

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1875 mit einbezogener Fläche - Wohnen Am Sauerwinkel / Südstrücken -

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

B e g r ü n d u n g

Stand: 22.06.2021



Stadtbezirk: Ricklingen;

Stadtteil: Oberricklingen

Räumlicher Geltungsbereich:

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Südstrücken 37 A (Gemarkung Ricklingen, Flur 7, Flurstück 27/134) und wird begrenzt durch die Straßen Südstrücken und Am Sauerwinkel.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der in den Bebauungsplan integrierte Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die südliche Teilfläche des Grundstücks Südstrücken 37 A (Gemarkung Ricklingen, Flur 7, Flurstück 27/134) mit einer Größe von ca. 1.020 m².

Einbezogene Fläche gem. §12 Abs. 4 BauGB

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nicht jedoch den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die nördliche Teilfläche des Grundstücks Südstrücken 37 A (Gemarkung Ricklingen, Flur 7, Flurstück 27/134) mit einer Größe von ca. 645 m² einbezogen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Verfahren	3
3. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3.1 Beschreibung des Plangebietes	3
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3.3 Geltendes Planungsrecht	4
4. Rahmenbedingungen und städtebauliche Zielsetzungen	5
4.1 Innenentwicklung und Wohnbauflächeninitiative	5
4.2 Sonstige städtebauliche Ziele	5
4.3 Planungsalternativen	5
5. Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
5.1 Gebäudeplanung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Freiflächen	9
5.4 Klimaschutz und ökologische Standards	9
5.5 Soziale Infrastruktur	9
6. Einbezogene Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB	10
7. Verkehr	10
7.1 Erschließung	10
7.2 Ruhender Verkehr und Verkehrsuntersuchung	11
8. Technische Infrastruktur	11
9. Umweltbelange	12
9.1 Einschätzung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
9.2 Artenschutz	12
9.3 Altlasten und Kampfmittel	12
9.4 Immissionsschutz	13
9.5 Hinweise	13
10. Gutachten	13
11. Durchführungsvertrag	13
12. Kosten für die Stadt	13

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin „IGC Immobilien & Grundbesitz Consult Verwaltungs GmbH“, den auf dem südlichen Teil des Grundstücks „Südstrücken 37A“ vorhandenen Garagenhof abzubauen und durch ein Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten zu ersetzen.

Das Grundstück Südstrücken 37A liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 307. Das geplante Vorhaben widerspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat die Landeshauptstadt Hannover auf Antrag der Vorhabenträgerin die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 13.6.2019 beschlossen.

Die verbleibende nördliche Teilfläche des Grundstücks Südstrücken 37 A wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da ein Verbleiben im geltenden Bebauungsplan Nr. 307 bei der beabsichtigten Grenzbebauung zu Unsicherheiten bei der planungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Vorhaben auf dem einbezogenen Grundstück führen würde.

2. Verfahren

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Nachverdichtung und Neuordnung und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Mit der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt. Weiter wird nach § 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 gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Oberricklingen. Er umfasst das ca. 1.665 m² große Grundstück Südstrücken 37A. Im Osten wird der Bebauungsplan durch die Straße „Am Sauerwinkel“ und im Süden und Norden durch die Straße „Südstrücken“ begrenzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die ca. 1020 m² große südliche Teilfläche des Grundstücks Südstrücken 37 A. Den überwiegenden Teil des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nimmt ein Garagenhof mit 23 Garagen ein. Im Osten befindet sich ein ca.

10,4 m breiter Rasenstreifen. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein stadtbildprägender Einzelbaum (Bergahorn).

Die einbezogene Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB umfasst den verbleibenden ca. 645 m² nördlichen Teilbereich des Grundstücks Südstrücken 37 A. Auf dieser Fläche befindet sich direkt an die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans angrenzend eine 1-geschossige Zahnarztpraxis. An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich mehrere Garagen und, die zurzeit über den Garagenhof auf dem südlichen Grundstücksteil erschlossen werden. Nördlich an die Garagen angrenzend befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzen. Östlich an das Gebäude der Zahnarztpraxis schließt sich eine 7 m breite Rasenfläche an. Von Norden aus erschließen eine Zufahrt und ein Fußweg das Grundstück.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist sehr heterogen. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit bis zu 8 Geschossen mit einem großen Garagenhof. In östlicher und südlicher Richtung grenzen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhäusern an. Ca. 300 m südlich des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage. In westlicher Richtung ist der Bereich bis zur Hamelner Chaussee von drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden in Zeilenbauweise geprägt. Insofern befindet sich der Planbereich in einem Übergang zwischen mehrgeschossigen Wohnhäusern im Westen und ein- bis zweigeschossigen Einzel-/ Doppelhäusern im Süden und Osten.

Am nördlich des Bebauungsplans liegenden WP-Eberhard-Eggers-Platz befinden sich verschiedene Angebote, wie zum Beispiel ein Friseur, ein Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei und ein Restaurant. Nördlich des Platzes bildet die Wallensteinstraße eine städtebauliche Zäsur.

Aufgrund der Lage des Planbereiches sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteils und der Innenstadt sowie die städtischen Erholungsräume (Ricklinger Masch mit Kiesteichen, Ricklinger Holz) auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 307, der am 22.2.1978 in Kraft getreten ist. Dieser setzt für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Fläche für Garagen mit einer zulässigen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss, geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest.

Im westlichen Bereich der einbezogenen Fläche setzt der Bebauungsplan Nr. 307 ebenfalls eine Fläche für Garagen fest. Weiter östlich wurde ein durch Baugrenzen gekennzeichnetes Baufeld mit den Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl: 0,4, Geschossflächenzahl 1,2 und geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 1 Vollgeschoss. Gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs 3 Nr. 1, 2, 4 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Westlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzen zum einen als Garagen festgesetzte Flächen und zum anderen durch Baugrenzen gekennzeichnete Baufelder mit den folgenden Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem bzw. acht Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,2 und geschlossener Bauweise an. Südlich an den Planbereich angrenzend ist die Straße „Südstrücken“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 307 befindet sich nördlich zwischen der Straße Südstrücken und der Wallensteinstraße und betrifft den Versorgungsbereich am WP – Eberhard – Eggers –Platz. In östlicher Nachbarschaft grenzt der Bebauungsplan Nr. 1343

an, der hier öffentliche Verkehrsfläche und daran anschließend ein Reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung festsetzt.

4. Rahmenbedingungen und städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Innenentwicklung und Wohnbauflächeninitiative

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 den Wohnungsmarktakteur*innen. Von besonderer Bedeutung ist allerdings das Aktionsfeld des Wohnungsneubaus, das eine herausragende Stellung innerhalb des Wohnkonzepts 2025 einnimmt. Als Grundlage dafür ist die Schaffung neuer Planungsrechte erforderlich.

Vor diesem Hintergrund trägt der vorliegende Bebauungsplan zur Umsetzung der vorgenannten Zielsetzungen bei. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die moderate Nachverdichtung eines Quartiers, das sich durch besonders gute Verkehrsanbindungen und eine gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen auszeichnet. Dadurch wird auch dem unter §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB formulierten Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile Rechnung getragen. Insbesondere auch durch die geplante Bereitstellung von 100 % der Wohnungen für einkommensschwache Haushalte entspricht das Projekt den Zielen des Wohnkonzepts 2025 und trägt zur Versorgung mit Wohnraum und einer Entspannung des Wohnungsmarktes in Hannover bei.

4.2 Sonstige städtebauliche Ziele

Der Planbereich liegt im Übergang zwischen einer achtgeschossigen Wohnanlage, die sich direkt westlich anschließt, und Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung östlich der Straße „Am Sauerwinkel“ und südlich der Straße „Südstrücken“. Mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Ziel verfolgt, zwischen diesen sehr unterschiedlichen Bauformen zu vermitteln. Gleichzeitig soll die Straße „Am Sauerwinkel“ durch den Neubau baulich gefasst werden und die vorhandene Bebauung entlang dieser Straße ein Gegenüber bekommen. Das Quartier wird mit dem Neubau zeitgemäß ergänzt.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung soll sich das Vorhaben in den städtebaulichen Kontext einfügen. Des Weiteren werden baugestalterische Vorgaben in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen, die die Errichtung einer qualitätvollen und zeitgemäßen Architektur und eine bedarfsgerechte Freiflächengestaltung sicherstellen.

Durch die geplanten Festsetzungen im Bereich der einbezogenen Fläche soll eine Bebauung in direktem Anschluss an den geplanten Neubau ermöglicht werden. Die städtebaulichen Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplans sollen in diesem Bereich fortgeführt werden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich die Festsetzungen im Bereich der einbezogenen Fläche an den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

4.3 Planungsalternativen

Vorrangiges Ziel einer nachhaltigen, umweltgerechten Quartiersentwicklung ist die Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum. Die Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht diesem Grundsatz, da ein zurzeit als Garagenhof genutztes und bereits voll erschlossenes Grundstück mit Wohnbebauung ersetzt und aufgewertet wird. Damit wird den Anforderungen des §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und dabei die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu priorisieren ist, um so die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen zu reduzieren.

Im Folgenden werden neben der vorgelegten Planung (Variante 3) noch drei denkbare Alternativplanungen in ihren Grundzügen dargestellt, um die Abwägung nachvollziehbar zu illustrieren.



Kurzbeschreibung Variante 1: (Istzustand)

- 24 bauordnungsrechtlich nicht gebundene Stellplätze
- Bergahorn bleibt unverändert
- kein Beitrag zur Deckung dringenden Wohnbedarfs

Fazit:

Grundstückspotential bleibt ungenutzt

Kurzbeschreibung Variante 2: (kleiner Neubau)

- 3 - 4 geschossige Wohnbebauung mit max. 11 Wohnungen
- Erhalt des Bergahorns unsicher (Baugrube, Arbeitsraum)
- Kubatur des Neubaus fügt sich gut in das Umfeld ein
- Geringer Beitrag zur Deckung dringenden Wohnbedarfs

Fazit:

Grundstückspotential wird nicht ausgeschöpft





Kurzbeschreibung Variante 3: (beantragtes Vorhaben)

- 3 - 4 geschossige Wohnbebauung mit 18 Wohnungen
- Bergahorn wird durch Neupflanzung ersetzt
- Kubatur des Neubaus fügt sich gut in das Umfeld ein
- Guter Beitrag zur Deckung dringenden Wohnbedarfs

Fazit:
Grundstückspotential wird optimal genutzt

Kurzbeschreibung Variante 4: (größtmöglicher Neubau)

- 5 geschossige Wohnbebauung mit ca. 24 Wohnungen
- Bergahorn wird durch Neupflanzung ersetzt
- Kubatur des Neubaus nimmt wenig Rücksicht auf eingeschossige Nachbarschaft
- Guter Beitrag zur Deckung dringenden Wohnbedarfs

Fazit:
Grundstückspotential wird maximal ausgenutzt



Die Variante 3 stellt einen ausgewogeneren Kompromiss zwischen öffentlichen und privaten Belangen als die Varianten 2 und 4 dar, weil sie dringend benötigten Wohnraum (auch Sozialwohnungen) sichert und in der Höhenentwicklung zwischen den unterschiedlichen Bestandshöhen der Nachbarbebauung besser vermittelt. Vor diesem Hintergrund wird die Variante 3 als bevorzugte Variante weiterverfolgt, auch wenn dies den Verzicht auf den Bergahorn bedeutet.

5. Bebauungs- und Nutzungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans

5.1 Gebäudeplanung

Im Spannungsfeld zwischen der achtgeschossigen Bebauung westlich und der ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung südlich und östlich des Planbereiches soll ein drei- bis viergeschossiges Wohnhaus mit 18 Wohneinheiten vermitteln.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und Satteldach, das traufständig zur Straße Am Sauerwinkel errichtet werden soll. Die Traufe weist eine Höhe von 10,8 m (Ostseite) bzw. 13,2 m (Westseite) und der First eine Höhe von 16,5 m jeweils über dem Höhenbezugspunkt auf der Fahrbahnkreuzung der Straßen „Am Sauerwinkel“ und „Südstrücken“ auf. Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich neben den erforderlichen Technikflächen Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder, die über den ausreichend bemessenen Fahrstuhl erreicht werden können. Neben den Privatkellern stehen in einem Gemeinschaftsraum 17 Fahrradstellplätze für 18 Wohneinheiten zur Verfügung.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um einen Einspänner mit bis zu fünf Wohnungen pro Etage. Der Haupteingang orientiert sich zur Straße „Am Sauerwinkel“. Der westlich des Gebäudes angeordnete Parkplatz wird von der Straße „Südstrücken“ erschlossen. Von diesem Parkplatz gibt es einen weiteren Zugang zum Wohnhaus auf der Westseite des Gebäudes. Die Terrassen und Balkone orientieren sich größtenteils nach Westen. Die südlich im Erdgeschoss gelegene Wohnung erhält im Süden eine Terrasse. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant, eine Wohnung im Erdgeschoss ist rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2.

Konstruktiv handelt es sich um einen Massivbau mit einer Fassade aus einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und Akzenten aus einem gegenüber dem WDVS zurückliegenden farbigen Plattenmaterial. Das geneigte Dach ist eine Holzkonstruktion mit einer Ziegeldeckung. Die Balkone sind auskragende Sichtbetonfertigteile.

Durch die Errichtung des Wohngebäudes soll die behutsame Nachverdichtung des Gebäudebestandes in diesem Wohngebiet eingeleitet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch wenn mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan keine Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, dient diese hinsichtlich der Grundstücksausnutzung als Orientierungsrahmen.

Die Grundfläche der geplanten Bebauung beträgt rund 480 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,47. Im § 17 (1) BauNVO wird für allgemeine Wohngebiete, die hier aufgrund der Charakteristik des geplanten Vorhabens und seiner Umgebung als Vergleichsmaßstab herangezogen werden können, eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Diese kann jedoch gemäß § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Solche städtebaulichen Gründe sind in diesem Fall gegeben: Die Überschreitung der GRZ um 0,07 ermöglicht eine Bebauung, durch die eine städtebauliche Abstufung zwischen dem westlich vorhandenen Hochhaus und der verhältnismäßig niedrigen Wohnbebauung östlich jenseits der Straße „Am Sauerwinkel“ geschaffen wird. Die geringfügige Überschreitung der GRZ gegenüber dem im § 17 BauNVO genannten Wert resultiert in erster Linie aus dem planerischen Ziel, auch Terrassen anbieten zu können und wird daher als verträglich bewertet. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben trotz der geringen Überschreitung gewahrt.

Die Grundfläche für die geplanten Stellplätze und deren Zufahrten, welche gemäß § 19 (4) BauNVO bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit einzubeziehen sind, beträgt rund 345 m². Bei der Grundstücksgröße von 1.020 m² ergibt sich somit eine Grundflächenzahl von 0,81. Gemäß § 19 (2) S.2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 von 100 überschritten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in

geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Nach § 19 (2) S.3 BauNVO können im Bebauungsplan jedoch hiervon abweichende Festsetzungen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird hier in Anspruch genommen. Dadurch soll die Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen gewährleistet werden, um negative Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche durch erhöhten ruhenden Verkehr zu minimieren.

5.3 Freiflächen

Westlich des geplanten Gebäudes sind 10 PKW-Stellplätze angeordnet. Für neun dieser Stellplätze (je 2,5 m x 5 m) sowie für die Fahrradstellplätze ist eine teilversiegelte Rasen-/ Dränpflasterbauweise vorgesehen. Der Behinderten-Stellplatz (3,5 m x 5 m) erhält eine vollflächige Pflasterung. Gleiches gilt für die barrierefreien Fahr- und Gehwegflächen.

Die weiteren Flächen in einem Umfang von ca. 220 m² werden als dem Bodenhaushalt zur Verfügung stehende Vegetationsflächen mit natürlichem Bodensubstrat angelegt. Kies- und Schotterflächen sind außer einem bis ca. 40 cm breiten Spritzschutztraufstreifen nicht vorgesehen. Als Trennung zwischen der Zufahrt der Stellplätze und den bodenbündigen Terrassen wird eine geschnittene und dauerhaft zu pflegende und zu erhaltende Laubgehölzhecke aus Hainbuche, Blutbuche oder Liguster geplant. Gleichartige Hecken werden parallel des Gehweges auf der Süd- und Ostgrenze gepflanzt.

Der Bergahorn kann in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nicht erhalten werden (siehe Kapitel 4.3). Für ihn ist ein Fällantrag nach der Baumschutzsatzung zu stellen.

Auf dem Baugrundstück sind insgesamt vier hochstämmige Einzelbäume (ein Bergahorn, zwei Feldahorn, eine Eberesche) geplant. Sie dienen der Gliederung der Stellplätze und wie bisher zur Markierung der Straßenecke Südstrücken / Am Sauerwinkel. Die Maßnahme dient unter anderem auch der positiven dauerhaften Anreicherung des städtischen Kleinklimas und Schaffung von Lebensraum angepasster Arten. Die Ersatzpflanzung für den wegfallenden Bergahorn (45 – 50 cm Stammumfang) wird gegenüber den Stellplatzbäumen (20 – 25 cm Stammumfang) einen größeren Stammumfang aufweisen, damit möglichst schnell die gestalterische und ökologische Wirkung des wegfallenden Baumes ersetzt wird (siehe § 4 textliche Festsetzungen). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

5.4 Klimaschutz und ökologische Standards

Die Landeshauptstadt Hannover hat als Minderungsmaßnahme von CO₂ die Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich beschlossen. Demzufolge sind bei der Stadtplanung bzw. Bebauungsplanung Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes im Planungsprozess mit abzuwägen. In diesem Sinne wurde das energetische Konzept in einem Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt.

Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards mit den geplanten Maßnahmen erfüllt. Dazu gehören die Dämmung der Außenbauteile und die Vorrüstung für Photovoltaikanlagen auf dem Dach, die Flachdachbegrünung sowie die Errichtung und Vorbereitung von Ladepunkten an PKW-Stellplätzen sowie für Elektrofahrräder. Die Ergebnisse und vereinbarten Maßnahmen aus diesem Beratungsgespräch werden im Durchführungsvertrag fixiert.

Sofern das Dach mit Metall gedeckt wird, dürfen ausschließlich beschichtete Metalldeckungen benutzt werden. Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes ist bei der Verwendung von Putz- und Dämmstoffen sowie Schutzanstrichen auf die Pestizidfreiheit zu achten. Andernfalls ist, um Boden- und Gewässerkontaminationen auszuschließen, eine Vorklärung des Regenwassers durchzuführen.

5.5 Soziale Infrastruktur

Wie bereits im Abschnitt „Beschreibung des Plangebiets“ angesprochen, verfügt der Stadtteil, in dem das Vorhaben geplant ist, über eine gute Infrastrukturausstattung. Sowohl die Versorgung

mit Schulen als auch mit Kinderbetreuungseinrichtungen ist gegeben. Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich etwa 300 m östlich. Grundschule, Realschule, Integrierte Gesamtschule und Oberschule befinden sich in fußläufiger Nähe. In der Umgebung befinden sich mehrere öffentliche Kinderspielplätze, wobei der nächste sich in ca. 330 m westlich an der Straße „Südstrücken“ befindet. Daneben befinden sich im Stadtteil Oberricklingen sowie im benachbarten Mühlenberg vielfältige vom Plangebiet aus gut erreichbare soziale öffentliche Einrichtungen.

Durch das geplante Wohnbauvorhaben ergibt sich gemäß Berechnungsschlüssel des Infrastrukturkonzepts Hannover ein Bedarf an einem U3 und zwei Ü3 Betreuungsplätzen, die nicht sinnvoll baulich eigenständig realisiert werden können, sondern durch die Zahlung eines Infrastrukturbeitrags abgelöst werden. Ebenso ist eine Ablösezahlung für den entstehenden Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen zu entrichten.

Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

6. Einbezogene Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nicht jedoch in den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, wird die ca. 645 m² große nördliche Teilfläche des Grundstücks Südstrücken 37 A (Gemarkung Ricklingen, Flur 7, Flurstück 27/134) einbezogen. Für diese gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche wird keine Durchführungsverpflichtung begründet.

Durch den Einbezug dieser Fläche soll ein städtebaulich wünschenswerter Anbau an das auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans errichtete Gebäude auf dem südlichen Grundstücksteil in gleicher Höhe und Tiefe ermöglicht werden.

Um dieses städtebauliche Ziel zu ermöglichen soll für den Bereich der einbezogenen Fläche als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Höchstzahl von drei Vollgeschossen und geschlossener Bauweise festgesetzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Ein über diese Festsetzungen hinausgehender Regelungsbedarf besteht nicht.

7. Verkehr

7.1 Erschließung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist eine sehr gute verkehrliche Anbindung auf. Die Stadtbahnhaltestelle „Am Sauerwinkel“ liegt nur ca. 110 m entfernt an der Wallensteinstraße. Dort fahren die Stadtbahnlinien 3 und 7. Das 850 m vom Planbereich entfernte Stadtteilzentrum „Mühlenberger Markt“ ist von hier aus nur eine Station entfernt und in wenigen Minuten zu erreichen. Dort besteht Anschluss an die Buslinien 581, 129 und N56. Bis in das Stadtzentrum von Hannover benötigt die Stadtbahn etwa 13 Minuten. Das Naherholungsgebiet Ricklinger Kiesteiche ist mit dem Fahrrad in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar. Über die Wallensteinstraße als Haupteinzelerschließungsstraße Oberricklingens besteht eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Westlich ist die Wallensteinstraße an die Bundesstraße 217 Hamelner Chaussee sowie die Bornumer Straße Richtung Deisterplatz / Stadtmitte angebunden. Über die Hamelner Chaussee kann die Bundesstraße 65 Richtung Bad Nenndorf bzw. Ricklinger Kreisel mit Anbindung an die Bundesstraßen 3 und 6 erreicht werden. Für den Radverkehr verfügen die Straße „Am Sauerwinkel“ als auch die in Richtung Innenstadt führende Wallensteinstraße über getrennt von der Autofahrbahn geführte Radwege. Die geplante Veloroute 9 Oberricklingen – Ricklingen – Stadtmitte verläuft etwas weiter südlich.

Die Erschließung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt durch eine 3,50 m breite Zu- und Ausfahrt von Süden von der Straße „Südstrücken“ aus. Fußläufig und für Radfahrer*innen erfolgt die Erschließung durch eine Zuwegung von der Straße „Am Sauerwinkel“ aus.

Östlich des Hauses sind, auch für Besucher*innen, 12 und westlich des Hauses weitere 10 Fahrradstellplätze vorgesehen, die nicht überdacht werden, um die Versiegelungsrate auf dem Grundstück nicht weiter zu erhöhen. Der Keller beinhaltet über einen Aufzug erreichbare weitere 17 Fahrradstellplätze für die Bewohner*innen.

7.2 Ruhender Verkehr und Verkehrsuntersuchung

Für das Wohngebiet zwischen Am Sauerwinkel, Hamelner Chaussee, Südstrücken und Wallensteinstraße einschließlich des Ladenzentrums mit der damaligen Sparkassenfiliale wurden im Bauantragsverfahren 118 Einstellplätze als notwendig ermittelt. Die 22 öffentlichen Stellplätze am WP-Eberhard-Eggers-Platz sind nicht Bestandteil dieses Nachweises. Tatsächlich errichtet wurden im gleichen Gebiet 167 Einstellplätze. Diese Anzahl ist bis heute erhalten.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Garagenhof überplant. Die vorhandenen Stellplätze sind nicht dinglich gesichert und können vor dem Hintergrund des beschriebenen Angebots privater Parkplätze entfallen.

Um zu überprüfen, ob der Wegfall dieser 20 Garagen vertretbar ist, wurde die Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert Hannover, mit einer Untersuchung beauftragt. Das Gutachten stellt dar, dass auch auf öffentlichen Verkehrsflächen (WP-Eberhard-Eggers-Platz, entlang der Straße Südstrücken) ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Diese Einschätzung wurde von der Polizeidirektion Hannover und der Straßenverkehrsbehörde Hannover nicht beanstandet.

Die ursprüngliche Gesamtkonzeption des Wohnquartiers, die die Unterbringung der privaten Stellplätze in einzelnen Sammelparkanlagen an den Zugängen zum Quartier vorsieht, wird durch die geplante Wegnahme an dieser Stelle nicht nachhaltig beeinträchtigt. Auch ist die Reduzierung der privaten Stellplätze insgesamt vertretbar vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Erschließung und die Einbindung in das Radwegenetz, die heute bauordnungsrechtlich eine Reduzierung der notwendigen Pkw-Stellplätze ermöglichen würde.

8. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen im Umfeld problemlos sichergestellt werden. Trink-, Regen- und Schmutzwasserleitungen sind in den das Grundstück Südstrücken 37 A umgrenzenden Straßen „Südstrücken“ und „Am Sauerwinkel“ zum direkten Anschluss vorhanden. Damit ist auch die Löschwasserversorgung gesichert. Eine Fernwärmeleitung ist in näherer Umgebung nicht vorhanden. Die Abfallentsorgung ist von der Straße Am Sauerwinkel aus problemlos möglich.

Das im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann laut Bodengutachten nicht vor Ort versickert werden. Auch eine Ableitung der Abflüsse in die tieferliegenden Sande ist nicht möglich, da sie wassergesättigt sind und keine zusätzlichen Wassermengen aufnehmen können. Abgesehen von dem Regenwasser, das in der Dachbegrünung zurückgehalten werden kann, muss es in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Um die städtische Kanalisation nicht zu überlasten ist der Spitzenabfluss mit einer Abflussspende von 20 l/(s*ha) bezogen auf die abflusswirksame Grundstücksfläche festgelegt. Darüberhinausgehende Wassermengen werden auf dem Grundstück zur Zwischenspeicherung zurückgehalten. Die erwarteten Mengen werden im Entwässerungsantrag nachgewiesen.

9. Umweltbelange

9.1 Einschätzung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der vorliegende Planbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplanes, der durch die Neuplanung in diesem Bereich aufgehoben wird. Hier bestand demnach bereits ein Baurecht, dass durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht neu geschaffen, sondern lediglich verändert wird, um neue Nutzungen zu ermöglichen. Insofern wird keine erstmalige Inanspruchnahme von bislang unberührtem Grund und Boden mit diesem Verfahren vorbereitet. Dies führt dazu, dass die Planung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann; die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden; ein Umweltbericht ist nicht aufzustellen.

Um dennoch die Belange von Natur und Landschaft in angemessener Weise berücksichtigen zu können, wurde für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Datum 7.9.2020 eine „grünordnerische Auseinandersetzung“ mit den Umweltbelangen durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeitet. Sie empfiehlt Maßnahmen wie die Begrünung der Flachdächer (außer der Terrassen / Balkone speziell des Staffelgeschosses oberhalb des 2. OG) bzw. der flach geneigten Dächer mit ausreichender Substratausstattung und eine Teilversiegelung der PKW-Stellplätze aus Rasen-/Dränpflasterbauweise, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern. Ferner soll Pflanzenlebensraum geschaffen werden, auch wenn die anfängliche Biomasse der vier neu geplanten hochstämmigen Bäume nicht der des vorhanden und außerhalb der Brut- und Setzzeit zu beseitigenden Bergahorns entspricht. Langfristig wird diese aber durch den Zuwachs wieder erreicht.

Den Hinweisen des Landschaftsarchitekten wird gefolgt, die Maßnahmen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag gesichert.

9.2 Artenschutz

Grundsätzlich sind im Zuge der Vorhabenrealisierung die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz zu beachten. Feste Nistplätze europäischer Brutvögel sowie Wochenstuben von Fledermäusen sind ganzjährig geschützt und dürfen nur mit Einwilligung der Naturschutzbehörde entfernt werden. Details werden in der Vorhabenbeschreibung im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

9.3 Altlasten und Kampfmittel

Altlagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht bekannt. Laut Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung besteht auf der Teilfläche des Bauvorhabens kein Kampfmittelverdacht und somit kein entsprechender Handlungsbedarf. Auf der Teilfläche des miteinbezogenen Bereiches besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Dementsprechend sind bei Tief- und Erdbaumaßnahmen weiterführende Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Luftbildauswertung, Sondierungen) durchzuführen.

Gemäß Bodengutachten wurden bodenfremde Beimengungen von Ziegelbruch und Bauschuttresten im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgestellt. Eine orientierende Überprüfung der Schadstoffbelastungen zeigt einstufigsrelevante Schadstoffkonzentrationen. Im Zuge der geplanten Neubebauung die gesamte oberflächennahe Bodenschicht abgetragen und entsorgt wird.

Es ist davon auszugehen, dass auch in der einbezogenen nördlichen Teilfläche Auffüllungen vorhanden sind. Bei geplanten Tief- und Erdarbeiten auf der nördlichen Teilfläche sind die Auffüllungen abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. Spätestens bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Boden gemäß den Bodenwerten für die Bauleitplanung der LHH unbelastet ist.

9.4 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

9.5 Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der StadtDenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

10. Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden folgende Gutachten bzw. Fachplanungen berücksichtigt:

- Bodengutachten, Verfasser: Böker und Partner, Staatswiesenstr. 4, 30177 Hannover, 24.7.2020
- Grünordnerische Auseinandersetzung, Verfasser: Uwe Michel, Landschaftsarchitekt, Bischof-Gerhard-Str. 20, 31139 Hildesheim, 7.9.2020
- Parkraumgutachten, Verfasser: Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing Schubert, Limmerstr. 41, 30451 Hannover, Mai 2020
- Kampfmitteluntersuchung, Verfasser: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Dorfstr. 19, 30159 Hannover, 7.7.2020

11. Durchführungsvertrag

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt.

Die Vorhabenträgerin wird damit u.a. folgende Verpflichtungen eingehen:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben innerhalb festgelegter Fristen,
- Festlegung des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen (100 % = 18 Wohnungen)
- Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes,
- Umsetzung des Freiflächenkonzeptes, inkl. der Anpflanzung von Bäumen
- Regelungen zu Fahrradabstellplätzen sowie
- Entsorgung von abfallrechtlich relevanten Materialien nach abgestimmten Vorgaben

12. Kosten für die Landeshauptstadt

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, grundsätzlich alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen durch die Verwirklichung der Planung keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt:



Büro Keller
Lothringer Str. 15
30559 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung des Entwurfs am
..... zugestimmt.

Für den Fachbereich Planen und Stadt-ent-
wicklung, 23. Juni 2021.

61.12 / gez. Schlesier

gez. Malkus-Wittenberg

.....
i.V. Malkus-Wittenberg
(Fachbereichsleitung)