfolgt über eine ca. 3,0 m breite Tordurchfahrt im Erdgeschoss und eine überdachte Rampe, beide an der südlichen Grundstücksgrenze. Die Durchfahrt wird durch ein ferngesteuertes Gittertor verschlossen, das so angeordnet wird, dass ausreichende Aufstellflächen für ein- und ausfahrende Pkw entstehen. Die Befahrbarkeit der Tiefgaragenzufahrt wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt.

Das Tiefgeschoss ist vollständig im Abstand von maximal 30 m an die Treppenhäuser des Wohnhauses angeschlossen und wird über die Zufahrt sowie über geeignete Elemente im Dach der Garage natürlich belüftet. Die Fahrspuren werden so angelegt, dass sich die Stellplätze in der Tiefgarage günstig erschließen lassen und dass optional eine Zufahrt zu der vorhandenen Tiefgarage unter dem angrenzenden Gebäude Velberstraße 2 angebunden werden kann, die derzeit nicht erreichbar ist. Mit dem Vorhaben werden die baulichen Voraussetzungen für die Realisierung dieser Lösung geschaffen (z.B. Höhenanschlüsse). Die rechtliche Absicherung der Zufahrt zu der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück erfolgt durch die Eintragung einer Baulast.

Da ihre Umsetzung privatrechtlich von der Entscheidung des Grundeigentümers Velberstraße 2 abhängt, werden hier zwei Varianten für die Tiefgaragenplanung dargestellt:



Variante 1



Variante 2

In beiden Varianten lassen sich 27 Stellplätzen auf dem Grundstück Velberstraße 4 realisieren, davon zwei in barrierefreien Abmessungen. Variante 1 zeigt, wie acht weitere Stellplätze unter dem Gebäude Velberstraße 2 einbezogen werden, in der Summe also 35 Stellplätze zur Verfügung stehen. Wenn dies nicht zustande kommt, entstehen – wie in Variante 2 dargestellt – im Bereich des Wohnhauses Velberstraße 4 drei zusätzliche Kleinststellplätze. Diese können bauordnungsrechtlich nicht angerechnet werden, eignen sich aber in besonderer Weise für Zweiräder, zeitgemäße Stadtautos oder Elektrocars. Entsprechende Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

Im Plangebiet werden die o.g. 27 Stellplätze für das Grundstück Velberstraße 4 festgesetzt.

Aufgrund der speziellen Struktur der Wohngruppe ist absehbar, dass die konkrete Nachfrage der Hausbewohner de facto geringer sein wird als die Normwerte (derzeit sind nur sechs Stellplätze nachgefragt). Zwei weitere Stellplätze sind für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kinderkrippe vorzuhalten. Die "überschüssigen" Stellplätze, die nicht für das Vorhaben benötigt werden, werden im Stadtteil zur Vermietung angeboten, wobei angestrebt wird, einige Plätze an Carsharing-Anbieter zu übergeben. Voraussichtlich werden dem Stadtteil ca. 10 – 19 Stellplätze zur Verfügung stehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen. Aufgrund der Lage in dem dicht bebauten Innenstadtquartier werden hier die Werte für besondere Wohngebiete (WB) als Vergleichsmaßstab angehalten (Grundflächenzahl 0,6 und Geschossflächenzahl 1,6 als zulässige Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO).

Vor diesem Hintergrund wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

- Berücksichtigt man nur die Grundfläche des Gebäudes (344 qm), entspräche die Grundflächenzahl einem Wert von weniger als 0,4, liegt also unterhalb des o.g. Wertes für besondere Wohngebiete (WB). Demgegenüber reicht auch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Regelfall zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 0,8 nicht für die vollflächig anzulegende Tiefgarage aus. Wie bereits zuvor in den Kapiteln 3 und 4.2 ausgeführt wurde, ist es ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans, zumindest einen Teil der durch die Planung entfallenen Parkmöglichkeiten für die Öffentlichkeit zu kompensieren. Dies ist nur möglich, wenn sie in der Tiefgarage angeboten werden, die so dimensioniert werden muss, dass über die Zahl der notwendigen Stellplätze hinaus auch frei verfügbare Stellplätze hergerichtet werden können. Die deswegen erforderliche vollständige Versiegelung des Grundstücks wird durch die im Plan enthaltene Begrünung der Freiflächen für die Kinderkrippe und die Wohngruppe teilweise ausgeglichen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl soll aus diesen Gründen in sinngemäßer Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.
- Der Neubau hat eine Geschossfläche von ca. 1.511 qm. Die daraus resultierende Geschossflächenzahl für die geplante Errichtung des Wohnhauses entspräche mit einem Wert von 1,6 der Obergrenze gemäß BauNVO. Dies ist mit Blick auf die Einbindung des Vorhabens in die vorhandene Blockrandbebauung verträglich und vertretbar, zumal die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 1247 zum Teil erhebliche Überschreitungen der genannten Werte vorsehen (siehe Kapitel 2.3).

Geschossigkeit und Gebäudehöhe des geplanten Wohnhauses orientieren sich – wie oben bereits dargelegt – an den angrenzenden Gebäuden. Um das homogene gründerzeitlich geprägte Straßenbild der Velberstraße zu erhalten, ist es städtebaulich erforderlich, die Traufhöhen sowie die Dachneigung der Nachbargebäude aufzunehmen. Es war bereits eine Forderung der Grundstücksausschreibung, dieses zu berücksichtigen. Deswegen werden fünf Vollgeschosse bei einer Gesamthöhe (entsprechend Firsthöhe) von ca. 21,3 m über Bordanschlusshöhe (BAH), die mit 55,0 m über N.N. in der Mitte des Gebäudes eingemessen ist, festgesetzt. Darüber hinaus sollen die stadtteiltypischen und in der Velberstraße ebenfalls vorhandenen Gauben in den Dachflächen der Satteldächer umgesetzt werden.

Mit den o.g. städtebaulichen Anforderungen an das Vorhaben – Schließung des Blockrandes, Aufnahme der Höhenentwicklung der Nachbargebäude – können die Abstandsvorschriften nach § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO nicht eingehalten werden. Die geplanten vier Gauben mit Breiten von je 1,8 m und die beiden Aufzugsüberfahrten der Fahrstühle (je 2,3 m breit) werden mit einer maximalen Höhe von 18,5 m über BAH errichtet. Unter Berücksichtigung vorhandenen Gefälles im Straßenverlauf beträgt die Höhe der nördlichen Gaube 18,8 m über Geländeoberkante. Der erforderliche Grenzabstand beträgt demnach 9,4 m. Um die städtebaulichen Ziele zu erreichen, wird daher im Bebauungsplan eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Der Grenzabstand wird auf 7,5 m (Straßenmitte) festgesetzt (siehe § 4 textliche Festsetzung). Das entspricht $0,5 H$ minus 1,9 m.

Diese geringfügige Unterschreitung der nach dem Landesrecht geforderten Grenzabstände wird nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen. Abweichungen vom § 5 der NBauO sind stadtteiltypisch, so werden die Grenzabstände auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Velberstraße 3) in ähnlichem Umfang unterschritten.

4.4 Freiflächengestaltung

Der Innenhof wird als Freifläche für die Kinderkrippe und für die Hausbewohner gestaltet. Im gebäudenahen Bereich befindet sich eine weitgehend befestigte Gemeinschaftsfläche, die von dem nördlichen Treppenhaus, über einen Zuweg durch die Tordurchfahrt sowie direkt aus den Räumen der Kinderkrippe zugänglich ist. Von dieser Gemeinschaftsfläche aus sind die übrigen Funktionsbereiche im Hof erschlossen, und zwar sowohl ein Freibereich für die Kinderkrippe, der im südlichen Teil des Hofes in einer Größe von ca. 180 qm angelegt wird, als auch die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen für die Hausbewohner im Nordwesten des Grundstückes.

Der gesamte Innenhof befindet sich auf dem Dach der Tiefgarage und wird intensiv begrünt. Im Wesentlichen werden Rasenflächen angelegt sowie Bodendecker und kleine Sträucher gepflanzt. Als weiterer Ersatz für die zu beseitigenden Ruderalgehölze im Nordwesten des Grundstückes werden insgesamt drei mittelkronige Laubbäume in Pflanztrögen angepflanzt (siehe Kapitel 6.2). Freisitze und Wege werden mit Betonsteinen oder -platten befestigt.

Daneben verfügen die Wohnungen mit nach Westen zum Innenhof orientierten Freisitzen, die als eingezogene Loggien ausgebaut werden, über private Außenwohnbereiche.

4.5 Klimaschutz und ökologische Standards

Bei der Gebäudeplanung wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie nach den Vorgaben des kommunalen Klimaschutzprogrammes berücksichtigt. Das geplante Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise-Plus (NEH-Plus) errichtet und wird an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Hannover angeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass der Primärenergiebedarf die Anforderungen der EnEV 2014 um mindestens 15% unterschreitet und die Transmissionswärmeverluste ebenfalls 15% unter denen des Referenzgebäudes nach EnEV 2014 liegen.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung versorgt die Nutzungseinheiten mit Frischluft. Zum sommerlichen Wärmeschutz sind außenliegende Beschattungselemente vorgesehen.

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

5 Soziale und technische Infrastruktur

5.1 Öffentliche Einrichtungen

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird das geplante Vorhaben auch im Hinblick auf die Infrastrukturversorgung betrachtet. Die Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil ist gut. Insbesondere ist die Schul- und Kindergartenversorgung durch vorhandene Einrichtungen gesichert. Darüber hinaus wird mit der geplanten Kinderkrippe im Erdgeschoss des Wohngebäudes ein Beitrag zur Verbesserung der Infrastruktursituation geleistet. Die Einrichtung kommt der gestiegenen und mittlerweile durch gesetzliche Regelungen normierten Nachfrage im Stadtteil zugute.

Daneben stehen öffentliche Kinderspielplätze, z.B. auf dem Pfarrlandplatz, weitere Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum, z.B. der Schmuckplatz am Kötnerholzweg, und sonstige Einrichtungen der Grundversorgung im Stadtteil wohnungsnah und in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

5.2 Verkehrserschließung

Das Grundstück an der Velberstraße ist über den Kötnerholweg an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden. Besonders günstig ist die Lage des Gebietes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Haltestelle Leinaustraße, die von der Stadtbahnlinie 10 in Richtung Innenstadt bzw. Ahlem sowie von der Buslinie 700 Richtung Wunstorf befahren wird, ist ebenso wie die Läden und sonstigen Versorgungseinrichtungen in der Limmerstraße fußläufig bestens erreichbar.

Die Kfz-Erschließung für das Grundstück erfolgt über eine Tiefgaragenzufahrt von der Velberstraße aus. Nach der in Kapitel 4.2 erläuterten Vorhabenplanung wird der laut NBauO für das neue Wohnhaus erforderliche Platzbedarf für den ruhenden Verkehr in der geplanten Tiefgarage gedeckt. Darüber hinaus können weitere Stellplätze für die Bewohner des Stadtteiles angeboten werden, die den Verlust der bislang vorhandenen ebenerdigen Stellplätze auf dem Grundstück Velberstraße 4 zumindest zum Teil kompensieren.

Trotz des Baus der Tiefgarage und der Schaffung der Stellplätze ist eine planbedingte Zunahme des Kfz-Verkehres allenfalls in unerheblichem Umfang zu erwarten, da die Fläche bereits heute als Parkplatz genutzt wird. Der Parkplatzsuchverkehr auf dem Grundstück Velberstraße 4 und daraus resultierend auch auf der Velberstraße wird mit Realisierung des Vorhabens reduziert. Auch aus dem Betrieb der Kinderkrippe resultieren keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf in den angrenzenden Straßen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Kinder aufgrund der integrierten Lage der Einrichtung zum überwiegenden Teil zu Fuß oder per Fahrrad gebracht/abgeholt werden. Insgesamt ist verkehrsbedingt nicht mit einer nachteiligen Beeinflussung des bestehenden Wohngebietes zu rechnen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in der Velberstraße. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der Wasser-, Gas- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist problemlos möglich. Das geplante Gebäude wird im Trennverfahren an Schmutz- und Regenwasserkanal angeschlossen. Darüber hinaus erhält der Neubau einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Die Erschließungsmaßnahmen werden im Zuge der Ausbauplanung rechtzeitig abgestimmt.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Diese einschlägigen Anforderungen werden wie im Bestand über das vorhandene Leitungswassernetz quantitativ erfüllt. Weitere Hydranten sind nicht erforderlich. Sonstige Belange des Brandschutzes werden ebenfalls beachtet. Insbesondere wird mit der Grundrissgestaltung dafür Sorge getragen, dass die Rettungswege und Aufstellflächen zum Anleiten bzw. für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr von der öffentlichen Straße aus angedient werden können. Eine Zugänglichkeit des Innenhofes für Fahrzeuge der Rettungskräfte ist nicht erforderlich.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Eine geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert, da die Vorhabenplanung einen Abstellraum für Müllbehälter mit direktem Zugang zur Velberstraße vorsieht. Das Befahren des Grundstückes mit den Entsorgungsfahrzeugen ist nicht erforderlich. Auch die Befahrbarkeit der Velberstraße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Parkbuchten oder andere bauliche Anlagen).

5.4 Oberflächenentwässerung

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet nicht realisiert werden, da das Grundstück vollflächig von der geplanten Tiefgarage unterbaut wird. Durch die intensive Begrünung des Tiefgaragendaches wird ein Beitrag zur Rückhaltung von Belastungsspitzen erreicht. Die über die nach Angaben der Stadtentwässerung festgelegte Abflussbeschränkung von 60 l/sec*ha hinaus gehenden Wassermengen werden verzögert in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet.

Im Rahmen der Bauausführung sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz, hier insbesondere beim Bau der Tiefgarage, zu beachten. Die erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse werden im Bauantragsverfahren eingeholt.

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Dies im vorliegenden Fall vor allem für den Lärmschutz der Wohnbebauung, und zwar sowohl im Hinblick auf die einwirkenden Immissionen als auch für die von dem Vorhaben ausgehenden Belastungen.

Unter dem letztgenannten Gesichtspunkt sind die geplanten Tiefgaragenstellplätze relevant. Da diese die derzeit offenen Stellplätze auf dem Grundstück Velberstraße 4 ersetzen und da sie durch geeignete bauliche Maßnahmen eingehaust werden, ist eine Verbesserung der Lärmsituation für den gesamten Blockinnenbereich zu erwarten. Durch die Überdachung der Rampe wird dafür Sorge getragen, dass keine neuen Verkehrsgeräusche in den Hof dringen.

Im Hinblick auf die Immissionsbelastung der geplanten Wohnungen ist festzustellen, dass das Grundstück in einem bebauten innerstädtischen Quartier liegt. Dieser Vorbelastung tragen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit der Festsetzung besonderer Wohngebiete (WB) und demzufolge geringerer Schutzansprüche bei (siehe Kapitel 2.3). Nach der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* sind hier folgende Orientierungswerte maßgeblich:

tags 60 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A) – Orientierungswerte.

Dabei gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Im Zuge der Vorhabenplanung bzw. der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Außenbauteile und Fenster die schalltechnischen Anforderungen erfüllen. Dabei kann berücksichtigt werden, dass die Bauausführung nach den heutigen energetischen Standards bereits den schalltechnischen Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 entspricht. Auch ein zusätzlicher Schutz von Außenwohnbereichen (Freisitze, Balkone etc.) ist nicht erforderlich, da diese ausschließlich im Hofinnenbereich vorgesehen sind.

6.2 Natur und Landschaft

Allgemeine Einschätzung

Der Planbereich ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet als naturferner Standort anzusehen. Wegen der vorhandenen Nutzung als Parkplatz und der weitgehenden Befestigung der Oberfläche (verdichtete wassergebundene Decke) handelt es sich um ein Gebiet mit untergeordnete Bedeutung für die Naturhaushaltsfaktoren und das Landschaftsbild.

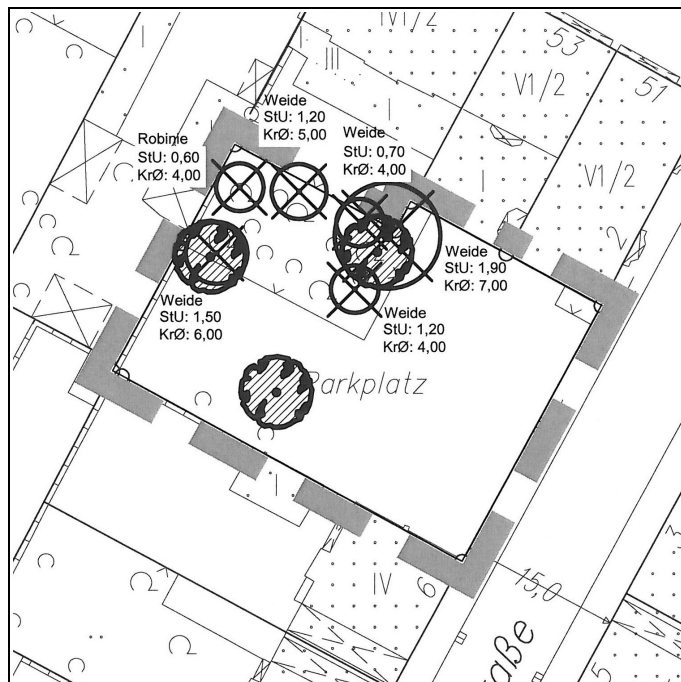
Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung ist das Plangebiet bereits vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 1247 überplant.

Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.




Baumschutz

Auf einer ungenutzten Fläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein kleiner Baum- und Strauchbestand. Der strauchartige Unterwuchs aus relativ jungen Pioniergehölzen (Weidengestrüpp, Birken, Holunder u.Ä.) unterliegt aufgrund der geringen Größe nicht dem Baumschutz. In der Flächen befinden sich aber auch insgesamt sechs schutzwürdige Bäume, fünf Weiden (*Salix caprea*) und eine Robine, die den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung entsprechen.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung müssen die Gehölze im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Planteiles vollständig beseitigt werden. Die Erhaltung der Bäume ist nicht möglich. Die Verkleinerung der geplanten Tiefgarage kommt nicht in Betracht, da hier neben den vorhabenbedingt erforderlichen Stellplätzen auch weitere Stellplätze für den allgemeinen Stadtteilbedarf geschaffen werden sollen. Für die zu beseitigenden Gehölze sind gemäß Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.



Diese werden mit den geplanten Gehölzen (drei Laubbäume I. Ordnung – Stammumfang 18-20 cm – sowie insgesamt 20 Hecken- und Strauchpflanzen) in ausreichendem Maße realisiert. Die Bäume sind in der nachfolgenden Skizze schematisch dargestellt, die Sträucher werden auf geeigneten Flächen angepflanzt. Die Gehölze werden aus der Liste „Bäume und Sträucher für Hannover“ entnommen (z.B. Hainbuche Hartriegel, Hasel u.a. als Sträucher sowie Hainbuche, Linde o.Ä. als Laubbäume).

-  zu fällender Baumbestand
-  neu anzupflanzende Bäume
-  Geltungsbereich

Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz ist u.a. Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt. Aufgrund fehlender bzw. in ihrem Bestand erheblich beeinträchtigter naturräumlicher Strukturen im Plangebiet sind artenschutzrechtliche relevante Eingriffe aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten. Gleichwohl werden die o.g. Gehölze nur in der Zeit von Oktober bis Februar beseitigt, um Beeinträchtigungen etwaiger Nisttätigkeiten zu vermeiden.

6.3 Boden / Altlasten

Bodenverhältnisse

In der Vergangenheit ist bereits eine Reihe von Boden- und Grundwasseruntersuchungen für das Grundstück durchgeführt worden. Danach handelt es sich um tiefschichtige Sandböden auf Geschiebemergel. Oberflächennah sind Auffüllungen mit anthropogenen Beimischungen wie Ziegel, Beton, Schlacke und Kohlereste anzutreffen. Die Mächtigkeit dieser Auffüllungen beträgt 0,5 m bis 1,2 m. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt laut Baugrunderkennungskarte Hannover und nach den durchgeführten Messungen ca. 3,3 m. Das Grundwasser fließt in nördliche Richtung auf den Vorfluter Ihme zu.

Altlasten

Da das Grundstück Velberstraße 4 in der Vergangenheit als Tankstelle genutzt wurde und im Altlastenverzeichnis der Region Hannover als Verdachtsfläche ausgewiesen ist, wurde bereits 1996 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1247 eine historische Recherche durchgeführt. Im Jahr 2004 fanden weitere Boden- und Grundwasseruntersuchungen statt¹, die sich damals schon auf die geplante Stadtteilgarage bezogen. Diese Untersuchungen ergaben eine flächenhafte Bodenverunreinigung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle. Die bis zu 1,5 m mächtigen Auffüllungen sind der Belastungskategorie >Z2 nach LAGA zuzuordnen. Der Boden unter der Auffüllung ist analytisch unbelastet, aber geruchsauffällig. Auch in den Grundwasserproben wurden PAK ermittelt, die vermutlich auf die Schadstoffgehalte im Boden zurückzuführen sind.

Das o.g. Gutachten beinhaltet auch ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept für das untersuchte Grundstück. Danach ist als Voraussetzung für die Errichtung des Wohnhauses und der Tiefgarage vorgesehen, die Fläche vollständig auszukoffern. Der Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entnehmen und zu entsorgen, neu einzubauendes Bodenmaterial (Füllkies und -sand, humoser Oberboden) muss natürlichen Ursprungs sein und darf keine anthropogenen Beimengungen (z.B. Schlacken, Bauschutt, Aschen) enthalten. Wegen der unterschiedlichen Beschaffenheit des Aushubmaterials sind die erforderlichen Arbeiten fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind nähere Einzelheiten mit der Region Hannover als Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Alle erforderlichen Vorgaben zum Abtrag der vorhandener Bodenauffüllungen und zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Aushubmaterials sind in dem Grundstückskaufvertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger geregelt.

Mit den genannten Maßnahmen werden die Auffüllungen und Bodenbelastungen komplett beseitigt und es tritt keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität mehr auf. Insgesamt werden somit gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet, da die Bodenwerte für die Bauleitplanung für Wohngebiete in Hannover eingehalten werden.

Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, hat mitgeteilt, dass keine Bombardierung/Kriegseinwirkungen im Planbereich vorliegen. Weitere Maßnahmen der Gefahrenerforschung oder -abwehr sind nicht erforderlich.

1 Verf.: GEO-data Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrologie und Umweltanalytik mbH, Garbsen 2004

7 Verfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan ermöglicht die Schließung einer Baulücke und damit die bauliche Nachverdichtung im Bestand. Es handelt sich mithin um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 986 qm, 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.

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

8 Umsetzung / Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Sonstige Kostenregelungen sind Gegenstand des Grundstückskaufvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Ostland Wohnungsgenossenschaft eG.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden der Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansicht Velderstraße), die Vorhabenbeschreibung (Seite 1 - Baugestaltung) und die Begründung (Kapitel 4.3 – Maß der baulichen Nutzung) um verdeutlichende Angaben ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, zu den Ergänzungen Stellung zu nehmen.

Begründung aufgestellt durch:

Planungsbüro plan:b
Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover
Hannover, am 22.09.2015

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung zur Satzung in seiner
Sitzung am zugestimmt.

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, September 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter