

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Neubau eines Wohngebäudes

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1857 - Dresdener Straße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



**Stadtbezirk:** Bothfeld-Vahrenheide  
**Stadtteil:** Vahrenheide

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

### Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,35 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen vorhabenbezogenen Planteil und einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Er wird begrenzt von der Dresdener Straße im Westen und öffentlichen Grünzügen im Süden und Osten. Auf der Nordseite schließen sich bebaute Grundstücke an.

Der ca. 1.188 m<sup>2</sup> große Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet das unbebaute Flurstück 107/8, Flur 1 in der Gemarkung List. Als einbezogene Flächen werden die bebauten Grundstücke Dresdener Straße 30 bis 38 in den Plan aufgenommen (in der Summe ca. 2.382 m<sup>2</sup>). Hier handelt es sich im Einzelnen um die Flurstücke 107/1, 107/5, 107/6, 123/8, 123/9, 124/1 und 124/2, alle ebenfalls Flur 1 in der Gemarkung List.

## **Anlass und Erfordernis**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Hanseatic Wohnungsbau GmbH, im Rahmen der Nachverdichtung ihres Bestandes ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Hier sollen voraussichtlich neun überwiegend kleine Wohneinheiten entstehen.

Das geplante Vorhaben widerspricht dem geltenden Planungsrecht. Maßgeblich für den Planbereich ist der Durchführungsplan Nr. 177 (in Kraft getreten am 30.03.1961). Dieser Plan setzt in Verbindung mit der Bauordnung für die Hauptstadt Hannover vom 25.02.1960 den bebaubaren Flächenanteil auf 3/10 (entsprechend einer GRZ von 0,3) fest und weist das für die geplante Neubebauung in Aussicht genommene Areal als nicht überbaubare Grundstücksfläche aus. Da das geplante neue Wohngebäude mithin nicht genehmigungsfähig wäre, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Um die o.g. Festsetzungen in dem Bestandsbereich anzupassen, werden auch die einbezogenen Flächen Gegenstand des Bebauungsplanes.

## **Verfahren**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nachverdichtung eines Bestandsgrundstückes. Er dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>, keine Vorhaben mit UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, 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 zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens zu gegebener Zeit, spätestens vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, geregelt.

## **Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover ist das Plangebiet als Teil umfangreicher Wohnbauflächen dargestellt. Unmittelbar südlich befinden sich öffentlichen Grünflächen im Zuge eines sich von West nach Ost erstreckenden Grünzuges. Hier ist auch eine Kindertagesstätte dargestellt, während westlich der Dresdener Straße der Standort einer kirchlichen Einrichtung ausgewiesen ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **Städtebauliche Zielsetzungen**

### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist Teil größerer Wohnbauflächen im Stadtteil Vahrenheide, dessen Bebauungsstruktur durch den typischen Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre geprägt ist. Das Quartier wird über die Dresdener Straße erschlossen und von einem Grünzug gequert, der sich von der Tituskirche an der Weimarer Allee im Westen bis zum Sahlkampmarkt im Osten erstreckt.

In den einbezogenen Flächen des Plangebietes und in seiner Umgebung befinden sich überwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit den zugehörigen Erschließungsanlagen und Freiflächen. Die Gebäude präsentieren sich mit hellen Putzfassaden und meist nicht ausgebauten Satteldächern. Vor der südwestlichen Gebäudeecke des Hauses Dresdener Straße 34 steht ein ortsbildprägender Laubbaum. Bei der Bebauung jenseits der Dresdener Straße handelt es sich um zweieinhalbgeschossige Wohnhäuser sowie die katholische St. Franziskus-Kirche.

Das Grundstück in dem vorhabenbezogenen Planteil ist nicht bebaut und erstreckt sich von der Dresdener Straße nach Osten. Es wird im Süden gefasst durch den Gehölzbestand auf dem hier angrenzenden Grünzug. Die den im Winkel angeordneten Häusern Dresdener Straße 30 bis 34 vorgelagerte Freifläche wird in Teilen von Hainbuchenhecken eingefriedet.

### **Vorhabenplanung**

Ziel der Vorhabenträgerin ist es, den Wohnungsbestand im Plangebiet nachzuverdichten und auf der o.g. Freifläche an der Dresdener Straße ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Nach dem vorgelegten Konzept soll der geplante Baukörper in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der Umgebung dimensioniert und gestaltet werden, so dass er sich gut in den städtebaulichen Kontext einfügt. Es ist ein Gebäude mit drei Vollgeschossen vorgesehen, das in zeitgemäßer Architektursprache und mit einem nicht ausgebauten Satteldach errichtet werden soll. Bei den geplanten neun Wohneinheiten handelt es sich überwiegend um kleine Wohnungen, die zumindest zu einem Viertel des Gesamtvorhabens als öffentlich geförderte Wohneinheiten gebaut werden.

Das Wohnhaus wird über den Wohnweg an der nördlichen Grundstücksgrenze von der Dresdener Straße aus erschlossen. Hier werden – gegliedert durch Baumpflanzungen – insgesamt acht neue Stellplätze und eine Aufstellfläche für Müllcontainer angelegt. Das Freiflächenkonzept sieht daneben die Herrichtung von Gemeinschaftsgrünflächen im Süden und Südosten sowie deren Neubepflanzung vor.

Da mit der geplanten Nachverdichtung die festgesetzten Ausnutzungswerte auf den angrenzenden Bestandsgrundstücken überschritten werden, sollen die Grund- und Geschossflächenzahl für die Wohnbaugrundstücke im Bereich der einbezogenen Flächen neu festgesetzt werden.

### **Energiekonzept**

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Es ist eine kompakte Bauweise des Wohnhauses sowie eine günstige Ausrichtung des Gebäude und der Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vorgesehen (u.a. Photovoltaik auf der Dachfläche). Das Gebäude wird mit entsprechender Dämmung der Außenbauteile errichtet und für die Versorgung mit Primärenergie mit einer geeigneten Anlage ausgestattet (z.B. Luftwärmepumpe mit Gasheizkessel). Die Wohnungen werden mit Lüftungsanlagen ausgestattet.

Die geplanten energetischen Maßnahmen werden mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und mit proKlima abgestimmt, um die Einhaltung der von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sicherzustellen. Dies wird im weiteren Verfahren vertraglich gesichert.

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten gut erschlossen:

- Die Stadtbahnlinie 2 verkehrt vom Endpunkt 'Alte Heide' in die Innenstadt. Die Haltestellen Papenwinkel und Vahrenheider Markt liegen in nur ca. 200 m bzw. 400 m Entfernung westlich der Dresdener Straße. Die Buslinie 135, die zum Teil durch die Dresdener Straße verkehrt (im Übrigen Haltestelle Vahrenheider Markt im Verlauf des Sahlkamp), stellt eine Tangentialverbindung im Norden Hannovers von Misburg nach Stöcken dar.
- Die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles im Bereich Vahrenheider Markt sowie Grundschule und Kindertagesstätten lassen sich für Fußgänger und Radfahrer über den unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufenden Grünzug leicht und gefahrlos erreichen. Auch städtische und regionale Erholungsräume sind gut angebunden, z.B. der Silbersee über die Wegeverbindung entlang der Stadtbahntrasse.
- Der Kfz-Verkehr ist über die Dresdener Straße und weiter über den Sahlkamp gut an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden.

Wie bereits erwähnt, werden die privaten Stellplätze für die geplanten Wohnungen in einer offenen Stellplatzanlage im westlichen Abschnitt des Grundstücks nachgewiesen.

### **Ver- und Entsorgung**

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in der Dresdener Straße. Der Anschluss an die Netze der Gas-, Wasser- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Dabei ist die Abflussbeschränkung für die Ableitung des Regenwassers gemäß Vorgabe der Stadtentwässerung zu berücksichtigen.

### **Umweltbelange – Ersteinschätzung**

Natur und Landschaft / Artenschutz

Naturschutzrechtliche Ausweisungen gemäß §§ 20 ff BNatSchG, z.B. Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile, liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch Natura 2000-Gebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Neubaus geschaffen werden. Innerhalb der in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen werden die für die Bestandssicherung erforderlichen Anpassungen der Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 177 getroffen. Eine Eingriffsbeurteilung im Sinne des Naturschutzrechtes findet im Rahmen der Planaufstellung nicht statt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB). Gleichwohl sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (zusätzliche Versiegelung, Beseitigung von Gehölzen u.a.) im weiteren Verfahren zu bewerten und ggf. sind geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation festzusetzen.

Daneben sind hier der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG und die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover zu beachten. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze können im Zuge der Baumaßnahmen zum Teil erhalten werden. Soweit erforderlich können etwaige Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin vorgenommen werden. Über die Beseitigung des Baumbestandes sowie über Ersatz oder Ablöse nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ist im Planverfahren zu entscheiden.

Ob und inwieweit die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind (z.B. Quartiere baumhöhlenbewohnender Tierarten wie Brutvögel und Fledermäuse), wird in Rahmen der weiteren Planung geklärt.

#### Immissionsschutz

Aufgrund seiner Lage inmitten der durch die Wohnnutzung geprägten Umgebung ist absehbar, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes nicht auf das Vorhaben einwirken werden. Auch die Verkehrsbelastung der angrenzenden Dresdener Straße liefert keine Anhaltspunkte für etwaige Immissionsbelastungen. Gewerbliche oder sonstige Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der hier maßgebliche Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten wird.

Umgekehrt gehen von der geplanten Wohnnutzung selbst keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen aus. Allerdings ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob aufgrund der geplanten Anlagen für den ruhenden Verkehr – Stellplätze samt Zufahrt – innerhalb des Wohngebietes relevante Geräuschbelastungen entstehen.

#### Boden / Kampfmittelbelastung

Es gibt nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht oder für Kampfmittelbelastungen im Plangebiet. Etwaigen Hinweisen aus der Behördenbeteiligung wird im weiteren Verfahren nachgegangen. Ggf. sind geeignete Entsorgungs- oder Sanierungsmaßnahmen vor einer möglichen Neubebauung im Plangebiet durchzuführen.

#### **Kosten**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Ziele und Zwecke aufgestellt von dem  
Büro plan:b, Hannover, am 27.04.2017

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung, April 2017

(Heesch)  
Fachbereichsleiter