Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1828

– Studentisches Wohnen am Ricklinger Stadtweg -

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1828 liegt im Stadtbezirk Linden-Limmer - Stadtteil Linden-Süd zwischen der Göttinger Straße im Westen, der Straße Fischerhof im Norden, dem Ricklinger Stadtweg im Osten und der DB-Trasse mit dem S-Bahnhof Linden-Fischerhof im Süden. Östlich des Geländes auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Ricklinger Stadtweges befindet sich der Hauptcampus der Fachhochschule Hannover – Fakultät I.

Das Plangebiet umfasst bei einer Gesamtgröße von knapp 3.000 m² die neu gebildeten Flurstücke 70/109 vollständig und 70/110 mit ca. 30 m² teilweise. Beide Flurstücke gehören zur Flur 16 der Gemarkung Linden.

2.0 Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Da im Stadtgebiet von Hannover ein erhebliches Defizit an Angeboten für studentisches Wohnen besteht, ist die Stadt bemüht neue Standorte zu erschließen.

Der Planungsbereich weist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Fachhochschule Hannover mit ca. 10.000 Studierenden für diesen Personenkreis eine besondere Lagegunst auf. Darüber hinaus ist der Standort sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr (mit S-Bahn, Stadtbahn und Bussen) als auch für den Individualverkehr sehr gut angebunden. Außerdem sind die Grün- und Freizeitbereiche um den Maschsee und das Stadion mit dem Stadionbad sowie die Leinemasch mit den Ricklinger Kiesteichen und dem Ricklinger Bad zu Fuß und mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in geringer Entfernung nördlich des Plangebietes an der Ricklinger Straße und auf dem ehemaligen Hanomag-Gelände sowie südlich des Plangebietes entlang des Ricklinger Stadtweges und am August-Holweg-Platz vorhanden.

Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen sind derzeit mit Gebäuden bebaut, die Raum für unterschiedliche Sport- und Freizeitnutzungen bieten (z.B. Tennis, Badminton, Squash, Fitness, Billard, Sauna, Massage, Restaurant und dazugehörige Stellplätze), derzeit aber nur noch zum Teil genutzt werden. Die Gebäudehöhen entsprechen einer ca. ein- bis dreigeschossigen Bebauung, die vorrangig Flachdächer aufweist.

Das Gelände ist durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist innerhalb des Plangebietes, welches nur einen Teil des Gesamtareals umfasst, nicht vorhanden.

Die Flächen wurden im März 2015 von der Gundlach GmbH & Co.KG Bauträger erworben, mit dem Ziel im Plangebiet am Ricklinger Stadtweg gegenüber dem Hauptcampus der Fachhochschule Hannover ein Neubauprojekt mit Wohneinheiten für Studierende und Büroflächen u.a. für die Hochschulverwaltung zu errichten.

Die insgesamt 139 Wohneinheiten (WE) werden in dem siebengeschossigen Gebäudeteil des Bauvorhabens mit dem Haupteingang am Ricklinger Stadtweg angeordnet und sind nach Osten bzw. Westen ausgerichtet. Von diesen 139 WE sind 136 WE als Einzimmer-Apartments konzipiert. Weiterhin sind 3 Mehrzimmer- Apartments für Wohngemeinschaften (WG) mit jeweils 5 Studierenden pro WG vorgesehen. Somit bietet das Wohnheim künftig Raum für insgesamt 151 Studierende.

Die Büros werden in dem viergeschossigen Gebäudeteil parallel zur Bahntrasse vorgesehen, die im Süden verläuft. Der Bürotrakt wird gesondert über einen eigenen Eingang mit Treppenhaus erschlossen.

Direkt angrenzend an das Plangebiet sind für einen Teil des Gebäudebestandes im nördlichen Bereich des Gesamtareals der Erhalt und die Fortführung des Fitnesscenters und der Gastronomie vorgesehen, im Süden wird zwischen dem Neubauprojekt und der Bahntrasse eine weitere Neubebauung angestrebt. Das Nutzungskonzept hierfür ist noch in der Entwicklung.

Die PKW - Stellplätze werden nicht vollständig innerhalb des Plangebietes angelegt, sondern überwiegend auf den benachbarten Flächen über eine Stellplatzzuordnungs- und Erschließungsbaulast nachgewiesen und bauordnungsrechtlich gesichert. Die verkehrliche Anbindung dieser Stellplätze erfolgt einerseits von Norden über den Fischerhof 1 und von Süden über eine neue Zufahrt vom Ricklinger Stadtweg. Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden als überdachte und offene Stellplätze im Bereich des Haupteinganges zum Studierendenwohnheim am Ricklinger Stadtweg angeordnet.

Insgesamt soll mit der baulichen Gestaltung und der L-förmigen Anordnung der beiden Gebäudeflügel ein eigenständiges Quartier mit Campuscharakter geschaffen werden.

Das vorab beschriebene Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 1173 aus dem Jahr 1983 und ist als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Aufgrund dieses Baurechtes wäre eine Realisierung des Bauvorhabens nicht möglich, so dass die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird. Zusätzlich wird zu diesem Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Hannover und dem Investor abgeschlossen, in dem weitere Vorgaben zur Durchführung des Vorhabens festgelegt werden.

<u>Bebauungsplan der Wohnbauflächeninitiative</u>

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 als Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik in Hannover beschlossen. Es umfasst vier Aktionsfelder: Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, die kommunale Wohnraumförderung sowie die Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft. Der Wohnungsneubau ist im Wohnkonzept 2025 jedoch von herausragender Bedeutung. Daher ist die Schaffung neuer Planungsrechte erforderlich. Dazu gehört die Wohnbauflächeninitiative zur rascheren Bereitstellung von Baurechten.

Des Weiteren wurde zusammen mit den Akteuren auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt eine Wohnungsbauoffensive gestartet, die die Aufgabe hat, die Umsetzung des Wohnungsneubaus deutlich zu forcieren.

Zu diesen dringend benötigten Wohnungen gehört insbesondere auch Wohnraum für Studierende möglichst in der Nähe des jeweiligen Hochschulstandortes, von denen jetzt 139 WE (für 151 Studierende) mit den Investitionen der Gundlach GmbH & Co.KG Bauträger realisiert werden sollen. Somit folgen die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1828 diesen Zielen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird. Die beabsichtigten Investitionen dienen der Versorgung der Bevölkerungsgruppe der Studierenden mit dringend benötigtem Wohnraum und tragen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden mit dem geplanten Vorhaben nicht begründet.

Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten baulichen Nachnutzung bereits beplanter und überbauter Grundstücksflächen auch dem § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Weiterhin wird auch der Vorgabe aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, die auf die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile abzielt.

3.0 Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen „Gewerbegebiet“ dar. Im Norden und Westen grenzen Hauptverkehrsflächen an, im Süden verläuft die Trasse der DB.

Für die bauliche Nutzung werden im Norden Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung dargestellt. Im Osten liegen eine Sonderbaufläche Ausbildung und Hotel sowie ein Sondergebiet Hochschule. Südlich der Bahntrasse schließen Grünflächen und Wohnbauflächen an.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der angestrebten Wohn- und Büronutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da er gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit nicht erforderlich.

3.2 Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1173 aus 1983 trifft für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet GE, wobei im nördlicher Teil des GE nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten (MI) zulässig wären;
- 0,6 GRZ / 1,6 GFZ;
- 3 bzw. 5 Vollgeschosse als Höchstgrenze;
- Überbaubare Grundstücksflächen, die von Baugrenzen umschlossen sind;
- 5 m breiter Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher entlang des Ricklinger Stadtweges und
- Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Ricklinger Stadtweges.

Die Umsetzung der Planung wäre auf Basis dieser Festsetzungen nicht durchführbar.

Die beiden zuletzt genannten Festsetzungen sind erfolgt, weil die Ein- und Ausfahrt des Grundstückes nur vom Fischerhof aus erfolgen sollte, um im Bereich der damaligen Haltestelle und kurz vor der Kreuzung aus Gründen der Verkehrssicherheit ein unkontrolliertes Abbiegen und Überfahren der Stadtbahngleise durch von Süden kommende Fahrzeuge zu

unterbinden. Mit der Anlage des Hochbahnsteiges und dem Umsteigepunkt zur S-Bahn wurde der Straßenraum so umgestaltet, dass ein Wenden oder Abbiegen hier nicht mehr möglich ist, sondern nur noch an ampelgesteuerten Kreuzungsbereich Ricklinger Stadtweg/Fischerhof erfolgen kann. Insofern erscheint künftig auch eine Änderung der bisherigen Vorgaben zum Pflanzstreifen sowie zu dem Zu- und Abfahrtsverbot unter städtebaulichen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten möglich.

Mit der eingeschränkten gewerblichen Nutzung vergleichbar einem Mischgebiet wird hier planungsrechtlich bereits die nördlich angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt.

4.0 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Linden-Süd/Stadtbezirk Linden-Limmer direkt angrenzend an den Stadtteil Ricklingen/Stadtbezirk Ricklingen. Östlich gegenüber am Ricklinger Stadtweg befindet sich das Gelände der Fachhochschule Hannover mit ihrem Hauptcampus, der somit für die Zielgruppe der Studierenden bequem zu Fuß erreichbar ist.

Außerdem ist der Standort des künftigen Wohnheimes über die S-Bahn-Linien 1, 2, 5, 21 und 51, die Stadtbahnlinien 3, 7 und 17 sowie die Buslinien 100 und 200 sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, so dass die Innenstadt Hannovers sowie die anderen Stadtteile in nur wenigen Minuten und auch das Umland schnell erreichbar sind. Die jeweiligen Haltestellen liegen direkt „vor der Haustür“ des Bauprojektes am Ricklinger Stadtweg. Darüber hinaus ist das Plangebiet auch mit dem Auto über den Ricklinger Stadtweg, die Ritter-Brünung-Straße und die Lavesallee gut an die Hannoversche Innenstadt sowie über die Bundesstraße B 6 und im weiteren Verlauf über die B 3 schnell an die Bundesautobahnen angebunden.

Auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein Sport- und Freizeitclub (KAISERFit GmbH & Co. KG, ehemals Kaiser Center) mit unterschiedlichen Fitnessangeboten und Restauration. Ein Teil der Sporthallen wird für das Studierendenwohnheim entfernt, der nördliche Hallenabschnitt und das zweigeschossige freistehende Einzelgebäude am Ricklinger Stadtweg bleiben jedoch erhalten und sollen auch künftig für Sport- und Freizeitangebote mit angeschlossenem Restaurationsbetrieb genutzt werden.

Über den Lodemannweg können die Studierenden zu Fuß und mit dem Fahrrad direkt zu dem umfangreichen Angebot an Freizeit- und Sportflächen um das Stadion und die Swiss-Life-Hall gelangen. Zusätzlich liegen mit der Leinemasch und dem Maschsee ausgedehnte und beliebte Naherholungsflächen in geringer Entfernung zum Plangebiet. Außerdem sind die kommerziellen und kulturellen Angebote im Stadtbezirk Linden-Limmer und im benachbarten Ricklingen gut mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß erreichbar.

Im näheren Umfeld sind in südlicher Richtung entlang des Ricklinger Stadtweges und am August-Holweg-Platz sowie nördlich der Straße Fischerhof und auf den Gewerbeflächen westlich der Göttinger Straße (ehemals Hanomag) Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs vorhanden (wie z.B. Discounter, Bäcker, Friseur, Esslokale, Kiosk).

Für das Plangebiet besteht keine einheitliche bauliche Vorprägung. Der Gebäudebestand auf dem Grundstück selber weist Gebäudehöhen auf, die einer etwa zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit überwiegend flachen oder flachgeneigten Dächern entsprechen. Aufgrund der Hallennutzungen werden die Außenwände nur zum Teil durch Fensterbänder und Fassadenöffnungen gegliedert. Das gegenüberliegende Gelände der Fachhochschule weist unterschiedliche Gebäudeformen mit bis zu fünf Vollgeschossen auf. Die Bahntrasse im Süden stellt aufgrund ihrer Hochlage eine optische Barriere zu den südlichen Wohngebieten dar. Nördlich der Straße Fischerhof schließen zum einen die Wohnbebauung von Linden Süd mit einer überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Bebauung und zum anderen Sportgelände und eine Parkplatzfläche an. Im Westen dominieren die Verkehrsflächen der Göttinger Straße (B 6) mit den westlich angrenzenden Gewerbeflächen (ehemals Hanomag).

5.0 Bau- und Nutzungskonzept

5.1 Gebäudestruktur

Der Fokus für die künftige Nutzung wird an diesem Standort ausschließlich auf die Zielgruppe der Studierenden der Fachhochschule bzw. der Hochschul- und Universitätseinrichtungen in der Stadt Hannover gelegt.

Die vorgesehene Bebauung soll in Form eines Winkelgebäudes errichtet werden, wobei die beiden Gebäudeteile mit vier bzw. sieben Vollgeschossen unterschiedliche Höhen und auch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufweisen.

Der viergeschossige Gebäudeflügel wird parallel zum Bahndamm angeordnet und soll unter Berücksichtigung der auf das Gelände einwirkenden Lärmimmissionen ausschließlich Flächen für Büros und / oder hochschulinterne Verwaltungszwecke aufweisen. Bis auf den in Nord-Süd-Richtung angelegten durchgängigen Eingangsbereich und das Treppenhaus ist die innere Aufteilung der jeweiligen Etagen frei wählbar und kann somit individuell an die unterschiedlichen Bedürfnisse der künftigen Nutzer angepasst werden.

Der siebengeschossige Gebäudeflügel ist ausschließlich dem Wohnen von Studierenden vorbehalten. Das Wohnrecht für die einzelne Studentin / den einzelnen Studenten ist damit nur zeitlich begrenzt und erlischt, wenn das Studium beendet ist bzw. die Studierenden exmatrikuliert sind.

Die gebäudeinterne Erschließung der 139 Ein- und Mehrzimmer-Apartments erfolgt pro Geschoss jeweils über einen Mittelgang, die Zimmer sind nach Westen bzw. nach Osten ausgerichtet. Die Wohneinheiten teilen sich auf in 136 Einzimmer-Apartments und 3 Mehrzimmer-Apartments. Die Mehrzimmer-Apartments sind für Wohngemeinschaften (WG) mit jeweils 5 Studierenden pro WG ab dem 4. Obergeschoss vorgesehen. Von den Einzimmer-Apartments werden 10 WE im Erdgeschoss barrierefrei und 21 WE rollstuhlgerecht ausgebaut. Letzte werden auf alle sieben Geschosse gleichmäßig verteilt (3 WE pro Geschoss). Somit bietet das Wohnheim künftig Raum für insgesamt 151 Studierende.

Die beiden Gebäudeabschnitte sind als Massivbauten geplant und werden in ihrer Materialität durch rote Klinkerfassaden ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge dominiert. Die Fassadengliederung erfolgt im Wesentlichen im Bereich der Fenster durch anteilige, farblich abgesetzte Putzflächen. Die Flachdächer der beiden Gebäudeflügel werden extensiv begrünt. Ansonsten werden den Wohneinheiten im Erdgeschoss kleine Grünbereiche mit einer Sichtschutzvorrichtung als Abstandsflächen zu den gemeinschaftlichen Erschließungsbereichen vorgelagert.

5.2 Stellplätze / Freiflächen

Auf dem neu vermessenen Grundstück für das Studierendenwohnheim mit Bürotrakt können nur wenige Stellplätze untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze (ST) nach NBauO sollen deshalb ebenerdig auf dem an das Bebauungsplangebiet direkt angrenzenden Grundstück der Gundlach GmbH & Co.KG angelegt werden. Die Absicherung erfolgt über eine Stellplatzzuordnungs- und Erschließungsbaulast.

Stellplätze für das Studierendenwohnheim:
Unter Berücksichtigung der speziellen Zielgruppe wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,6 ST pro 3 Studierende (Betten) angestrebt. Diese Reduzierung ist bauordnungsrechtlich (gem. § 47 Abs. 3 NBauO) und städtebaulich vertretbar, weil

- das Wohnheim in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Bus-, Stadtbahn- und S-Bahn-Haltestellen am Ricklinger Stadtweg liegt und damit über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist.

- die Studierenden mit der Bezahlung des Semesterbeitrages gleichzeitig auch über ein Semesterticket verfügen und damit ohne zusätzliche Kosten den ÖPNV der Region Hannover sowie die S- und Regionalbahnen der Deutschen Bahn in Niedersachsen nutzen können.
- als zusätzliches Angebot Carsharing-Plätze mit Ladestation auf dem Grundstück angelegt werden. Die genaue Anzahl steht zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht fest.

Stellplätze für den Bürotrakt
- Für den Bürotrakt wird von einem Stellplatzschlüssel von 1 ST/ 40 m² NF Bürofläche ausgegangen. Insgesamt errechnet sich demnach ein Bedarf von ca. 33 ST.

Weiterhin sind auf diesem angrenzenden Grundstück Fischerhof 1 auch die Stellplätze für das KAISERFit mit Restaurationsbetrieb (ehemals Kaiser Center) in die Stellplatzanordnung mit einzubeziehen. Dabei wird für die Erschließung der Stellplätze die heutige Grundstückszufahrt an der Straße Fischerhof genutzt. Diese soll durch eine neue, noch zu schaffende weitere Zufahrt vom Ricklinger Stadtweg (Feuerwehrzufahrt) im Bereich der heutigen Bushaltestelle ergänzt werden.

Die Fahrradständer für die Studierenden (2 Fahrräder / Bügel) sollen ebenerdig, vorrangig im Bereich des Hauptzuganges zu dem Wohnheim am Ricklinger Stadtweg angeordnet werden. Vorgesehen sind sowohl überdachte, als auch nicht überdachte Abstellmöglichkeiten. Diese sind im Lageplan dargestellt. Bei Bedarf wäre die Erweiterung der Abstellanlagen auf der Ostseite des Studierendenwohnheims im Bereich des dortigen Vorplatzes möglich. Die Fahrräderabstellmöglichkeiten für die Büroflächen werden vor den Eingängen zum Büro-Treppenhaus und den ebenerdigen Büroeinheiten aufgestellt.

Die Freiflächen werden überwiegend befestigt. Begrünte Abschnitte werden nur entlang der Gebäude zum Schutz der Privatsphäre der Wohneinheiten im Erdgeschoss und zur Gliederung der Stellplatzflächen vorgesehen. Pro 4 Stellplätze soll ein Baum gepflanzt werden.

5.3 Energetisches Konzept

Als energetischer Standard ist KfW-Energieeffizienzhaus 55 bezogen auf den EnEV 2016 - Neubaustandard geplant.

Die Beheizung und Trinkwarmwasserbereitung des Bauvorhabens sowie die Einhaltung des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes werden durch den Anschluss an das Fernwärmenetz sichergestellt.

Nordansicht des Studierendenwohnheimes und Bürotraktes vom Fischerhof

(Entwurf: agsta, Hannover / Abb. ohne Maßstab - Stand Februar 2017)

Ostansicht des Studierendenwohnheimes vom Ricklinger Stadtweg

(Entwurf: agsta, Hannover / Abb. 0hne Maßstab - Stand Februar 2017)

Südansicht des Bürotraktes und des Studierendenwohnheimes vom Bahndamm

(Entwurf: agsta, Hannover / Abb. Ohne Maßstab - Stand Februar 2017)

Westansicht des Bürotraktes und des Studierendenwohnheimes

(Entwurf: agsta, Hannover / Abb. Ohne Maßstab - Stand Februar 2017)

6.0 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung der neuen Bebauung stehen im angrenzenden Straßenraum des Fischerhofes im Norden und des Ricklinger Stadtweges im Osten folgende Hauptmedien zur Verfügung:

- Schmutzwasser,
- Trinkwasser,
- Fernwärme,
- Gas,
- Strom/Starkstrom,
- Telekommunikation.

Die Fernwärmestation für das Neubauvorhaben wird im Keller des verbleibenden Gebäudes des Sport- und Fitnesscenters KAISERFit untergebracht.

Für die Stromversorgung wird eine neue Trafostation erforderlich. Der künftige Standort steht derzeit noch nicht fest.

Die Entsorgung erfolgt über den Ricklinger Stadtweg. Die Müllstandorte sollen getrennt nach Büro- und Wohntrakt jeweils in der Nähe der Gebäudehaupteingänge angeordnet werden. Sie sind zentral gelegen und von dem Ricklinger Stadtweg aus anfahrbar.

Das Regenwasser soll nach Möglichkeit komplett auf dem Grundstück versickert werden (z.B. über Rigolen). Derzeit wird geprüft, ob Altlasten im Boden liegen, die einer Versickerung entgegenstehen.

7.0 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dabei kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Trotzdem sind die wesentlichen umweltrelevanten Belange in die Abwägung mit einzustellen.

7.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung und Überbauung des Plangebietes und der direkt angrenzenden Flächen sind mit der geplanten Neubebauung keine Auswirkungen auf Flora und Fauna bzw. auf Vögel und Fledermäuse zu erwarten, da sie das heutige bereits zulässige Maß, welches mit dem bestehenden Bebauungsplans Nr. 1173 aus 1983 planungsrechtlich festgesetzt ist, nicht übersteigt. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung werden damit nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Artenschutz wird jedoch darauf hingewiesen, dass vor bzw. bei Abriss der Gebäude zu prüfen ist, ob Fledermausquartiere von den Maßnahmen betroffen sein können.

7.2 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover ist anzuwenden. Im Plangebiet selber sind jedoch keine erhaltenswerten oder geschützten Einzelbäume / Gehölze vorhanden.

Es befinden sich aber Einzelbäume auf den direkt nördlich angrenzenden Flächen am Ricklinger Stadtweg. Ihre Erhaltung wird zwar angestrebt, ob dies im Zuge der Fundament- und Hochbauarbeiten für die Neubaumaßnahmen tatsächlich möglich ist, muss im weiteren Verfahren noch geprüft werden.

Zwischen den Pkw-Stellplätzen werden jedoch mehrere Baumstandorte vorgesehen. Diese Neuanpflanzungen können bei Bedarf als Ersatzmaßnahmen angerechnet werden.

7.3 Immissionen / Emissionen

<u>Lärm</u>
Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der umliegenden Straßen im Westen, Norden und Osten sowie der Bahntrasse im Süden ein. Weiterhin sind die Stellplätze auf den angrenzenden Grundstücksflächen mit zu berücksichtigen, soweit sie der gewerblichen Nutzung durch das Sport- und Fitnesscenter sowie dem Restaurationsbetrieb zuzuordnen sind.
Außerdem muss ein pauschaler Ansatz für die noch nicht bekannte Nutzung auf dem südlichen Grundstück erfolgen.

Aus diesem Grund wurde zunächst eine orientierende Bewertung zum Außenlärmpegel von dem Büro AiR Ingenieurbüro GmbH erstellt, um den Grad der Lärmeinwirkungen auf das Bauvorhaben abschätzen zu können. Aufgrund der fehlenden Abdeckung durch Randbe-

bauungen ist danach von einem Lärmpegelbereich V auszugehen. Lediglich für die nach Westen, zur Campusfläche hin orientierten Wohnapartments kann aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes der geringere Lärmpegelbereich IV angesetzt werden.

Dies bedeutet, dass an allen Außenbauteilen aufgrund der erhöhten Schallschutzanforderungen zusätzliche bauliche und technische Vorkehrungen ergriffen werden müssen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Studierenden gewährleisten zu können. Diese sollen mit einem ergänzenden Lärmgutachten, welches derzeit noch in Arbeit ist, im weiteren Verfahren überprüft und festgelegt werden.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Studierendenwohnheim um ein besonderes Wohnen handelt, weil die Wohneinheiten von einem speziellen Personenkreis genutzt werden, bei dem nicht von einem dauerhaften Wohnen an diesem Standort, sondern vorrangig von einer temporären Nutzung als Zweitwohnsitz am Studienort ausgegangen werden kann.

Außenluftqualität
Die Außenluftqualität wird mit Hilfe der ODA-Werte (OutDoor Air; unbehandelte Luft, die von außen in die Anlage oder in eine Öffnung einströmt) klassifiziert. Die Einteilung erfolgt in drei Kategorien und hat bei dem Einbau von Lüftungsanlagen Einfluss auf die tatsächlich erreichbare Raumluftqualität der Aufenthaltsräume sowie auf die Druckverluste zur Luftreinigung sowie die Betriebs-, Wartungs- und Kapitalkosten.

Nach einer Erstauskunft weist die Außenluft im Bereich des Plangebietes eine hohe Konzentration an Staub oder Feinstaub und/oder gasförmigen Verunreinigungen auf und ist somit in die mittlere Klassifizierungsstufe (ODA 2) einzuordnen.

7.4 Kampfmittel - Verdachtsflächen

Für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Grundstücksflächen fand im Dezember 2014 eine Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder statt. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung in drei Teilbereichen. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Hierzu ist anzumerken, dass die betroffenen Bereiche heute zum überwiegenden Teil überbaut sind. Zwei dieser Verdachtsflächen werden im Rahmen der Abrissarbeiten freigelegt und können sondiert werden. Bei der dritten Fläche im Norden des Areals ist eine Sondierung nicht möglich, da das Gebäude erhalten werden soll. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in Verbindung mit dem Hallenneubau in den 1970-Jahren mögliche Kampfmittelfunde bei den damaligen Erdarbeiten aufgetreten wären.

7.5 Altlasten-Verdachtsflächen

Das Gesamtareal der ehemaligen Brauerei mit dem Teilbereich für das geplante Studierendenwohnheim wurde nach Altstandorten/ kontaminationsverdächtigen Flächen, Altablagerungen, Boden-/Grundwasser-verunreinigungen und Rüstungsstandorten abgefragt.

Nach Auskunft der Region Hannover vom 18.11.2014 ist das Grundstück im Verdachtsflächenkataster als Altstandort- bzw. Verdachtsfläche eingetragen (Standortkennziffer AS. 1613). Auf dem Grundstück war vor seiner aktuellen Nutzung in den Jahren 1920 - 1960 eine Brauerei (Kaiser-Brauerei Linden) ansässig, die unter anderem eine Eigenbedarfstankstelle betrieb. Bei Kanalarbeiten auf dem Ricklinger Stadtweg Ende der 1980er Jahre wurden Verunreinigungen mit Aromaten (BTEX) im Boden festgestellt, die durch den Betrieb der Tankstelle verursacht wurden. Die Tankstelle wurde bereits in den 1970-er Jahren stillgelegt.

Durch gutachterliche Untersuchungen wurde eine Schadensbewertung durchgeführt (Aktenzeichen EF.80). Hierbei wurden keine sanierungsbedürftigen Belastungen ermittelt. Im Zuge der Kanalbauarbeiten anfallender Boden wurde ordnungsgemäß entsorgt. Weiterer Hand-

lungsbedarf liegt aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bei der jetzigen Nutzung nicht vor. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass belasteter Boden auftreten kann, der dann ggf. Abfallrechtlich entsorgt werden muss.

Auswirkungen umliegender Verdachtsflächen auf die angefragte Fläche sind derzeit nicht bekannt.

Diese Angaben wurden im Rahmen von Bodenschutz- und abfallrechtlichen Untersuchungen durch ukon – Umweltkonzepte überprüft (Bericht vom 22.12.2016 – Entwurf). Die bisherigen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Boden
Die untersuchten Böden (Oberboden, Auffüllungen und anstehender Sand) weisen teilweise deutlich unterschiedliche Belastungen auf:
- Die schwach mit Fremdbestandteilen durchsetzten Böden bzw. Auffüllungen der nordöstlich gelegenen begrünten Flächen sind nach den Bodenwerten der Landeshauptstadt Hannover für Wohnbebauung geeignet. Die südöstlichen Grünflächen zeigen unterhalb des relativ sauberen Oberbodens Belastungen über den Bodenwerten für Wohnbebauung bis zum anstehenden Bodenmaterial.
- Das Auffüllungsmaterial unterhalb der versiegelten Flächen setzt sich aus zum Teil sauberen Füllsanden in den oberen Bereichen mit anschließenden stark kontaminierten Auffüllungen zusammen, die unter Berücksichtigung der Bodenwerte der LHH für eine Wohnbebauung ausgekoffert werden müssen.
- Die untersuchten Oberböden und Auffüllungen sind nach der LAGA - Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen ..." aufgrund der teilweise deutlich erhöhten PAK-Gehalte in die Verwertungsklassen Z 0 bis > Z 2 einzustufen.
- Die anstehenden Böden zeigen vereinzelt minimal erhöhte Metallgehalte.
- Lokal stellen die Auffüllungen aufgrund der hohen PAK- und Zink-Gehalte gefährliche Abfälle dar. Zur Entsorgung dieser Materialien ist die Durchführung des elektronischen Entsorgungsnachweisverfahrens über die NGS (Niedersächsische Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfall mbH) erforderlich.
- Grundsätzlich wird die fachgutachterliche Begleitung der vorgesehenen Erdbau- und Entsorgungsmaßnahmen und ggf. die Bildung von Haufwerken mit abschließender Deklaration wegen der z.T. großen Inhomogenitäten der untersuchten Böden empfohlen.

Bodenluft
Aufgrund des leicht erhöhten BTEX-Gehaltes im Bereich des geplanten Vorplatzes am Ricklinger Stadtweg (Bodenluftmessstelle BL 8) wären nach den Vorgaben der Stadt Hannover technische Sicherheitsmaßnahmen erforderlich.

Da allerdings aufgrund der Kontaminationssituation und der vorgesehenen Bebauung die Auffüllungen nahezu komplett zu beseitigen sind, ist davon auszugehen, dass die BTEX-Quelle in diesem Zuge mit entfernt wird. Nach Abschluss der Erdbauarbeiten werden zur Überprüfung zwei weitere Bodenluftmessungen an dieser Stelle empfohlen.

Bewertung
Die Stadt Hannover geht davon aus, dass bei Durchführung der empfohlenen Maßnahmen und Vorkehrungen die Grenzwerte eingehalten werden und somit die Nutzung des Areals für das geplante Studierendenwohnheim möglich und zulässig ist.

7.6 Überschwemmungsgebiet der Leine (HQ 100)

Das Grundstück des heutigen Sport- und Freizeitzentrums KAISERfit liegt fast vollständig im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Leine (HQ 100). Im Zuge der Neuberechnungen des ÜSG ist eine Neufestlegung des Überschwemmungsgebietes erfolgt. Das vorläufig gesicherte ÜSG (HQ 100) wurde am 26.01.2011 im Nds. MBl. Nr. 4 bekannt gegeben.

Danach liegen das B-Plangebiet und die angrenzenden Flächen bis auf einen kleineren Teilbereich südlich der Straße Fischerhof auch weiterhin im hochwassergefährdeten Bereich.

In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten, die einer erstmaligen Bebauung zugeführt werden sollen, unzulässig (§ 78 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)). Dieses Verbot gilt jedoch nicht für bereits vorhandene Baugebiete, die schon überplant und für die eine andere Baugebietsart festgesetzt werden soll. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das B-Plangebiet und die angrenzenden Flächen mit dem noch geltenden B-Plan 1173 aus dem Jahr 1983 bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind und entsprechend überbaut und genutzt wurden bzw. werden.

Darüber hinaus sind nach Umsetzung der Planung zusätzliche Einschränkungen des Retentionsraumes, die das heutige Maß übersteigen würden, nicht zu erwarten, weil das Bauvolumen des Studierendenwohnheimes mit Bürotrakt deutlich geringer ausfällt, als an Bauvolumen derzeit durch die Bestandsgebäude im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücksflächen vorhanden ist. Diese Bestandsgebäude sollen bis auf die verbleibende Bebauung im nördlichen Abschnitt der Gesamtfläche beseitigt werden.

Weiterhin ist anzumerken, dass sich aufgrund der durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen (Vorlandabgrabungen an der Ihme, Neubau Benno-Ohnesorg-Brücke, Deichbau im Stadtteil Ricklingen) das Gebiet mit dem signifikanten Hochwasserrisiko deutlich verkleinert. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplanbereich und die angrenzenden Flächen nicht mehr im Wirkbereich eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100), das als Bemessungs- und Beurteilungshochwassers gilt, liegen. Als hochwasserfrei i.S. der einschlägigen wasserrechtlichen Grundlagen gelten diese Flächen jedoch erst nach Durchführung eines entsprechenden Verfahrens zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes „Leine“.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die untere Wasserbehörde der Region Hannover als zuständige Behörde für die wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren die erforderlichen Zulassungen nach § 78 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) für die Bauvorhaben in dem Bereich dieses Bebauungsplanes Nr. 1828 erteilen wird, trotz des noch bestehenden formalen Überschwemmungsgebietes. Zur Klarstellung ist derzeit ein entsprechender Antrag in Arbeit, der kurzfristig eingereicht werden soll.

Zusätzliche Vorkehrungen oder Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Retentionsraumes werden deshalb aufgrund der Planung nicht erforderlich.

8.0 Kosten

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt im Februar 2017 vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner) Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Silvia Petersen

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, _____ 2017

(Heesch)
Fachbereichsleiter