

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1889 - Kronsberger Höfe - Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk: Kirchrode-Bemerode-Wülferode

Stadtteil: Bemerode



Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Wasseler Straße 1 (Flurstücke 5/2, 5/4, 6/5, 6/7 und 182/5 der Flur 2 in der Gemarkung Bemerode).

Inhaltsverzeichnis

Städtebauliche Begründung	3
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Planverfahren	4
2.1 Aufstellungsverfahren	4
2.2 Verfahrensverlauf	5
3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4 Lagebedingungen	5
5 Planung	6
5.1 Darstellung der Planung	6
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	8
5.3 Textsatzung	8
5.4 Grundflächenzahl / Versiegelungsgrad	9
6. Erschließung und Verkehrsanbindung	9
6.1 Schmutzwasser	10
6.2 Telekommunikation	10
6.3 Strom / Photovoltaik	10
6.4 Brandschutz	10
6.5 Oberflächenwasser	10
6.6 Müllabfuhr	10
7. Verkehrliche Erschließung	10
8. Mobilitätskonzept	11
9. Kampfmittelbeseitigung	12
10. Bodenarchäologie	12
12. Kosten	14
Anlage 1: Freiflächenplan mit Dachaufsicht	
Anlage 2: Gehölze - Erhalt / Verlust / Neupflanzung (Baumampel)	

Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im östlichen Anschluss an das Wohngebiet Kronsberg befindet sich das Grundstück des ehemaligen Hotels Kronsberger Hof, das derzeit den siedlungsräumlichen Abschluss im Übergang zu den ausgedehnten Park- und Erholungsflächen am Kronsberg ausbildet. Vor Entstehung des Wohngebietes am Kronsberg in Verbindung mit der Expo 2000 befand sich hier historisch ein Ausflugslokal auf damals halber Strecke nach Wülferode. Damit findet an diesem Standort bereits seit ca. 100 Jahren eine bauliche Nutzung statt. Entsprechend der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hannover in den letzten Jahrzehnten hat sich der Stadtteil mittlerweile bis an das Grundstück ausgedehnt, die Charakteristik der früheren Insellage ist durch die Freiraumplanung der Umgebung und durch die nach Osten anschließenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin immanent wahrnehmbar.

In den letzten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts ist das Hotel mehrfach umgebaut und erweitert worden, u.a. in Ausrichtung auf die Expo 2000 und als Angebot für Besucher des nahegelegenen Messegeländes. Nach Schließung des Hotels Mitte der 2010-er Jahre hatte die Stadt Hannover das Grundstück wegen seiner besonderen Lagebedingungen erworben und das Gebäude zwischenzeitlich als Unterkunft für alleinreisende minderjährige Flüchtlinge genutzt.

Jetzt soll das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Gebäudebestand ist zwischenzeitlich abgerissen worden, da er aufgrund der mehrfachen Überformungen nicht sanierungsfähig war. Den Verkauf des Grundstücks hat die Stadt Hannover jedoch an die Vorlage eines Konzeptes gebunden, das die besondere Standortlage hinsichtlich der Nutzungen, der Funktionalität und der Gestaltung berücksichtigt. Obwohl in Nachbarschaft zu einer dichten städtischen Wohnbebauung gelegen, entfaltet der Komplex durch seine leicht abgesetzte Lage am Rande des Kronsberges eine solitäre Wirkung. Damit verbunden ist eine deutliche Sichtbarkeit und Erkennbarkeit im Stadtteil. Das Bauwerk soll eine soziale und siedlungsstrukturelle Verknüpfung mit dem Stadtteil herstellen und es wird erwartet, dass es zukünftig auch durch seine besondere Nutzung zur Identität des Stadtteils beiträgt.

Unter verschiedenen Bewerbern erhielt das Gesamtkonzept der "Planungsgemeinschaft Wohn- und Lebensprojekt Kronsberger Höfe GbR" den Zuschlag. Die Planungsgemeinschaft verfolgt das Ziel, auf dem Grundstück ein Wohn- und Lebensprojekt für Menschen unterschiedlicher Herkunft, Kultur, Religion, Alter, sozialer, gesundheitlicher oder wirtschaftlicher Situation umzusetzen. Es soll eine Gebäudegruppe entstehen, die Raum für folgende Nutzungen gibt:

- Mehrgenerationenhaus (offener Treff) mit Café, Veranstaltungsraum, Bistro,
- Wohngruppen für Senior*innen (mit Betreuungsangebot), Student*innen und alleinlebenden Frauen,
- Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe, überwiegend barrierefrei,
- Kindertagesbetreuung mit je einer Kindergarten-Gruppe und Krippen-Gruppe sowie einer ausgelagerten Waldkindergartengruppe am Fuß des Kronsbergs, als Einrichtung für die Stadtteile Bemerode und Wülferode,
- Gästewohnung,
- Gemeinschaftsräume.

Das Projekt wird von dem Gedanken geleitet, Menschen unterschiedlichen Alters, sozialer oder kultureller Herkunft, mit oder ohne Handicap ein gesichertes Zuhause mit der Möglichkeit der Teilhabe an einer gemeinschaftlichen Wohnform zu bieten. Es wird ein Anteil von mindestens 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorgesehen, wovon wiederum 30 % dem Programmteil B des städtischen Wohnraumförderungsprogrammes (geringe Einkommen, Belegrechte) zugeordnet werden.

Hierfür wurde eine um einen gemeinschaftlich nutzbaren begrünten Innenhof gruppierte Gebäudeanlage mit einem in sich geschlossenen Gestaltungsansatz in der Fassadenabwicklung

vorgeschlagen, die sich gleichzeitig durch öffentlich zugängliche Nutzungen und Wegeführungen, wie Café und Kindertagesstätte, mit der Umgebung und dem Stadtteil verbindet.

Das beschriebene Nutzungsspektrum des Vorhabens widerspricht dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1552, der an dieser Stelle, der früheren Nutzung entsprechend, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" sowie "Fläche für Versorgungsanlagen, Wasserbehälter" festsetzt. Es ist daher erforderlich, die Festsetzung zu ändern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gemeinschaftsanlage mit differenzierten wohnbezogenen Nutzungen zu schaffen.

Dies soll durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen, durch den die komplexe Planung mittels eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in konkreter Weise verbindlich festgesetzt werden kann.

2. Planverfahren

2.1 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1889 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Er ersetzt den Bebauungsplan Nr. 1552 in seinem Geltungsbereich und dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt wird.

Die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren werden erfüllt:

- Mit einer Grundfläche aller Hauptnutzungen von ca. 3.148 qm wird der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 qm deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Des Weiteren besteht Konsens darüber, dass über die Anwendbarkeit des §13a die neuen Baurechte insgesamt zu keinem zusätzlichen Eingriff führen werden, weil zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten insbesondere durch umfangreiche Dachbegrünungspflichten ausgeglichen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan besteht aus der Textsatzung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der u.a. die Fassadenansichten enthält. In Textsatzung und VEP werden die Rahmenbedingungen für das Vorhaben verbindlich festgesetzt.

Darüber hinaus wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Hannover ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser verpflichtet die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens nach den Vorgaben des VEP und innerhalb einer bestimmten zeitlichen Frist. Der Lageplan, u.a. mit Darstellung der Freiflächen und der Erschließung, sowie die Vorhabenbeschreibung werden Anlage zum Durchführungsvertrag.

2.2 Verfahrensverlauf

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist vom Vorhabenträger mit Schreiben vom 27.03.2020 beantragt worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hannover hat am 09.07.20 den Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss gefasst.

Am 10.06.20 wurde die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 23.07.20 bis 04.09.20 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden ebenfalls eingeholt und in die Planfassung eingearbeitet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Allgemeine Grünfläche dar, teilweise überlagert mit Flächen für Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft.

Im Südwesten grenzen jenseits der Wülferoder Straße Wohnbauflächen an. Unmittelbar nördlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls Allgemeine Grünflächen dar, südlich verläuft eine Hauptverkehrsstraße (L 388). Nordwestlich befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen (Wasserbehälter), daran schließen sich nördlich weitere Wohnbauflächen an. Im östlichen Bereich ist der Standort einer Abwasserpumpenanlage dargestellt. Unmittelbar östlich grenzen Flächen des Landschaftsschutzgebietes an.

Das Plangebiet mit rd. 8.737 qm bleibt unterhalb der Darstellungsebene des FNP der Stadt Hannover und ordnet sich der umgebenden Grünfläche unter. Durch die Nachbarschaft zur Wohnbaufläche und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bereits der ehemalige Hotelbetrieb (als wohnähnliche Nutzung) innerhalb eines Sondergebiets "Hotel" Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1552 war, und somit als mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar eingestuft wurde, ist das Plangebiet aus dem FNP entwickelt.

4. Lagebedingungen

Das Grundstück in einer Größe von rd. 8.737 qm liegt nördlich der Wülferoder Straße, die als Landesstraße 388 (L 388) den Stadtteil Bemerode und die weiterhin dörflich geprägte, südöstlich gelegene Ortschaft Wülferode verbindet. Nördlich wird das Grundstück durch die Wasseler Straße begrenzt, die im östlichen Verlauf als Feldweg einerseits die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen erschließt, andererseits Teil des bestehenden Freizeit- und Radwegenetzes ist, mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung. Nördlich und südlich des Plangebietes erstrecken sich die weiträumigen Grün- und Parkanlagen des Kronsberges, unmittelbar östlich liegt der Aussichtspunkt des Kronsberghügels. Östlich grenzen eine landwirtschaftliche Fläche sowie die Kammbeplantzung am Kronsberg an, westlich eine weiterhin landwirtschaftlich genutzte Dreiecksfläche. Südwestlich benachbart befindet sich die teilweise mehrgeschossige und verdichtete Wohnbebauung am Johanneskamp und Honerkamp. Nordwestlich des Plangebietes liegt zunächst eine größere Versorgungsanlage (Wasserbehälter), dann schließen die Wohngebiete am Sticksfeld und am Ellernbuschfeld mit verdichtetem Reihen- und Geschosswohnungsbau an. Östlich des Plangebietes befindet sich auf bislang eigenem Grundstück ein ehemaliges Pumpenhaus (Wasserbehälter) der enercity Netz GmbH, das in dieses Vorhaben integriert wird.

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Wülferoder Straße erschlossen. Der Gebäudebestand des Hotels umfasste mehrere Gebäudeteile, westlich vorgelagert befand sich eine größere Stellplatzanlage mit Wendepplatz. Der Gebäudebestand ist im Frühjahr 2021 abgerissen worden. Der Hotelkomplex wurde durch einen Grünbestand mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen eingefasst.

5. Planung

5.1 Darstellung der Planung

Es ist die Umsetzung eines sozialen Wohn- und Lebensprojektes für Menschen unterschiedlicher Herkunft, Kultur, Religion, Alter, sozialer, gesundheitlicher oder wirtschaftlicher Situation geplant.

Das beschriebene Projekt soll in einem dafür konzipierten Gebäudekomplex umgesetzt werden (siehe "Lageplan mit Dachaufsicht", Anlage 1 zur Begründung). Dieser besteht aus einem U-förmigen Gebäudeteil (Haus B) im Osten und einem vorgelagerten Gebäuderiegel (Haus A) im Westen, so dass ein geschützter Innenbereich für gemeinschaftliche Nutzungen entsteht. Für die Umsetzung des Raumprogramms ist für die Gebäude A und B eine Zweigeschossigkeit erforderlich. Entsprechend der NBauO sind damit zwei Vollgeschosse und ein zu 2/3 ausgebautes Dachgeschoss bzw. oberstes Geschoss möglich.

Den Gebäuden werden unterschiedliche Wohngruppen mit ihren jeweiligen Nutzungsspektren zugeordnet. Es entstehen insgesamt 55 Wohneinheiten.

Innerhalb des westl. Gebäuderiegels (**Haus A**) ist ein Angebot für unterschiedliche Zielgruppen vorgesehen. Im Erdgeschoss werden acht **rollstuhlgerechte Wohnungen** (barrierefrei R) für das alten-/behindertengerechte Wohnen eingerichtet, drei Wohnungen als Seniorenwohnungen im Eigentum, die übrigen stehen auch für nicht betagte Personen mit körperlichen Einschränkungen als Mietwohnungen zur Verfügung. Im ersten Obergeschoss befinden sich sechs **kleine Wohneinheiten für alleinlebende Frauen** sowie neun **Studentenwohnungen**, mit jeweils zugeordneten Gemeinschaftsräumen. Im Dachgeschoss liegen vier **Eigentumswohnungen** unterschiedlicher Größe.

Nördlich des Hauses A schließt als eingeschossiges Bauwerk das **Mehrgenerationenhaus** (Haus C) an, in dem ein Café / Bistro und ein großer, teilbarer Multifunktionsraum für unterschiedliche Nutzergruppen (Vereine, Kultur, Kirche, Familienfeiern) eingerichtet werden sollen.

Im U-förmigen **Haus B** entstehen 23 **Wohnungen** für die **Mitglieder der Projektgemeinschaft** auf drei Etagen (bei 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss) und in unterschiedlichen Größen. Außerdem werden drei **geförderte Wohnungen** für Menschen, die ihren Lebenshalt verloren haben (wie anerkannte Flüchtlinge, existenziell belastete Ein-Eltern-Familien, Frauen mit Gewalterfahrung) integriert, denen ein Neuanfang in der Gemeinschaft ermöglicht werden soll. Außerdem werden in diesem Gebäude eine kleine **Gästewohnung** und eine Wohnung für eine angestellte Pflegekraft eingerichtet. Am Ostflügel entsteht im 2. Obergeschoss eine gemeinschaftlich genutzte **Dachterrasse**.

Die geplante **Kindertagesstätte** (Kita) wird als eingeschossiges Bauwerk an den Südflügel angebaut, Teile der Kindertagesstätte werden auch im Südflügel untergebracht. Die Kita ist für eine integrative Kindergarten- und eine Krippengruppe ausgelegt. Das notwendige, in sich abgeschlossene Außengelände für den Kindergarten schließt unmittelbar südlich an und bildet die Südwestgrenze des Plangebietes. Zusätzlich ist eine separate Waldkindergartengruppe geplant, unter Berücksichtigung der dafür erforderlichen, betrieblichen Voraussetzungen.

Östlich des Hauses B wird als separates, kleines Bauwerk ein "**Haus der Stille**" errichtet, das allen Bewohnern und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Es kann u.a. durch einen Verbindungsgang durch den östlichen Riegel des Gebäude B vom Innenhof aus erreicht werden.

Das ehemalige **Pumpenhaus** im Südosten des Plangebietes wird zu einem Gemeinschaftsraum umgebaut, z.B. für die Nutzung als Musikübungsraum.

Die Haupteinschließung der Anlage erfolgt weiterhin von der Westseite über die **Zufahrt von der Wülferoder Straße**. Die Kindertagesstätte ist ebenfalls von der Zufahrt aus unmittelbar erreichbar.

An der **Westseite** des Plangebietes wird ein **Erschließungsweg** von der Zufahrt an der Wülferoder Straße bis zur Wasseler Straße durchgeführt. Eine Zugänglichkeit des Cafés für die Öffentlichkeit ist vorgesehen. Die Terrasse des Cafégebäudes ist deshalb ebenfalls der Zuwegung zugewandt. Die Zuwegung dient auch als Durchfahrt für das Müllfahrzeug, das hier die westlich des Gebäudes A liegenden Unterflurcontainer erreicht und zur Wasseler Straße abfahren kann sowie zur Anlieferung des Cafés. Die Durchfahrt von Pkws ist nicht vorgesehen.

Die einzelnen Wohnungen werden ausschließlich über den gemeinsamen Innenhof erreicht, über Treppenhäuser mit Lift und über Laubengänge.

Das **Parken** für Pkw und Fahrräder erfolgt, unter Berücksichtigung der Topographie, in einem halboffenen Untergeschoss des Hauses A, in dem die überwiegende Anzahl der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze untergebracht wird (30 EST; 5 davon mit E-Ladestation). Weitere Parkplätze sind am Kindergarten und beim Cafe geplant (11 EST). Es sind insgesamt 41 Pkw-Stellplätze vorgesehen (s. hierzu Kap. 8 Mobilitätskonzept).

Östlich des Hauses A wird eine größere **Fahrradabstellanlage** mit begrünten Dächern errichtet. Insgesamt stehen für die Bewohner*innen 119 Fahrrad-Einstellplätze zur Verfügung, davon 76 im Außenbereich, wovon 64 überdacht sind. Im Keller von Haus B befinden sich weitere 43 Einstellplätze. Es werden Lademöglichkeiten für 15 Fahrräder mit Elektroantrieb (E-Bikes) bereitgestellt. Für Besucher*innen werden 20 Fahrradstellplätze am Haus C und 12 Stellplätze vor dem Kindergarten eingerichtet.

Die Häuser B 1 und B 3 sind teilweise unterkellert, für Abstellräume und die erforderliche Haustechnik.

Verschiedene **Terrassen** sind umlaufend den Wohnungen zugeordnet, insbesondere markieren sie die Eck- und Kopfbauten der Gebäuderiegel nach außen und begleiten durchgehend im 2. O.G. die Innenhofseiten des Gebäudes B. Dies wird aber an der Außenfassade durch offene Fassadenscheiben überspielt, so dass in der Außenwirkung eine räumlich differenzierte, in sich geschlossene Gebäudekubatur des Gesamtkomplexes erreicht wird.

Damit wird eine städtebauliche Anforderung an die Gebäudeplanung erfüllt, wonach der **Gebäudekomplex als einheitlich erscheinendes Bauwerk** gestaltet werden sollte, das sich von allen Seiten als integrierender und gleichberechtigter Raumkörper für eine Vielzahl von gesellschaftlichen Nutzungen präsentiert. Dies wird dadurch unterstützt, dass an den Aussenfassaden eine einheitliche Fassadengestaltung mit Ziegelklinkern (Vollziegel) in heller gelbrötlicher Tonigkeit vorgesehen ist. Mit sogenannten Luftbalken wird eine offene, durchfensterte Fassadenstruktur ermöglicht. Im Innenhof kommt eine Putzfassade zur Anwendung und bei den Anbauten (Kindertagesstätte, Café, Haus der Stille) eine Fassade aus Holz bzw. Holzwerkstoffplatten.

Die Gebäude werden nach dem Effizienzhaus-55-Standard gemäß der Definition der Bundesförderung für energetische Gebäude (BEG) errichtet.

Die Dächer aller Gebäude werden flächendeckend extensiv begrünt. Die **Gründächer** nehmen insgesamt mind. ca. 60 % der Gebäudedachflächen ein.

Es ist geplant, auf den Gebäudedachflächen **Photovoltaikanlagen** zu errichten. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und eine gleichzeitige extensive Dachbegrünung sind möglich. Genauere Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Der **Innenhof** bietet im östlichen Bereich mit Rasen und Bäumen Platz für unterschiedliche Aktivitäten der individuellen und gemeinschaftlichen Freizeitgestaltung. Es wird ein internes Wegenetz angelegt, das eine Verbindung nach Norden, Süden und nach Osten u.a. zum Haus der Stille herstellt. Im nördlichen Bereich des Innenhofes wird eine größere Fahrradabstellanlage eingerichtet mit einer barrierefreien Rampenanlage zur Wasseler Straße. Insgesamt werden übersichtliche und gut ausgeleuchtete Wegeführungen angelegt, um Angsträume zu vermeiden und die soziale Kontrolle der öffentlichen Räume zu begünstigen.

Bei der **Gestaltung des Innenhofes** und der **äußeren Grünflächen** des Plangebietes wurde das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil des Baumbestandes in die Planung zu integrieren. So bildet eine Lindengruppe einen zentralen Aufenthaltsbereich im südwestlichen Hofbereich. Im östlichen Bereich wird das Haus der Stille durch den vielfältigen Grünbestand räumlich und thematisch eingebunden. Teile der Freibereiche des Kindergartens und die südlichen Gartenflächen werden durch die vorhandenen Gehölze eingefasst. Insgesamt wird dadurch auch eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung zur offenen Landschaft zur Ost- und Südseite erreicht. An der Nordseite befinden sich außerdem mehrere größere Bäume im Straßenraum der Wasseler Straße, die abschirmend wirken. Weitere Bäume werden auf dem Grundstück gepflanzt. In Bezug auf das Café ist andererseits auch eine gewisse Öffnung zu

den Freiflächen am Kronsberg gewünscht. Nach Westen schließt derzeit eine Ackerfläche an, die zukünftig als öffentliche Spiel- und Erholungsfläche Teil des Parks am Kronsberg werden soll. Insgesamt ergibt sich damit eine Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die Lage, Flächengröße und die Gliederung der Gebäude im Maßstab 1 : 500 dargestellt. Den einzelnen Gebäudeteilen wird eine Bezeichnung (z.B. Haus A) und eine Nutzung (z.B. Wohnen) zugeordnet. Es werden innerhalb der Gebäude Terrassen und Balkone dargestellt. Für die Gebäude wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 1) festgesetzt, für die Wohngebäude ist dies die Zweigeschossigkeit; für die Kindertagesstätte, das Café, das Haus der Stille und das Pumpenhaus ist dies die Eingeschossigkeit. Es erfolgt eine Kennzeichnung sämtlicher Flächen, für die eine Dachbegrünung vorgesehen ist, in Kreuzschraffur. In farblicher Unterscheidung werden die Verkehrsflächen der äußeren Erschließung grau und der Zuwegungen der fußläufigen, inneren Erschließung beige dargestellt. Die wesentlichen Zugänge auf das Grundstück und in die Gebäude werden mit einem Dreieck gekennzeichnet. Die Pkw-Einstellplätze sind mit feiner Strichelung abgegrenzt. Sämtliche Flächen für Grünanlagen sind erfasst; der abgegrenzte Freibereich der Kindertagesstätte ist in Strichlinie davon abgesetzt. Alle Bestandsbäume, die in der zukünftigen Planung erhalten bleiben, werden dargestellt; ihr Erhalt ist damit festgesetzt. Der Standort der Abfallentsorgung wird im Bereich der westlich gelegenen Zufahrt mit Planzeichensymbol dargestellt. Die Abstände der wesentlichen Eckpunkte der Gebäude zur Grundstücksgrenze sind bemaßt worden.

Außerdem stellt der V+E-Plan die Hauptansichten (Ost-, West-, Süd-, Nordansichten) dar, womit die Fassadenaufteilung und die Farbigkeit im Wesentlichen festgelegt ist. Des Weiteren zeigen die Schnitte die Gebäudehöhen, die bei einem +/- 0,00m bei 102,00 m ü. NN bei ca. 10,50 m liegen werden. Bezogen auf das Geländeniveau werden diese maximal zwischen ca. 10,00 m und 12,24 m über der endausgebauten Geländeoberkante liegen.

5.3 Textsatzung

Im § 1 der Textsatzung wird der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgelegt. Er umfasst die Flurstücke 5/2, 5/4, 6/5, 6/7 und 182/5 der Flur 2, Gemarkung Bemerode.

Es wird im § 2 festgesetzt, dass die Planfassung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und die dargestellten Ansichten als Anlage A Bestandteil der Satzung ist. In der Planfassung wird das Bauvorhaben zeichnerisch in den wesentlichen Grundzügen dargestellt. Durch die Festsetzung erfolgt eine verbindliche Verknüpfung zwischen Planwerk und Satzung.

Im § 3 wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird Bezug genommen auf das Nutzungsspektrum des § 4 der BauNVO, jedoch werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich nicht in den vorgesehenen Nutzungsrahmen einfügen würden und auch absehbar keine Voraussetzungen für deren Umsetzung bestehen. Da der weit gefasste Nutzungsrahmen des Allgemeinen Wohngebietes nach BauNVO über die Zielsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes hinausgeht, wird entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB eingeschränkt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Im § 4 wird festgelegt, dass die Dachflächen der Gebäude als Gründächer ausgeführt werden. Die Dachflächen werden als extensiv begrünte Dachflächen errichtet, auf denen auch gleichzeitig eine Photovoltaiknutzung stattfinden kann. § 4 enthält außerdem die Regelung, dass z.B. für technische Erfordernisse Ausnahmen von der Begrünungspflicht zugelassen sind, jedoch ist ein Mindestmaß der Dachbegrünung von 60 % der gesamten Dachflächen einzuhalten.

Im Haus A wird ein offenes Parkgeschoss unter Ausnutzung der Topografie eingerichtet, so das im Westen das Parkgeschoss aus dem Gelände herausragt, im Osten aber im Bereich

des Innenhofes ein Untergeschoss ausbildet. Um sicherzustellen, dass das Parkgeschoss im Baugenehmigungsverfahren nicht als Vollgeschoss den Wohnungsgeschossen gleichgestellt wird, erfolgt im § 5 die Festsetzung auf Grundlage des § 21a Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden (hier: Wohnhaus) nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Gebäudehöhen anhand der Ansichten und Schnitte festgelegt. Im § 6 wird geregelt, dass ausnahmsweise für technische Dachaufbauten diese Höhen um bis zu 2 m überschritten werden dürfen. Hiermit wird berücksichtigt, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht alle technischen Einrichtungen oder auch spätere Nachrüstungen oder Änderungen bekannt sein können. Außerdem wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um sich dem Gesamtbild unterordnende Bauteile handelt, die zum Betrieb des Vorhabens notwendig sind. Die Bauteile sollen aber zur Fassade den Abstand mind. der eigenen Bauhöhe einhalten, damit die Fassadenansichten nicht durch die technischen Aufbauten dominiert werden.

In § 7 wird zur Begrünung der Stellplätze geregelt, dass die offenen Stellplätze und deren Zufahrten auf dem Baugrundstück wasserdurchlässig herzustellen und durch Bäume zu gliedern sind. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen; dabei sind Bäume I. oder II. Ordnung zu verwenden, die auch eine räumliche und klimatische Wirkung im Umfeld entwickeln.

Außerdem ist je angefangene 100 qm überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum (I. und II. Ordnung) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die auf den Stellplätzen anzupflanzenden Bäume dürfen, im Unterschied zur Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1552, nicht darauf angerechnet werden. Die bereits auf dem Grundstück bestehenden Bäume dürfen eingerechnet werden, weil sie aus der ursprünglichen planungsrechtlichen Festsetzung resultieren. Insgesamt können im Plangebiet ausreichend Bäume nach diesem Schlüssel bereitgestellt werden. Die Festsetzung dient der inneren Durchgrünung des Plangebietes.

5.4 Grundflächenzahl / Versiegelungsgrad

Der frühere Bebauungsplan Nr. 1552 schrieb unter Berücksichtigung der Hotelnutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Das geplante Vorhaben des B-Planes Nr. 1889 dient der Innenentwicklung zur Beschaffung von Wohnraum, und führt dadurch zu einer gewünschten, flächensparenden Verdichtung; andere, bislang unbelastete Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die im Plangebiet überbaute Grundfläche (entsprechend GRZ 0,36) lässt sich in den Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA Obergrenze lt. BauNVO GRZ 0,4) einordnen. Für Nebenanlagen (u.a. Zuwegungen, Wegeflächen) wird die zulässige Verhältniszahl von 0,6 mit 0,604 nur leicht überschritten. Sämtliche Dächer des Vorhabens werden demgegenüber als extensives Gründach ausgeführt, die begrünte Fläche nimmt ca. 60 % der Gebäudedachflächen ein. Dies trägt deutlich zur Reduzierung des abzuführenden Oberflächenwassers durch Verdunstung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Ergänzend erfolgt eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort, was die Systeme entlastet und sich günstig auf den lokalen Wasserhaushalt auswirkt. Der leicht erhöhte Grad der Versiegelung wird insgesamt durch die geplanten Maßnahmen aufgewogen.

6. Erschließung und Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Es ist an die Leitungsnetze für Strom, Frischwasser und Abwasser sowie der Telekommunikation angeschlossen. Der Gebäudekomplex wird aus dem bestehenden Fernwärmenetz Kronsberg versorgt.

6.1 Schmutzwasser

Es besteht ein Anschlusspunkt für das Schmutzwasser im westlichen Bereich der Wasseler Straße / Einmündung Wülferoder Straße. Es ist eine ca. 220 m lange Hausanschlussleitung zu revitalisieren. Die Schutzstreifen dieser Leitung sind zu berücksichtigen; sie werden jedoch nur partiell mit 0,25 m in das Plangebiet hineinragen.

6.2 Telekommunikation

Durch die Avacon wird auf im Plangebiet befindliche Fernmeldekabel, durch die Telekom auf am Rande des Plangebietes liegende Telekommunikationslinien hingewiesen. Zu den Datenübertragungstrassen der Enercity werden die erforderlichen Schutzabstände im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

6.3 Strom / Photovoltaik

Im Bereich der Zufahrt an die Wülferoder Straße ist eine Trafostation nach Abstimmung mit dem Stromversorger geplant. Teile der Flachdächer sind für die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

6.4 Brandschutz

Für den Brandschutz wird ein entsprechendes Konzept im Bauantragsverfahren vorgelegt. Eine Löschwasserversorgung kann grundsätzlich bereitgestellt werden, wie bereits für die Vornutzungen (Hotel). Die Feuerwehrezufahrt erfolgt von der Wülferoder Straße zur Wasseler Straße. Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr befindet sich vor der Kindertagesstätte.

6.5 Oberflächenwasser

Ein Regenwasserkanalanschluss besteht in der Wülferoder Straße. Es liegt eine Abflussbeschränkung von 3l/s*ha vor, alles darüberhinausgehende ist auf dem Grundstück zu versickern, zu speichern bzw. zurückzuhalten (z.B. durch Stauraumkanal). Hierfür ist die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Durch den Vorhabenträger ist geplant, das Oberflächenwasser auf dem Gelände über Mulden und Rigolen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Lt. Bodengutachten liegt teilweise ein versickerungsfähiger Boden vor. Die Versickerungsmulden/-rigolen werden in den Grünflächen im Westen, Norden und Süden des Geländes angelegt.

Die geplanten Dachbegrünungen und Dachgärten tragen zur Verminderung des Anfalls von Oberflächenwasser bei. Ebenso werden Stellplätze mit versickerungsfähigem Rasenpflaster ausgestattet.

6.6 Müllabfuhr

Westlich des Gebäudes A werden Unterflurmüllcontainer eingerichtet, die über die Zuwegung von der Wülferoder Straße mit Abfahrt über die Wasseler Straße erreicht werden. Im Bereich des Standplatzes von Unterflurbehältern sind besondere Anforderungen z.B. bei den Abstellflächen, lichten Höhen und Sicherheitsabständen einzuhalten. Eine ausreichende Tragfähigkeit der Wasseler Straße für den Müllverkehr liegt vor.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt mit KFZ über die Grundstückszufahrt von der Wülferoder Straße (Landesstraße 388). Die Zufahrt ist ausgebaut und kann mit 5 m Breite den zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr aufnehmen. Sie liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Bemerode der L 388. Darüber werden die Stadtteile Bemerode und Wülferode erreicht.

In unmittelbarer Nähe zur Grundstückszufahrt befindet sich die Bushaltestelle Johanneskamp der Linie 330 der Üstra, die den Bemeroder Rathausplatz mit dem Wülferoder Platz in Wülferode bzw. der Ortschaft Lühnde als Endpunkt verbindet. Mit dieser Linie erreicht man stadteinwärts nach einer Haltestelle innerhalb 1 Minute eine Umsteigemöglichkeit in die Stadtbahnlinien 6 und 16. Der Bus verkehrt derzeit in beide Richtungen tagsüber halbstündlich, ab 16.30 Uhr stündlich.

Die Haltestelle Kronsberg der Stadtbahnlinien 6 und 16 erreicht man fußläufig mit einer Distanz von 550 m in ca. 7 Minuten, mit dem Fahrrad in ca. 2 Minuten.

Nördlich des Plangebiets führt eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Wasseler Straße, über die nach Westen der Stadtteil Bemerode und in die andere Richtung der Mittellandkanal zu erreichen sind.

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft eine überörtliche Radwegeverbindung, die nach Süden Richtung Laatzen und im Norden Richtung Mittellandkanal führt.

Ca. 500 m entfernt befindet sich am Stadtteilzentrum Krokus eine Car-sharing-Station.

8. Mobilitätskonzept

Durch das "Lebensprojekt Kronsberger Höfe" wurde ein Mobilitätskonzept aufgestellt, das sich mit dem Stellplatzbedarf befasst.

Das Plangebiet ist der Zone C der Stellplatzsatzung der Stadt Hannover zuzuordnen. Demnach wären 43,5 - 44,8 Stellplätze erforderlich (notwendige Einstellplätze). Durch die Planung werden 41 Pkw-Einstellplätze bereitgestellt. Dadurch besteht eine Unterdeckung von ca. 2-3 Stellplätzen. Diese wird insbesondere wegen der Nähe zum Stadtbahnnetz als vertretbar eingestuft. Die Stadtbahnhaltestelle "Kronsberg" ist mit lediglich 550 m Entfernung fußläufig in 7 Minuten oder mit dem Fahrrad in 2 Minuten erreichbar. Direkt an der Wohnanlage befindet sich die Bushaltestelle Johanneskamp, mit Anschluss an die Stadtbahnhaltestelle "Kronsberg", die mit dem Bus in 1 Minute erreicht wird. Wegen der guten Anbindung an den ÖPNV werden den Mitarbeiter*innen der Kronsberger Höfe Job-Tickets zur Verfügung gestellt, so dass eine Anfahrt mit dem Pkw nicht erforderlich ist.

Mit dem Betreiber der Car-sharing-Station am Stadtteilzentrum Krokus erfolgte eine Abstimmung, dass eine Verlagerung der Station in das Plangebiet hinein zwar möglich wäre, aber wegen der zentraleren Lage am eingeführten Standort beibehalten werden sollte, insbesondere weil die Car-sharing-Station vom Plangebiet aus mit 500 m Entfernung zu Fuß in lediglich 7 Minuten oder mit dem Fahrrad noch zügiger erreicht werden könnte. Bestehende Strukturen können damit konzeptionell integriert und langfristig gesichert werden.

Durch die Projektgemeinschaft wurde, auch in Bezug auf die Erreichbarkeit der weiterführenden Verkehrsmittel, ein Schwerpunkt auf die Fahrradmobilität gelegt. Für die Bewohner*innen stehen im Außenbereich 76 Fahrrad-Einstellplätze zur Verfügung, wovon 64 überdacht sind. Außerdem befinden sich im Kellergeschoss von Haus B weitere 43 Fahrradplätze, mit Ladestation für 15 Fahrräder (E-Mobilität); weitere Anschlussmöglichkeiten sind vorbereitet. Für Besucher werden insgesamt 20 Fahrradstellplätze am Haus C und 12 Plätze vor dem Kindergarten eingerichtet.

Des Weiteren wird durch die Gemeinschaft ein Lastenfahrrad zur Verfügung gestellt, damit die Bewohner auch bei kleineren Transporten auf den Pkw verzichten können.

Innerhalb des regionalen Fahrradwegeverbundes liegt das Vorhaben unmittelbar an einem bereits gut ausgebauten Radwegenetz, insbesondere mit Anbindung an die neue Velo-Route 6. Damit ist sowohl für die Erreichbarkeit der Stadt Hannover wie für die Freizeit- und Erholungsnutzung des Umlandes eine unmittelbare Anbindung gegeben.

Darüber hinaus sind von der Projektgemeinschaft Maßnahmen eigeninitiativ vereinbart worden, um den Pkw- und Stellplatzbedarf so gering wie möglich zu halten:

Es werden eine größere Anzahl von Parkplätzen zu unterschiedlichen Tageszeiten durch verschiedene Personen genutzt werden (ca. 10 EST); dies wird vertraglich und durch Beschilderung geregelt. Zukünftig ansässige Senior*innen der Bauherrenschaft besitzen bereits keinen

Pkw mehr, wodurch Stellplätze gar nicht erst anfallen. Es ist eine gemeinschaftliche Pkw-Nutzung eines Autos von mehreren Eigentümer*innen vorgesehen, wodurch weitere Stellplätze überflüssig werden.

Insgesamt wird bei Umsetzung dieses standortbezogenen Mobilitätskonzeptes ein geringerer tatsächlicher Stellplatzbedarf erreicht als nach der Stellplatzsatzung erforderlich wäre.

9. Kampfmittelbeseitigung

Seitens des LGLN wurde festgestellt, dass lt. Luftbildauswertung ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht (Bombentrichter). Die empfohlene Sondierung ist erfolgt und hat zu keinem Fund geführt.

10. Bodenarchäologie

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Baudenkmale befinden.

In Bezug auf archäologische Bodenfunde in Verbindung mit Erdarbeiten wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Denkmalpflege Hannover (Rudolf-Hilleberecht-Platz 1, 30159 Hannover) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover) unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

11. Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Kronsberg (LSG-HS3) an. Der „Grüne Ring“ verläuft unmittelbar entlang der östlichen Plangebietsgrenze. In 200 m Entfernung befindet sich ein Aussichtshügel. Der in Verlängerung der Wasseler Straße verlaufende Feldweg dient als Zugangsweg in den Landschaftsrund und zur siedlungsnahen Erholung.

Zur Vorbereitung der Nachnutzung fand im Winter 20/21 im Auftrag der Stadt ein umfassender Gebäudeabriss und die Entfernung der versiegelten Flächen statt. Dies erfolgte als Voraussetzung für den Eigentumsübergang und die Übergabe der Fläche an den Vorhabenträger. Das Vorhaben bezieht sich vereinbarungsgemäß auf den Zustand nach Übergabe.

Im Zuge der Räumungsarbeiten erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung an den mittlerweile abgerissenen Gebäuden und den gefälltten Bäumen. In der Untersuchung wurden keine besetzten Nester oder dauerhaft geschützten Lebensstätten festgestellt.

Vorher wurde das Plangebiet durch einen Gebäudekomplex und ältere Gehölzbestände geprägt. Durch die nicht mehr stattfindende Nutzung konnten sich randliche Saumstrukturen aus Gräsern, krautiger Vegetation und aufkommenden Sträuchern entwickeln. Das Grundstück bot potenzielle Lebensräume für Tierarten der gehölzgeprägten Siedlungsränder und der Feldflur. Insgesamt ist das Plangebiet überformt, insbesondere die zahlreichen Gehölze erhöhten die Strukturvielfalt.

In der Karte der Anlage 2 "Gehölze - Erhalt / Verlust / Neupflanzung" (Baumampel) sind, neben den zu erhaltenden Gehölzen, die Verluste gegenüber dem unberäumten Ausgangszustand dargestellt. Die Gehölze sind mit Art, Stammumfang bzw. Höhe, Kronendurchmesser und Schutzstatus nach kommunaler Baumschutzsatzung erfasst worden (LHH 2016). Ein Entfernen geschützter Gehölze und Gehölzbestände erfordert eine Genehmigung der Stadt Hannover, die auch die zu leistenden Ersatzpflanzungen oder Ersatzzahlungen festsetzt.

Zukünftig erforderliche Fällarbeiten sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz, wie z.B. eine ökologische Baubegleitung, zur Gehölzauswahl oder zu Leuchtmitteln der Außenbeleuchtung (Insektenschutz), sowie zum Schutz der verbleibenden Bäume und Sträucher im Bauprozess werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Im Plangebiet bleiben mit der Neubebauung insgesamt 14 wertvolle Einzelgehölze und 11 Hainbuchen einer durchgewachsenen Hecke im Südosten erhalten. Sie sind im Vorhaben- und Erschließungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die aufgewachsenen Gehölze im Bereich der ehemaligen Zufahrt zum Pumpenhaus sollen weitestgehend erhalten werden. Gehölze im Bereich des Pumpenhauses müssen bei dessen Instandsetzung voraussichtlich entfernt werden. Wegen der Durchmischung qualitativ unterschiedlicher Gehölze in dieser Zone erfolgt eine abschließende Einzelbewertung auf der Ebene der Ausführungsplanung, unter Berücksichtigung der konkreten Baumaßnahmen und der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover. Im Zuge der Freiraumgestaltung werden darüber hinaus diverse Bäume, Sträucher und Schnitthecken neu angepflanzt. Die voraussichtliche Gesamtbepflanzung ist im Freiflächenplan (s. Anlage 1) dargestellt, der Anlage zum Durchführungsvertrag wird.

Im Planungsraum stehen Mergel- und Kalkstein an. Aus den kalkhaltigen Sedimenten entwickelten sich am Nordwesthang des Kronsberges großflächig Braunerden mit einem großen Grundwasserflurabstand. Der Planungsraum trägt im Jahresmittel nicht überdurchschnittlich zur Grundwasserneubildung bei. Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen eine mittlere Durchlässigkeit. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist insgesamt gering. Prägend für den Standort waren vor allem die Landbewirtschaftung und die spätere, langandauernde bauliche Nutzung. Insgesamt handelt es sich um einen beeinträchtigten Bereich mit gestörten Bodenverhältnissen. Die bislang versiegelten Zonen kennzeichnen eine Zerstörung des gewachsenen Bodens ohne natürlichen Bodenaufbau. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten durch industrielle und gewerbliche Vornutzungen der Fläche liegen nicht vor. Mit der geplanten Überbauung und Versiegelung für Verkehrsflächen werden bislang nicht versiegelte Flächen nur in geringfügigem Maße in Anspruch genommen. Durch die Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung werden andere, bislang unbelastete Flächen im Innen- und Außenbereich nicht überbaut. Während der Bauarbeiten muss insbesondere auf einen schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Schädliche Bodenveränderungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Der Geltungsbereich hatte neben den bebauten und versiegelten Flächen umfangreiche Vegetationsbestände aufgewiesen, die für ein insgesamt günstiges Lokal- und Bioklima gesorgt haben. Die Beräumung und erneute Bebauung führen zu einer Verringerung des Vegetationsbestandes. Einige Gehölze, darunter auch großkronige Bäume, bleiben erhalten. Im Bereich von bebauten und versiegelten Flächen kommt es zukünftig zu einer leichten Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur. Ein geplanter Innenhof mit Öffnungen zur Umgebung trägt zur Belüftung der innenliegenden Gebäudeteile bei. Durch die geplante Dachbegrünung mit mind. 60 % der Dachflächen werden positive Effekte durch Verdunstung und Reduzierung der Flächenerwärmung erzielt. Dazu trägt auch die Versickerung bzw. Zurückhaltung von Oberflächenwasser auf dem Gelände über Mulden und Rigolen bei. Außerdem belässt die geplante Überbauung Raum für Vegetationsflächen. Eine großräumige Klimaveränderung im umgebenden Raum kann ausgeschlossen werden.

Die Baulichkeit war bislang gut in die Umgebung eingebunden. Der Zusammenhang aus aufgegebener Nutzung, den großen Gehölzen und den Verwilderungstendenzen charakterisierte insgesamt die naturnähere Erscheinung des Grundstückes. Das Gelände hatte eine gewisse Bedeutung für ein Naturerleben am Stadtrand besessen. Die geplante Bebauung wirkt vor allem nach Norden und Westen in den direkt angrenzenden Landschaftsraum hinein. Um eine negative Wirkungen der neuen Gebäude innerhalb des siedlungsnahen Erholungsraums zu vermindern, sieht die Planung den Erhalt vorhandener Gehölze vor. Daneben werden Einzelgehölze und Gehölzgruppen angepflanzt, die ein Einfügen der Baukörper in die Umgebung unterstützen.

12. Kosten

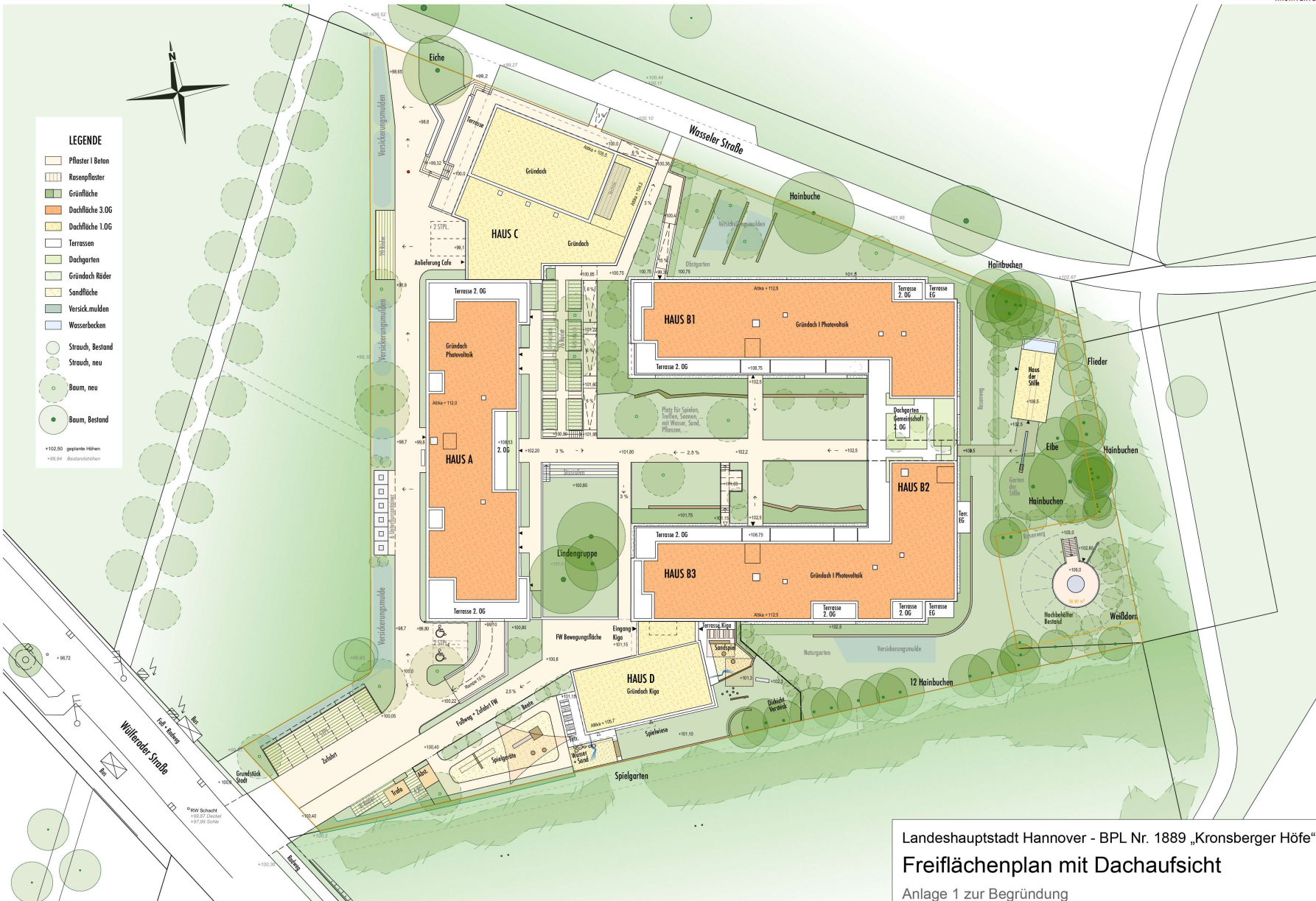
Die Planungskosten trägt die "Planungsgemeinschaft Wohn- und Lebensprojekt Kronsberger Höfe GbR". Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Übernahme der durch das Vorhaben verursachten Kosten durch die Vorhabenträgerin geregelt wird.

Begründung des Planentwurfes
aufgestellt vom Planungsbüro SRL Weber
Hannover,

(Dipl. Ing. Lena Weber-Hupp)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2022

Fachbereichsleitung



Landeshauptstadt Hannover - BPL Nr. 1889 „Kronsberger Höfe“
Freiflächenplan mit Dachaufsicht
 Anlage 1 zur Begründung
 Maßstab: 1:500 Stand: 21.12.2021

Geschützte Gehölze nach Baumschutzsatzung

- Laubbäume: Stammumfang mindestens 0,60 m
- Weißdorn: Stammumfang mindestens 0,30 m
- Nadelbäume: Stammumfang mindestens 0,80 m
- Stammumfang gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, bei mehrstämmigen Bäumen: Summe der Stammumfänge
- alle Großsträucher mit einer Höhe von mind. 3,00 m
- ausgenommen sind: alle Obstbäume

Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden

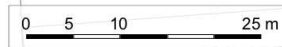
- 02 Steinweissel, StU: 0,15 m
- 03 Hainbuchenhecke, StU max.: 0,30 m
- 04 Schlehe, H: > 3,00 m (§)
- 05 Ross-Kastanie, StU: 1,25 m (§)
- 06 Spitz-Ahorn, StU: 0,30 m
- 07 Vogel-Kirsche, StU: 1,25 m (§)
- 08 Spitz-Ahorn, StU: 0,95 m (§)
- 09 Hainbuche, StU: 0,95 m (§)
- 10 Buche, StU: 1,25 m (§)
- 11 Buche, StU: 0,95 m (§)
- 12 Buche, StU: 0,95 m (§)
- 13 Hunds-Rose, H: > 3,00 m (§)
- 14 Pappel, StU: 1,90 m (§)
- 15 Eschen-Ahorn mst, StU: 0,90 m (§)
- 16 Fichte Zierart, StU: 0,45 m
- 17 Zierstrauch, KrD: 2,50 - 3,00 m
- 18 Zierstrauch, KrD: 2,00 - 3,50 m
- 19 Zierstrauch, KrD: 2,00 - 2,50 m
- 20 Zierstrauch, KrD: 3,00 m
- 21 Schwarz-Kiefer, StU: 1,25 m (§)
- 22 Schwarz-Kiefer, StU: 1,25 m (§)
- 23 Hainbuchenhecke, StU max.: 0,30 m
- 24 Hainbuchenhecke, StU max.: 0,45 m
- 25 Perückenstrauch, H: > 3,00 m (§)
- 26 Platane, StU: 1,25 m (§)
- 27 Spitz-Ahorn, StU: 0,65 m (§)
- 28 Kiefer Zierart mst, StU: 1,35 m (§)
- 29 Kugelhorn, StU: 0,65 m (§)
- 30 Mehlsbeere, StU: 0,95 m (§)
- 31 Weißdorn Zierart, H: > 3,00 m (§)
- 32 Spitz-Ahorn, StU: 0,30 m
- 33 Spitz-Ahorn mst, StU: 0,60 m (§)
- 34 Birke, StU: 0,65 m (§)
- 35 Felsenbirne, H: > 3,00 m (§)
- 36 Spitz-Ahorn, StU: 0,45 m
- 37 Linde, StU: 0,30 m
- 38 Hainbuche, StU: 1,25 m (§)
- 39 Hainbuche, StU: 1,25 m (§)
- 40 Hainbuche, StU: 1,25 m (§)
- 41 Obstbaum, StU: 0,95 m
- 42 Obstbaum, StU: 0,65 m
- 43 5 Ziersträucher, KrD: bis 3,00 m
- 44 Hainbuche, StU: 0,45 m
- 45 Hainbuche, StU: 0,65 m (§)
- 46 Birke, StU: 0,95 m (§)
- 47 Scheinzypresse, StU: 0,95 m (§)
- 48 Birke, StU: 0,95 m (§)
- 49 Birke, StU: 0,65 m (§)
- 50 Birke, StU: 0,80 m (§)
- 51 Fichte Zierart, StU: 0,45 m
- 52 Fichte Zierart, StU: 0,65 m (§)
- 53 Fichte Zierart, StU: 0,80 m (§)
- 54 Fichte Zierart, StU: 0,65 m
- 55 Fichte Zierart, StU: 0,65 m
- 56 Hainbuchen: StU Ø: 0,65 m, StU max.: 1,25 m (§)
- 57 Weißdorn, StU: 0,80 m (§)
- 58 Weißdorn, StU: 0,55 m (§)
- 59 Weißdorn mst, StU: 1,50 m (§)
- 60 Weißdorn mst, StU: 2,00 m (§)
- 61 Rote Hartriegel, H: > 3,00 m (§)
- 62 Weißdorn, StU: 0,45 m (§)
- 63 Weißdorn, StU: 0,65 m (§)
- 64 Weißdorn, StU: 0,30 m (§)
- 65 Weißdorn mst, StU: 0,55 m (§)
- 66 Vogel-Kirsche, StU: 0,45 m
- 67 Vogel-Kirsche, StU: 0,30 m
- 68 Weißdorn mst, StU: 1,00 m (§)
- 69 Holunder, H: > 3,00 m (§)
- 70 Weißdorn, StU: 0,45 m (§) außerhalb des Geltungsbereiches
- 71 Pappel, StU: 1,25 m (§)

Legende

- Gehölzerhalt
- Neupflanzung
- Gehölzverlust, geschützt nach Baumschutzsatzung
- Gehölzverlust
- 05** Gehölzverlust, Nummerierung
- Gehölzrodung im Winter 2020 / 2021

Ergänzung zum Artnamen (Gehölzerhalt) bzw. zur Nummerierung (Gehölzverlust)
S: Schäden, bei Geländeeräumung
M: notwendige Maßnahmen
-a: im Bereich der Kronentraufe, Entfernung von Abraum
-k: im Kronenbereich
-w: im Wurzelbereich
 (Angaben nach Schadensdokumentation: LHH, 24.03.2021)

Standort, Stammumfang und Kronendurchmesser der Gehölze nach Aufmaß vom 09.11.20 durch das Ingenieurbüro Drecoll; zusätzliche Aufnahme von Gehölzen entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze und im Bereich des Hochbehälters vom 12.10.21 durch das Büro SRL Weber; Lageplan vom 24.06.21 mit Gebäuden und geplanten Baumpflanzungen erstellt durch das Architekturbüro Bünemann & Kollegen



Erhalt: Hainbuchenhecke, mit Formschnitt

Erhalt: 11 Hainbuchen aus dem Bestand, Auswahl nach fachlichen Kriterien

Landeshauptstadt Hannover - BPL Nr. 1889 „Kronsberger Höfe“

Gehölze - Erhalt / Verlust / Neupflanzung

Baumampel Anlage 2 zur Begründung

Maßstab: 1:500 Stand: 09.12.2020 / 05.11.2021 (letzte Ergänzungen)

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
 Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de

