

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1857 - Dresdener Straße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Bothfeld-Vahrenheide
Stadtteil: Vahrenheide

Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,35 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt von der Dresdener Straße im Westen sowie von öffentlichen Grünzügen im Süden und Osten. Auf der Nordseite schließen sich bebaute Grundstücke an.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	Seite 2
2	Planverfahren und Durchführungsvertrag	3
3	Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
	3.1 Beschreibung des Plangebietes	3
	3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
	3.3 Geltendes Planungsrecht	4
	3.4 Denkmalrechtliche Vorgaben	4
4	Städtebauliche Zielsetzungen	5
	4.1 Wohnbauflächeninitiative	5
	4.2 Städtebauliche Ziele	5
5	Vorhabenplanung	6
	5.1 Nutzungskonzept und Architektur	6
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
	5.3 Freiflächengestaltung	7
	5.4 Energieversorgung und allgemeiner Klimaschutz	8

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6	Festsetzungen in den einbezogenen Flächen	Seite 8
7	Infrastrukturversorgung	9
8	Verkehrerschließung	9
	7.1 Anbindung des Plangebietes	9
	7.2 Ruhender Verkehr	9
9	Ver- und Entsorgung	10
10	Immissionsschutz	10
11	Natur und Landschaft	11
	11.1 Allgemeine Einschätzung	11
	11.2 Baumschutz und Artenschutz	11
12	Boden	12
	12.1 Bodenverhältnisse und Altlasten	12
	12.2 Kampfmittelbelastung	12
13	Kosten für die Stadt	12

Verfahrensvermerk

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der *Hanseatic Wohnungsbau GmbH*, die vorhandene Wohnanlage an der Dresdener Straße 30 – 38 baulich nachzuverdichten. Auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Konzeptes soll ein neues Mehrparteienwohnhaus mit neun überwiegend kleinen Wohneinheiten entstehen.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplanes 177 aus dem Jahr 1961. Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nicht dessen rechtsverbindlichen Festsetzungen (siehe Kapitel 3.3) und damit nicht dem öffentlichen Baurecht. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück und seine Umgebung Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Deshalb wird auf Antrag der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Planverfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nachverdichtung eines Bestandsgrundstückes. Da er somit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird 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.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB 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 § 10a Abs. 1 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 geregelt. Die Vorhabenträgerin geht damit u.a. folgende Verpflichtungen ein:

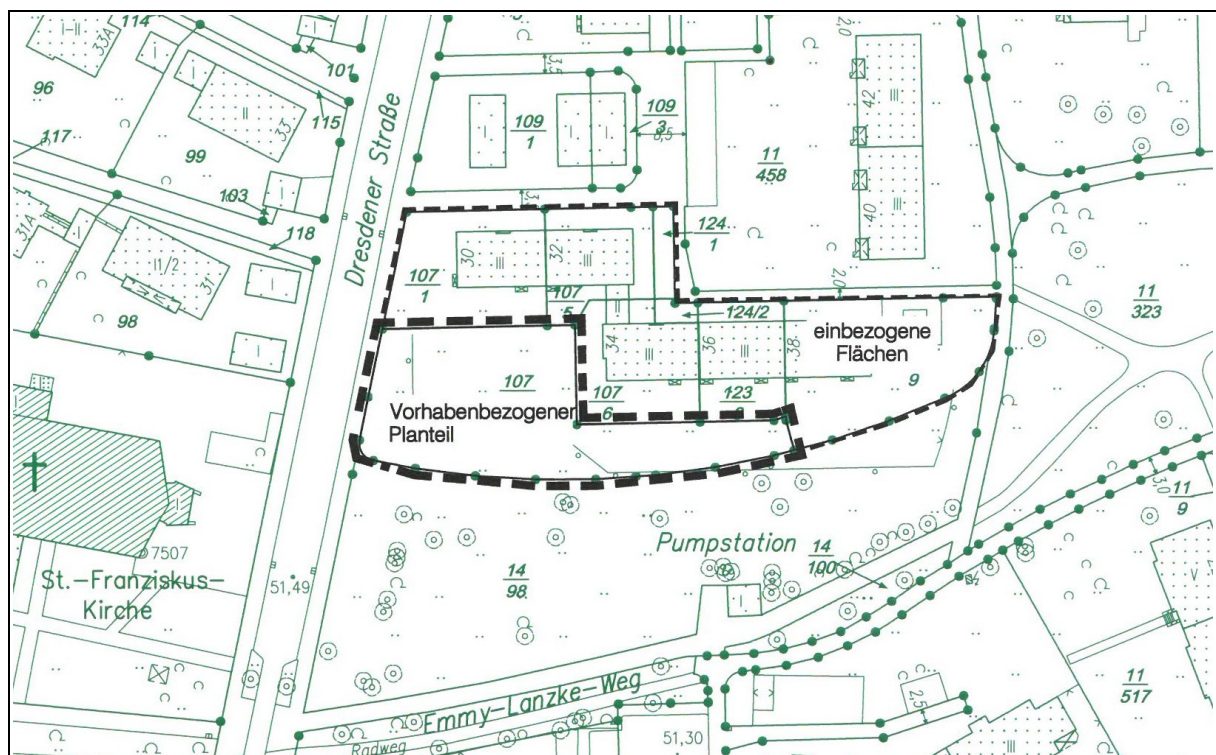
- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben in einem angemessenen Zeitrahmen
- Übernahme der Erschließungsbaumaßnahmen und Freiflächengestaltung
- Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes
- Zahlung eines Infrastrukturkostenbeitrages.

Der Durchführungsvertrag wird vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes geschlossen.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil größerer Wohnbauflächen im Stadtteil Vahrenheide, dessen Bebauungsstruktur durch den typischen Geschosswohnungsbau der 1960/70er 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. Wie der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet unmittelbar östlich der Dresdener Straße und wird im Süden und Osten von öffentlichen Grünzügen begrenzt, während sich auf der Nordseite bebaute Grundstücke anschließen.



Übersichtskarte (M 1 : 1.000, unmaßstäblich verkleinert)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen vorhabenbezogenen Planteil und einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Der ca. 1.188 m² große Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet das unbebaute Flurstück 107/8, Flur 1 in der Gemarkung List. Das Grundstück 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.

Als einbezogene Flächen werden die bebauten Grundstücke Dresdener Straße 30 bis 38 in den Plan aufgenommen (in der Summe ca. 2.382 m²). Im Einzelnen handelt es sich 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. Hier 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.

3.2 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.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im 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.

3.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale ausgewiesen. Auch der Umgebungsschutz nach dem Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist nicht berührt.

Vorsorglich wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen: Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese den Denkmalschutzbehörden unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen und gegen Zerstörung zu schützen.

4 Rahmenbedingungen und Zielsetzungen

4.1 Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten Jahren beschlossen. Es umfasst die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm und anderen Maßnahmen. Insbesondere sollen auch Neubaugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden, da ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden kann.

Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Die Ende 2015 neu errechnete Haushaltsprognose betrachtet den Zeitraum bis 2030 und beziffert den jährlichen Wohnungsneubaubedarf auf 1.050 Wohneinheiten.

Vor dem Hintergrund dieser Tendenzen und Perspektiven wird mit der vorliegenden Planung im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, Flächenreserven im bereits besiedelten Raum zu aktivieren und durch die Schaffung neuen Wohnraumes zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Stadt beizutragen. Insoweit ist es das vorrangige Ziel, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu schaffen. Insoweit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Sicherung der Wohnungsvorsorge in der Stadt und zur baulichen Innenentwicklung.

4.2 Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist es, den Wohnungsbestand im Plangebiet nachzuverdichten und ein Mehrparteienwohnhaus auf der Freifläche an der Dresdener Straße zu errichten. Mit dem geplanten Neubau wird die Struktur der vorhandenen Wohnanlage östlich der Dresdener Straße aufgegriffen und fortentwickelt. Das neue Wohnhaus soll sich hinsichtlich Baukörperausrichtung und -dimension in die gegebene Situation einfügen und zugleich den Straßenraum der Dresdener Straße stadträumlich akzentuieren. Die Freiflächen sind unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Erschließung bedarfsgerecht umzustrukturieren.

Mit dem Bebauungsplan werden einerseits die planungsrechtlichen Vorgaben für die Erschließung und Bebauung sowie für die Baugestaltung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes konkret festgelegt. Dazu sind Art und Maß der baulichen Nutzung angemessen in den städtebaulichen Kontext einzufügen und es ist eine qualitätvolle Architektur unserer Zeit zu erstellen. Andererseits sind die städtebaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, im Bereich der einbezogenen Flächen den neuen Entwicklungsperspektiven anzupassen.

Neben diesen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen, die in besonderer Weise den Grundsätzen der Innenentwicklung verpflichtet sind (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), werden mit der Planung auch sonstige Fachbelange berücksichtigt: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft, namentlich die des Baumschutzes im innerstädtischen Bereich, sind zu würdigen und schließlich sind Maßgaben zum Bodenschutz zu beachten. Die Vorhabenplanung mit konkreten Angaben zu Architektur, Erschließung und Freiflächengestaltung sowie zu den ökologischen Standards der geplanten Bebauung wird nachfolgend ausführlich beschrieben.

5 Vorhabenplanung

5.1 Nutzung / Bebauung

Nach dem vorgelegten Konzept der *Hanseatic Wohnungsbau GmbH*, soll das neue Mehrparteienwohnhaus mit insgesamt neun überwiegend kleinen Wohneinheiten auf der Freifläche südlich des Hauses Dresdener Str. 30 errichtet werden. Es verfügt über drei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Angesichts der Nachfrage im Stadtteil werden Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen insbesondere an den Bedürfnissen alleinstehender und älterer Menschen orientiert. Die geplanten Grundrisse ermöglichen ggf. auch die Beantragung einer öffentlichen Förderung im Rahmen als Sozialwohnungen.

Das Wohngebäude ist über einen befahrbaren Wohnweg von der Dresdener Straße aus erreichbar. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite des Hauses. Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume für die Wohnungen sowie Räume für Gebäudetechnik und sonstige Nebenräume. Kellerräume, Hauseingangsbereich und die Wohngeschosse sind durch eine Liftanlage barrierefrei miteinander verbunden.

Das Gebäude wird in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der Umgebung dimensioniert. Die drei Vollgeschosse erhalten verputzte Ansichtsflächen in grauem Farbton und werden mit hellen Plattenelementen gegliedert. Das Satteldach wird mit einer Neigung von ca. 30° errichtet und mit grauen Betondachsteinen eingedeckt. Der ebenerdige Hauseingang auf der Nordseite erhält ein frei tragendes Vordach. Die Fenster und Wandöffnungen werden überwiegend als bodentiefe Elemente ausgebildet, die – soweit erforderlich – Absturzsicherungen erhalten. An der Süd- und Ostfassade gibt es Erdgeschossterrassen sowie offene Loggien in den Obergeschossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksausnutzung

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen. Diese sieht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als zulässige Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in reinen und allgemeinen Wohngebiete (WR/WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Diese Werte werden für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ohne Weiteres eingehalten. Die Ausnutzungsziffern liegen hier bei ca. 0,23 bzw. 0,63. Auch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Erschließungs- und Nebenanlagen wird mit dem vorliegenden Konzept, das in der Summe eine Bebauung und Versiegelung auf ca. 60 % der Grundstücksfläche vorsieht, nicht vollständig ausgeschöpft.

Dagegen ergeben sich planbedingt für die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen Konsequenzen hinsichtlich der zulässigen Grundstücksausnutzung (siehe Kapitel 6).

Höhenentwicklung

Die Höhe des Neubaus wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Festsetzung von Vollgeschossen und durch die Festlegung von Gebäudehöhen definiert.

- Wie oben bereits erläutert, handelt es sich bei dem geplanten Mehrparteienwohnhaus um ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.
- Die Firsthöhe des Daches beträgt ca. 12,0 m, die Traufhöhe ca. 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OK FF EG). Dieser liegt ca. 0,2 m über der Bürgersteiganschlußhöhe (BAH), die als Bezugspunkt für die Höhenbemessung im Verlauf der Dresdener Straße festgelegt wird.

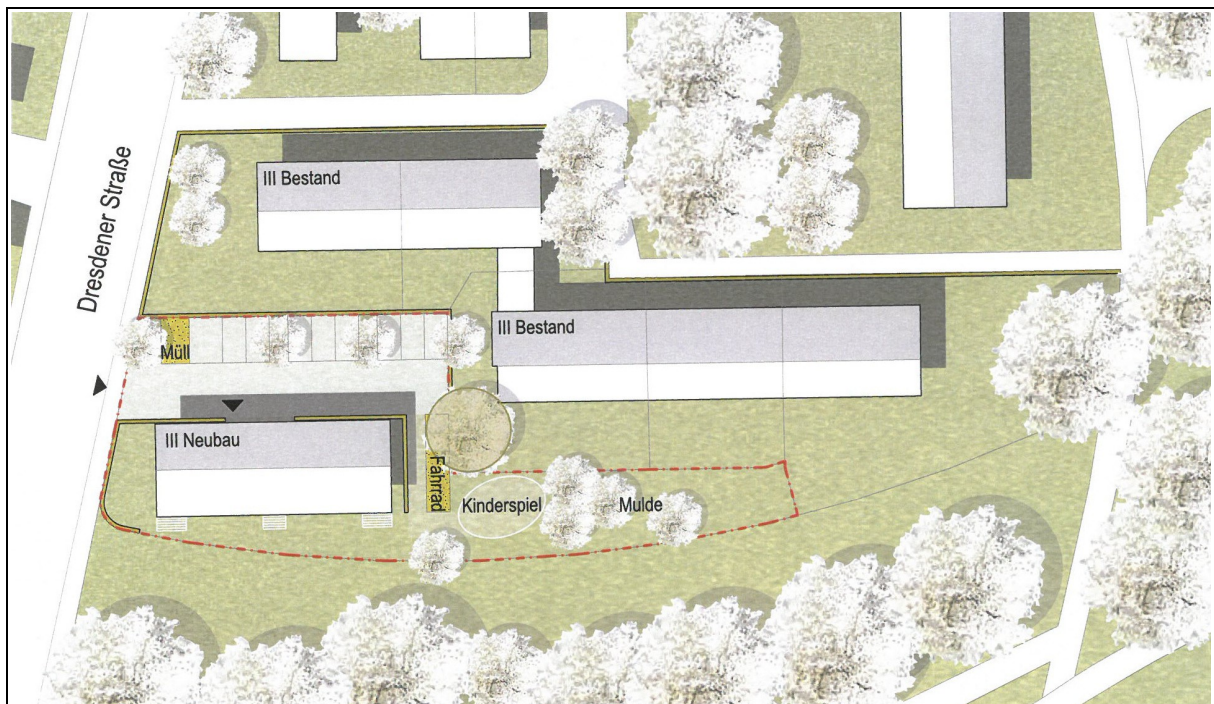
Mit dieser Geschossigkeit und den absoluten Gebäudehöhen nimmt das Vorhaben Bezüge zu der vorhandenen Bebauung in der Umgebung auf (siehe Kapitel 4.2). Die Höhenlage des Baukörpers ist so disponiert, dass der Hauseingang höhengleich an die geplante Zuwegung anschließt und eine barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes ermöglicht. Insgesamt fügt sich der Neubau verträglich in die Bestandssituation ein.

Grenzabstände

Mit der Vorhabenplanung werden die gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände weitgehend eingehalten. Im Nordwesten wird dazu die Verkehrsfläche der Dresdener Straße gemäß § 6 Abs. 1 NBauO in Anspruch genommen. Auch im Südwesten überschreitet der erforderliche Grenzabstand die Grundstücksgrenze. Hier handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche (Flurstück 14/98), für deren Inanspruchnahme der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün seine Zustimmung vorab in Aussicht gestellt hat.

5.3 Freiflächengestaltung

Bei den Freiflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes handelt es sich um die Erschließungsanlagen und Gemeinschaftsgrünflächen. Deren Gestaltung ist in dem nachfolgend abgebildeten Lageplan grob dargestellt und wird wie folgt beschrieben:



Lageplan und Freiflächenkonzept (M 1 : 500 im Original)

- Das Wohnhaus wird über den o.g. Wohnweg auf der Nordseite des Grundstücks von der Dresdener Straße aus erschlossen. Nahe der Einmündung wird eine überdachte und eingehauste Abstellfläche für Müllcontainer angelegt. Weiter östlich schließen sich – gegliedert durch insgesamt vier Bäume (davon einer auf dem Nachbargrundstück) – insgesamt neun Stellplätze, davon einer mit behindertengerechten Abmessungen, an.
- Auf der Ostseite des geplanten Neubaus, erreichbar über den o.g. Wohnweg, wird eine ebenfalls überdachte und eingehauste Fahrradabstellanlage errichtet. Hier werden mindestens fünf Fahrradbügel (Modell Hannover oder vergleichbar) aufgestellt.

- Südlich und südöstlich des Baukörpers entstehen Gemeinschaftsgrünflächen. Gemäß der im Konzept dargestellten Freiflächenplanung werden östlich des geplanten Wohnhauses eine Kleinkinderspielfläche mit nutzungsbezogener Ausstattung (Sandkisten, Sitzbänke etc.) und eine Versickerungsmulde angelegt. Im Übrigen handelt es sich um Außenräume mit offenen Rasenflächen, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können. Den drei Wohnungen im Erdgeschoss des Neubaus sind befestigte Terrassen vorgelagert.

Eine qualifizierte Freiflächenplanung mit lagegenauen Details sowie Angaben zu Gehölzarten und Pflanzqualitäten wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.

5.4 Energieversorgung und allgemeiner Klimaschutz

Mit der Zielsetzung, den CO₂-Ausstoß bis 2020 um 40 % zu senken, hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover die Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020 im Dezember 2008 beschlossen. Die *Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich* sind Teil des Fachprogramms. Sie sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. In diesem Sinne wurde das energetische Konzept für das Bauvorhaben in einem Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt.

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 Gebäudes und der Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vorgesehen (u.a. Photovoltaik auf der Dachfläche). Das Gebäude wird mit entsprechender Dämmung der Außenbauteile im Niedrigenergiehaus plus-Standard errichtet. Das heißt, dass die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2014/16 liegen. Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser wird durch ein modernes System mit Gasheizkessel und Luftwärmepumpe bereitgestellt, dessen Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen. Die Wohnungen werden mit Lüftungsanlagen ausgestattet. Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards mit den geplanten Maßnahmen erfüllt.

6 Festsetzungen in den einbezogenen Flächen

Wie bereits erwähnt, sind die städtebaurechtlichen Festsetzungen im Bereich der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen den neuen Entwicklungsperspektiven anzupassen. Da die geplante Nachverdichtung ausschließlich die Schaffung neuer Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus umfasst, steht die Art der baulichen Nutzung als nicht in Frage. Sie wird ausdrücklich als reines Wohngebiet WR festgesetzt.

Dagegen ergeben sich planbedingt Konsequenzen hinsichtlich der zulässigen Grundstücksausnutzung. Hier lässt sich der in dem alten Durchführungsplan Nr. 177 festgesetzte bebaubare Flächenanteil von 3/10 (entsprechend einer GRZ von 0,3) unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung bzw. der Verkleinerung der Bezugsgrundstücke zum Teil nicht einhalten. Dieser Wert wird für die einbezogenen Flächen mit nunmehr 0,35 festgesetzt. Diese Anhebung liegt im Rahmen der o.g. Obergrenzen der BauNVO für Wohngebiete und sichert trotz der angestrebten Nachverdichtung ein verträgliche Maß der baulichen Nutzung. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Zur Klarstellung und Aktualisierung wird für den Planbereich auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3786) umgestellt. Sonstige Regelungen des o.g. Durchführungsplanes im verbleibenden Teil seines Geltungsbereiches, z.B. Verkehrsflächen, Baufluchtlinien etc., bleiben unberührt.

7 Infrastrukturversorgung

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Schaffung neuen Wohnraums entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil gut ist. Insbesondere die Schulversorgung ist mit der Fridtjof-Nansen-Grundschule an der Leipziger Straße und die Integrierte Gesamtschule Sahlkamp-Vahrenheide an der Weimarer Allee wohnungsnah gesichert.

Für die Kleinkinder- und Kinderbetreuung stehen ebenfalls einige Einrichtungen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, z.B. Kindertagesstätten der ev.-luth. Titus-Gemeinde und der Arbeiterwohlfahrt an der Dunantstraße sowie Familienzentrum Carl-Sonnenschein-Haus des Caritasverbandes an der Chemnitzer Straße. Daneben ist jedoch mit einem wachsenden Wohnungsanteil und mit steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Auch für das geplante Vorhaben mit neun Wohneinheiten ergibt sich aus den Berechnungen laut Infrastrukturkonzept der Landeshauptstadt ein zusätzlicher Bedarf für einen betreuten Kindergartenplatz (Altersgruppe ü3). Dieser wird durch die Zahlung eines Infrastrukturbeitrages abgelöst.

Schließlich ist auch die private Versorgung im Stadtteil gut. Im Bereich Dresdener Straße / Sahlkamp (ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet) gibt es eine Reihe von Läden und Dienstleistungen (z.B. Drogeriemarkt, Sparkasse). Insbesondere befindet sich hier auch ein großer Lebensmitteldiscountmarkt zur Grundversorgung.

8 Verkehrserschließung

8.1 Anbindung des Plangebietes

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, stellt eine Tangentialverbindung im Norden Hannovers zwischen Misburg und Stöcken dar (an Wochenenden nur bis Vahrenheide).
- 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 auf der Nordseite des geplanten Gebäudes angelegt.

8.2 Ruhender Verkehr

Für das geplante Wohngebäude sind die notwendigen Stellplätze gemäß § 47 NBauO nachzuweisen. Hierfür sind in dem Vorhaben- und Erschließungsplan insgesamt neun private Stellplätze, davon einer mit behindertengerechten Abmessungen, vorgesehen, die über die o.g. Zufahrt erschlossen werden.

Neben den Kfz-Stellplätzen sind gemäß NBauO auch Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Hierfür sieht die Vorhabenplanung eine geschlossene Abstellanlage an der östlichen Seite des Mehrparteienhauses vor, wo insgesamt mindestens Fahrradbügel (Modell Hannover oder vergleichbar) aufgestellt werden (siehe Kapitel 5.3).

9 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum der Dresdener Straße vorhanden und erschließen bereits die Bestandsgrundstücke in den einbezogenen Planteilen. Der Anschluss der geplanten Neubebauung an die Netze der Gas-, Wasser- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation wird durch Leitungsverlängerung im Bereich der neuen Grundstückszufahrt erstellt. Das Plangebiet kann für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungskanäle in der Dresdener Straße angeschlossen werden. Die auf dem Grundstück vorhandenen öffentlichen Entwässerungskanäle (Regenwasser DN 300 und Schmutzwasser DN 400) dürfen auf keinen Fall überbaut und müssen jederzeit für Betrieb und Unterhaltung erreichbar sein. Diese Trassen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte gesichert.

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers wird im Plangebiet berücksichtigt. Durch die Anlage einer Mulde im südöstlichen Teil des Grundstückes kann das Oberflächenwassers auf dem Grundstück versickert werden. Soweit erforderlich, wird die Restwassermenge in den vorhandenen Kanal abgeleitet. Aufgrund der geringen Größe des Planbereichs (< 2.000 m²) gibt es laut Stadtentwässerung keine Abflussbeschränkung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Sie kann mit mindestens 800 l/min über zwei Stunden aus dem vorhandenen Leitungswassernetz bezogen werden. Der Einbau weiterer Hydranten ist nicht erforderlich. Sonstige Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden mit dem Entwurf der Gebäudeplanung berücksichtigt. Insbesondere wird der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Für die geordnete Abfallbeseitigung wird die o.g. Müllauffstellfläche nahe der geplanten Gebietszufahrt, in jedem Fall innerhalb von 15 m zum Fahrbahnrand der Dresdener Straße, hergestellt. Das Befahren des Plangrundstücks mit Entsorgungsfahrzeugen ist nicht erforderlich. Im Übrigen wird die Befahrbarkeit der Straße durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Abpollerungen oder andere bauliche Anlagen).

10 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Da sich das geplante Wohngebäude inmitten vorhandener Wohngebiete befinden, ist nicht damit zu rechnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes auf das Vorhaben einwirken. Auch die Verkehrsbelastung der umgebenden Wohnstraßen, insbesondere der Dresdener Straße liefert keine Anhaltspunkte für etwaige Immissionsbelastungen. Gewerbliche oder sonstige Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird ohne weitere Untersuchungen davon ausgegangen, dass der hier maßgebliche Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes eingehalten werden kann.

Umgekehrt ist aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens absehbar, dass durch die geplante Wohnnutzung keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen für die Umgebung entstehen. Für die Immissionssituation innerhalb der Wohnanlage wird gemäß einschlägiger Rechtsprechung grundsätzlich davon ausgegangen, „dass notwendige Stellplätze für Wohnbauvorhaben in einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung keine erheblichen, billigerweise nicht mehr zumutbaren Störungen hervorrufen“ (Verwaltungsgericht Baden-Württemberg, 2013). Im Allgemeinen ist die Errichtung notwendiger Einstellplätze aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes auch bei Überschreiten der einschlägigen Richtwerte ohne weiteres möglich, da Pkw-Verkehre in Wohngebieten ortsüblich sind.

Diese allgemeine Einschätzung ist aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover auch im vorliegenden Fall zutreffend. Eine gewisse Geräuschbelastung ist vor diesem Hintergrund hinnehmbar und verträglich, zumal hier wie generell im innerstädtischen Bereich Schallimmissionsplan im Bestand mit Immissionswerte bis zu 40 dB(A) nachts bestehen, was lärmtechnisch dem Charakter allgemeiner Wohngebiete entspricht. In der Summe kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet sind.

11 Natur und Landschaft

11.1 Allgemeine Einschätzung

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Standort, dessen Qualität und Wertigkeit für die naturschutzfachlichen Belange durch die Nutzung als Wohnquartier bereits im Bestand beeinträchtigt sind. 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.

Die Grundflächen im Geltungsbereich des Vorhabens – bislang nicht überbaubare Fläche gemäß Durchführungsplan Nr. 177 – sind bisher unversiegelt (Scherrasenfläche). Gehölzbewuchs findet sich nur am südlichen Rand des Grundstückes (Schnitthecke) sowie im Übrigen nur in den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen. Dies gilt namentlich auf für einen ortsbildprägenden Laubbaum südwestlich des Hauses Dresdener Straße 34.

Die Realisierung des Vorhabens hat nur in geringem Umfang negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die zu erwartende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, insbesondere die Neuversiegelung im Umfang von ca. 710 m², ist jedoch grundsätzlich nicht vermeidbar, da hier der mit dem Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Entwicklung, nämlich der Nachverdichtung von Bestandsflächen, der Vorrang vor naturschutzfachlichen Zielen eingeräumt wird. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl können zum Teil Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich durchgeführt werden (z.B. Regenwasserversickerung, Baumpflanzungen; siehe Kapitel 5.3).

11.2 Baumschutz und Artenschutz

Wie oben bereits dargelegt, befinden sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover unterliegen. Die Einholung von Fällgenehmigungen und die Festlegung von Ersatzpflanzungen ist im vorliegenden Fall mithin nicht erforderlich.

Die gemäß Freiflächenkonzept auf der Nordseite des geplanten Neubaus vorgesehenen Bäume werden in der Planzeichnung festgesetzt, da sie für die Gliederung der Erschließungsanlagen von städtebaulicher Bedeutung sind. Hier sind standortheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der o.g. Baum auf dem Nachbargrundstück liegt im Bereich der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen. Er wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und ist im Zuge der Baumaßnahme zu sichern (Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920). Die sonstigen Maßnahmen der Grüngestaltung bedürfen keiner ausdrücklichen Festsetzung.

Auch die artenschutzrechtliche Überprüfung von Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse entfällt, zumal sich in dem engeren Planbereich keine Bestandsgebäude mit etwaigen Höhlenquartieren befinden. Für die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen wird darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen und Antragsverfahren sehr wohl erforderlich werden können und dass die etwaige Beseitigung von Gehölzen nur in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden darf.

12 Boden

12.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Nach den Informationen aus dem Verdachtsflächenkataster liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlastverdachtsflächen oder Altablagerungen vor. Die im Katasterauszug in der Umgebung des Plangebietes gekennzeichneten und in der Stellungnahme der Region Hannover genannten Bereiche (Altstandorte, erkundete Flächen) können nach aktueller Kenntnis als nicht relevant für die Aufstellung des Bebauungsplanes eingestuft werden. Auch über sonst vielfach übliche Auffüllungen aus Trümmerschutt, die häufig mit Schwermetallen und/oder PAK (polyzyklische aromatischen Kohlenwasserstoffen) belastet sind, ist nichts bekannt.

Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung orientierender Untersuchungen oder sonstiger Erkundungsmaßnahmen nicht erforderlich.

12.2 Kampfmittelbelastung

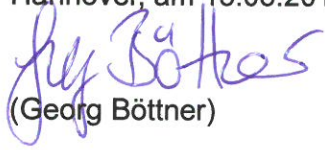
Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover zeigt Bombardierungen/Kriegseinwirkungen/Bodenverfärbungen im Planbereich. Es ist davon auszugehen, dass in dem südwestlichen Teil des Grundstückes noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Vor diesem Hintergrund ist als Maßnahme der Gefahrenforschung eine kampfmitteltechnische Begleitung der Erd- und Baumaßnahmen erforderlich. Sollten dabei Bodenbelastungen oder andere Kampfmittel (Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Kampfmittelfreiheit des Baugrundes gegenüber dem Bereich Bauordnung der Landeshauptstadt Hannover nachzuweisen. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

13 Kosten

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

Begründung zum Planentwurf
aufgestellt von dem Büro plan:b
Hannover, am 15.03.2018


(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, März 2018

(Heesch)
Fachbereichsleiter