

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1830 – Bischofsholer Damm

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

- **Neubau eines Wohnhauses mit einem Anteil von mindestens 25 % der Wohnfläche für geförderten Wohnungsbau oder einem entsprechenden Flächenanteil für die Betreuung von Menschen mit Mehrfachbehinderung durch die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung gGmbH**
- **Neubau eines Bürohauses verbunden mit Nutzungen aus dem Gesundheitsbereich**

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1830 liegt im Stadtteil Bult direkt am Bischofsholer Damm im Kreuzungsbereich mit der Lindemannallee. Er umfasst das Grundstück Bischofsholer Damm 91 (Gemarkung Hannover, Flur 16, Flurstück 48/206) mit einer Größe von 4.381 m² vollständig.

2.0 Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und weist eine Scherrasenfläche, eine Baumreihe aus 5 Einzelbäumen parallel zur östlichen Grundstücksgrenze und eine niedrige Hecken-/Strauchbepflanzung entlang der Südgrenze auf.

Das Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Hannover, der Grundstücksverkauf an die Vorhabenträgerin, die HELMA Wohnungsbau GmbH, soll eingeleitet werden.

Auf dem innenstadtnahen Grundstück sollen zwei Punkthäuser mit Flachdach errichtet werden, von denen das größere, neugeschossige Gebäude in erster Linie dem Wohnen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (u.a. Flächen für die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung gGmbH) aufnehmen soll, während das kleinere Gebäude mit sechs Vollgeschossen vollständig als gewerbliche Einheit für Büros oder für Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit vorgesehen ist.

Bei den angestrebten maximal 70 Wohneinheiten inklusive der Flächen für die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung gGmbH handelt es sich um Wohnungen, die als Standort neben dem dauerhaften Wohnen u.a. auch als „temporäres Wohnen“ geeignet sind, z.B. für Beschäftigte des nahegelegenen Kinderkrankenhauses „Auf der Bult“ und der Sophienklinik sowie der tierärztlichen Hochschule.

In dem Wohnneubau soll 25 % der Wohnfläche dem sozial geförderten Wohnungsbau oder alternativ der Betreuung von Menschen mit Mehrfachbehinderung durch die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung gGmbH vorgehalten werden.

Der genaue Wohnungsschlüssel und die Anzahl der Wohnungen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Im Erdgeschoss sind Flächen für die heilpädagogische Frühförderung und

Tagespflege für Erwachsene durch die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung gGmbH vorgesehen. Weiterhin sollen hier bei entsprechender Nachfrage auch ergänzende Nutzungen für Dienstleister (Hausmeisterbüro, Kindertagespflege, Kiosk) ermöglicht werden.

Für das kleinere Gebäude wird eine Nutzung durch verschiedene Interessensgruppen aus den Bereichen Verwaltung und Gesundheit angestrebt, die teilweise schon im näheren Umfeld vorhanden sind und ihre Gewerbeflächen erweitern möchten.

Mit der besonderen baulichen Gestaltung als turmartige Gebäude in Sichtachse der Lindemannallee wird der Kreuzungspunkt betont und erhält eine städtebaulich-architektonische Dominanz mit Wiedererkennungswert.

Durch die sehr gute verkehrliche Anbindung ist das Plangebiet sowohl für den Individualverkehr (Hauptverkehrsstraßen/Messeschnellweg-B3) als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbahnlinie 6, Buslinien 128 und 134) schnell erreichbar.

Die Grundstückszufahrt erfolgt vom Bischofsholer Damm. Die Stellplätze der Wohnungen sollen vorrangig in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Es sind aber auch oberirdische Einstellplätze für die gewerblichen Nutzungen (insbesondere für Besucher) geplant.

Mit dem Stadtwald der Eilenriede und den Flächen der Alten Bult sind ausgedehnte Naherholungsflächen fußläufig erreichbar. Das östlich an das Plangebiet angrenzende Areal mit Tennis- und Fußballplätzen sowie Sporthallen (Postsportverein Hannover e.V. / SV Hannover Arminia e.V. / Rudolf-Kalweit-Stadion) bietet Möglichkeiten für Freizeitsport in unmittelbarer Nachbarschaft.

Das vorab beschriebene Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1591 - Stadtteil Bult und ist als MK – Kerngebiet mit maximal acht Vollgeschossen festgesetzt. Das vorrangig als gewerbliche Einheit geplante kleinere Gebäude könnte aufgrund des geltenden Baurechtes zwar errichtet werden, eine Realisierung des Wohngebäudes wäre mit diesen Vorgaben und in dem jetzt vorgesehenen Umfang jedoch nicht möglich, so dass eine Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich wird.

Bebauungsplan der Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 (Landeshauptstadt Hannover Drucksache Nr. 0840/2013) 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.

Aufgrund der sich seit der Erarbeitung des Wohnkonzeptes veränderten Zuwanderungssituation nach Hannover sowie dem weitergehenden Wohnflächenkonsum der ansässigen Bevölkerung ergibt sich verstärkter Handlungsdruck, der zunehmend angespannten Wohnraumlage durch Entwicklung entsprechender Angebote im Stadtgebiet entgegen zu wirken. Allein zwischen 2010 und 2015 sind 27.800 (5,5%) Menschen hinzugekommen. Da in diesem Zeitraum aber lediglich rund 3200 Wohnungen gebaut wurden, besteht hier ein erheblicher Nachholbedarf. Der Neubaubedarf wurde gegen Ende des Jahres 2015 bereits bei über 1000 Wohneinheiten pro Jahr gesehen.

Neben der stark wachsenden Einwohnerzahl spielt die demographische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle. Der größte Bedarf zeichnet sich bei großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien Wohnungen ab.

Die Landeshauptstadt Hannover hat die angeführten Elemente des Wohnkonzeptes weiterentwickelt. Dazu gehört die Wohnbauflächeninitiative zur rascheren Bereitstellung von Planungsrechten. Des Weiteren wurde zusammen mit den Akteuren auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt eine Wohnungsbauffensive gestartet, die die Aufgabe hat, die Umsetzung des Wohnungsneubaus deutlich zu forcieren.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1830 -- Bischofsholer Damm - folgen diesen Zielen.

Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten baulichen Entwicklung auf dem Grundstück Bischofsholer Damm 91 auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

3.0 Verfahren

Der Bebauungsplan trägt zur Nutzung einer brachliegenden Gewerbefläche sowie der Schaffung von Wohnraum bei und dient damit 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 durch die Größe des Plangebietes von ca. 4.400 m² 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.

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

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4.0 Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist mit der angestrebten Nutzungsmischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1591 - Stadtteil Bult, der seit April 1998 rechtskräftig ist, trifft für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Festsetzungen:

- MK – Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
- Unzulässig sind Vergnügungsstätten aller Art, großflächiger Einzelhandel und Tankstellen aller Art ebenso wie ausnahmsweise zulässige Wohnungen nach § 7 Abs. 3 BauNVO. Davon nicht betroffen sind jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber.
- Zulässig sind maximal acht Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4.
- Die GFZ kann ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- Entlang der äußeren Grenzen des B-Planes ist ein 4 m bzw. 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind je 100 m² mindestens ein Baum und 10 Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.0 Städtebauliche Situation

5.1 Baustruktur

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Bult in ca. 400 m Fußwegentfernung zu den Freiflächen der Alten Bult und ca. 700 m Entfernung zum Stadtwald Eilenriede, die beide stadtteilübergreifend beliebte Naherholungsgebiete der hannoverschen Bevölkerung sind.

Der Stadtteil Bult wird südwestlich des Bischofsholer Dammes in dem Abschnitt nordwestlich der Lindemannallee durch zweigeschossige Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäuser vorrangig in Blockstrukturen mit begrünten Innenbereichen dominiert. Diese Gebäude stehen zum großen Teil mit der Bebauung um den Brehmhof und den Robert-Koch-Platz als Ensemble unter Denkmalschutz und weisen eine einheitliche Architektursprache auf. Im Gegensatz dazu sind die Baukörperstrukturen und Gebäudehöhen südlich der Lindemannallee sehr unterschiedlich. Neben einer Tankstelle und einem Aldi-Markt sowie den drei achtgeschossigen Wohnhochhäusern liegen hier die Areale des Kinderkrankenhauses „Auf der Bult“, der Schule „Auf der Bult“ sowie des sozialpädagogischen Zentrums Hannover und das Verwaltungsgebäude der DB-Netz AG.

Auch der Bereich nördlich des Bischofsholer Dammes ist durch sehr unterschiedliche Nutzungen sowie Baukörperabmessungen und Gestaltungselemente geprägt. Die Spannweite reicht von Wohnen über Gebäude für Büros und Verwaltungen (z.B. Tierärztliche Hochschule, Nds. Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit, Berufsgenossenschaft Holz und Metall) sowie Dienstleistungsbetrieben bis hin zu Sportanlagen. Hier befinden sich ebenfalls einige denkmalgeschützte Gebäude (z.B. Stift zum heiligen Geist im Ensemble mit von Sodenkloster/Ratskloster und dem Schwesternhaus aus den Jahren 1890 bis 1900, Jüdische Synagoge). Ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild ergibt sich dadurch für diesen Bereich nicht.

5.2 Verkehrliche Infrastruktur

Über den Bischofsholer Damm sind die Hannoversche Innenstadt und der Messeschnellweg sowie im weiteren Verlauf die Bundesautobahnen A7 und A2 mit dem Auto gut zu erreichen.

In Sichtweite zum Plangebiet liegt in geringer fußläufiger Entfernung direkt am Bischofsholer Damm die Stadtbahn-Haltestelle der Linie 6, über welche u.a. die Stadtmitte und der Hauptbahnhof erreicht werden können. Zudem befinden sich hier auch die Bushaltestellen der Linien 128 und 134. Die S-Bahnstation Bismarckstraße liegt ca. 900 m entfernt. Die Fahrt zum Hauptbahnhof dauert je nach Art des ÖPNV ca. 3 Minuten (S-Bahn) oder zwischen 10 bis 15 Minuten.

Die fußläufige Anbindung des Plangebiets bzw. die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer ist entlang der Hauptverkehrsachsen über gesonderte Fuß- und Radwege gewährleistet. Über diese Wege sind auch die hannoversche Innenstadt sowie die nahegelegenen Naherholungsflächen der Alten Bult und der Eilenriede angebunden.

Der ruhende Verkehr der Bestandsgebäude in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wird derzeit vorrangig oberirdisch auf den Grundstücken nachgewiesen. Zusätzlich befinden sich weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum des Bischofsholer Dammes sowie in der Lindemannallee und der Freundallee.

6.0 Bau- und Nutzungskonzept

Mit der vorgesehenen Bebauung in Form von zwei unterschiedlich hohen, signifikanten „amöbenartigen“ Türmen in Sichtachse der Lindemannallee entsteht zusammen mit den höher geschossigen Gebäuden im direkten Umfeld des Bauvorhabens, dem Studentenwohnheim im Westen mit bis zu 11 Geschossen und dem Gebäude der Deutschen Bahn im Süden mit bis zu 9 Geschossen, eine Torbildung, durch die neben dem Kreuzungspunkt Lindemannallee / Bischofsholer Damm gleichzeitig auch der Übergang von der Bebauung im Stadtteil Bult zu den ausgedehnten Flächen des Stadtwaldes der Eilenriede besonders betont wird.

Darüber hinaus wird durch die beiden neuen Türme die Sicht auf das bestehende 4-geschossige, zurückgesetzte Verwaltungsgebäude der Comramo IT Holding AG mit seiner strengen Kubatur und der horizontalen, durch Glas dominierten Fassade nicht vollständig verstellt. Vielmehr ergibt sich aufgrund der sehr unterschiedlichen Bauformen und -höhen sowie der differierenden Fassadenmaterialien ein spannungsvolles Miteinander.

Die Türme erhalten jeweils ein Flachdach, wobei beide Dächer mit einer extensiven Begrünung ausgestattet werden sollen. Die glatten Fassaden weisen keine Vor- und Rücksprünge auf. Sie werden durch einen roten Klinker in Verbindung mit horizontal angeordneten Fensterbändern dominiert. Dabei folgen die Fensterbänder keinem strengen Raster, sondern verteilen sich in unterschiedlicher Länge und bei dem Wohngebäude auch in unterschiedlicher Höhe über die Fassaden. Bei dem Wohnturm werden zusätzlich Loggien in diese Fensterbänder integriert.

Der neugeschossige Wohnkomplex weist bei einer Höhe von ca. 30,3 m über Gelände eine Grundfläche von ca. 510 m² und eine Bruttogeschossfläche von ca. 4.800 m² auf. Angestrebt werden zwischen 45 bis 70 Wohneinheiten, wobei das Wohnraumangebot von Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen reichen soll. Der genaue Wohnungsschlüssel steht derzeit aber noch nicht fest, da der Standort neben dem dauerhaften Wohnen in größeren Wohneinheiten z.B. auch für Beschäftigte des nahegelegenen Kinderkrankenhauses „Auf der Bult“ und der Sophienklinik sowie der tierärztlichen Hochschule als sogenanntes „temporäres Wohnen“ in Ein- und Zweizimmerapartments geeignet erscheint.

In dem Wohnneubau soll 25 % der Wohnfläche (ca. 840 m²) dem sozial geförderten Wohnungsbau mit einer Eingangsmiete von 5,60 € / m² vorbehalten sein.

Alternativ kann ein Anteil der stationären Betreuung von Menschen mit Mehrfachbehinderung durch die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung gGmbH vorgehalten werden. Sollte dieser Anteil unter den 25% der Wohnfläche liegen, wird das Angebot um die Differenzfläche mit sozial gefördertem Wohnungsbau ergänzt.

Im Erdgeschoss dieses Gebäudes sind Flächen für die heilpädagogische Frühförderung und für die Tagespflege für Erwachsene durch die Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung gGmbH vorgesehen. Weiterhin sollen auf Teilflächen bei entsprechender Nachfrage

auch ergänzende Nutzungen z.B. für Dienstleister wie Hausmeisterbüro, Kindergrößtagespflege, Kiosk, o.ä. ermöglicht werden.

Der sechsgeschossige Turm mit einer Höhe von ca. 21 m, einer Grundfläche von ca. 350 m² und einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.200 m² soll ausschließlich gewerblichen genutzt werden, wobei sich das mögliche Spektrum auf Büros und Flächen für Interessensgruppen aus dem Bereich Gesundheit fokussiert, wie z.B.:

- Büros unterschiedlicher Größe
- Schulungsräume für Kinderkrankenschwestern der Kinderklinik
- Praxisräume für Ärzte

Damit wird bei der Art der Nutzung darauf abgestellt, dass das Bauvorhaben insgesamt auch dem sozialen Anspruch genügt.

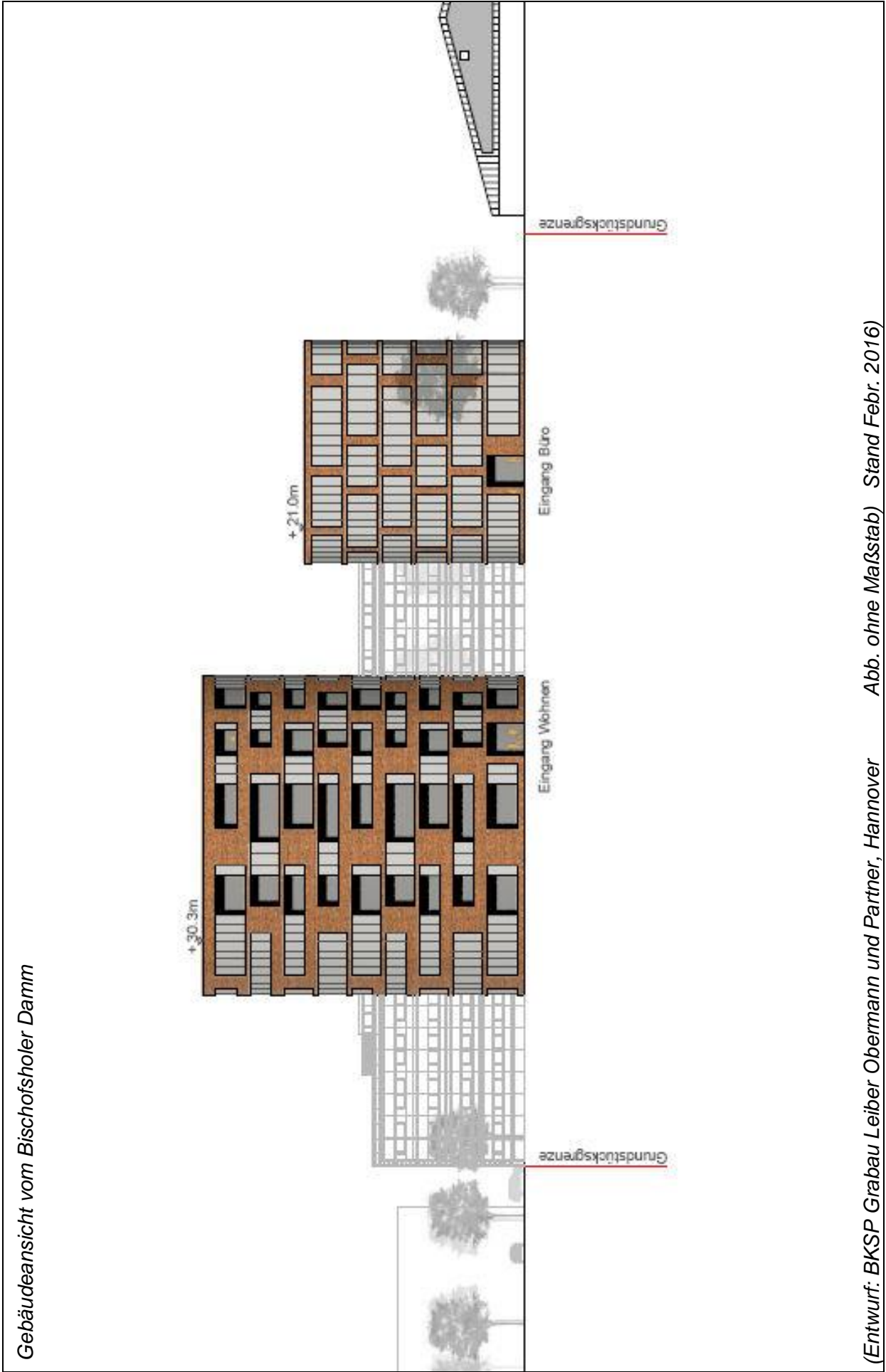
Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzung sollen in einer Tiefgarage mit Zufahrt über den Bischofsholer Damm nachgewiesen werden. Die genaue Anzahl der Stellplätze und die sich dadurch ergebende Dimensionierung der Garage stehen in Abhängigkeit zur Anzahl der Wohneinheiten. Dies bedarf noch der abschließenden Klärung im weiteren B-Plan-Verfahren.

Darüber hinaus werden die gewerblichen und insbesondere die Besucherstellplätze ebenerdig auf dem Grundstück angeordnet. Dabei wird wegen der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV davon ausgegangen, dass ein Teil der Fahrten auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgen wird und deshalb ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt werden kann.

7.0 Freiraumgestaltung

Der bestehende Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bauvorhabens entlang der Süd- und Ostgrenze einen Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern fest, der insgesamt eine Fläche von ca. 620 m² umfasst. Diese Pflanzfestsetzung soll entlang des Bischofsholer Dammes als Abgrenzung des Baugrundstückes zum öffentlichen Straßenraum beibehalten werden (ca. 410 m²), ebenso wie die vorhandenen 5 Bäume entlang der Ostgrenze. Darüber hinaus sollen die weiteren Pflanzflächen jedoch an geeigneter Stelle in die Freiraum- und Stellplatzgestaltung des Grundstückes integriert werden, so dass insgesamt die bisher geforderten Pflanzflächen auch künftig gesichert werden.

Gebäudeansicht vom Bischofsholer Damm



(Entwurf: BKSP Grabau Leiber Obermann und Partner, Hannover Abb. ohne Maßstab) Stand Febr. 2016)

8.0 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung der neuen Bebauung stehen im angrenzenden Straßenraum des Bischofsholer Dammes folgende Hauptmedien zur Verfügung

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

Die Entsorgung erfolgt über den Bischofsholer Damm. Der Müll soll möglichst zentral nahe der Grundstückszufahrt untergebracht werden.

9.0 Umweltbelange

9.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Auswirkungen auf Flora und Fauna, insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, sind aufgrund der vorhandenen Vegetation nicht zu erwarten (Scherrasenflächen, ein ca. 2 m breiter Streifen mit einer niedrigen Strauchhecke an der Südgrenze und eine Baumreihe aus 5 noch relativ jungen Einzelbäumen im Osten). Die Hecke soll bis auf eine neue Grundstückszufahrt erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden, die Baumreihe wird in die künftige Grün- und Freiflächengestaltung integriert.

Die Bepflanzungen auf den angrenzenden Grundstücksflächen Bischofsholer Damm 89 werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt oder verändert (z.B. Strauch- und Baumanpflanzungen im Bereich der Parkplätze)

Besondere Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten werden deshalb voraussichtlich nicht erforderlich.

9.2 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet sind bis auf die 5 Einzelbäume keine weiteren Bäume oder Sträucher vorhanden. Damit ist die Baumschutzsatzung anzuwenden. Entfallende Bäume sind danach durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Allerdings soll der Baumbestand entlang der Ostgrenze in die weiteren Freiraumplanungen integriert werden, so dass nach derzeitigem Planungsstand keine Baumverluste zu erwarten sind.

9.3 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen der umliegenden Straßen, die insbesondere durch den südlich gelegenen Bischofsholer Damm mit dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr durch die Stadtbahnlinie 6 (Hannover Messe/Ost - Nordhafen) erzeugt werden, sowie der Lärm, der durch die östlich angrenzenden Sportstätten generiert wird, ein. Darüber hinaus befinden sich haustechnische Aggregate auf dem Dach des Gebäudes Bischofsholer Damm 89.

Aus diesem Grund wurde eine orientierende Bewertung des Außenlärmpegels beauftragt (Stand Mai 2015, AMT Ingenieurgesellschaft).

Für das Plangebiet ist derzeit ein Kerngebiet – MK festgesetzt. Danach wären bei der städtebaulichen Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 für MK-Gebieten einzuhalten, die identisch sind mit jenen für Gewerbegebiete (65

dB(A) am TAG – 6-22 Uhr und 50 dB(A) in der NACHT – 22-6 Uhr). In Verbindung mit der angestrebten, schutzbedürftigen Wohnnutzung müssen hier allerdings die Werte wie für ein Mischgebiet - MI zugrunde gelegt werden (60 dB(A) am TAG – 6-22Uhr und 45 dB(A) in der NACHT – 22-6 Uhr). Sie entsprechen auch den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm.

Diese Werte liegen jedoch deutlich unter den rechnerisch ermittelten Außenlärmpegeln. Danach ist durch den Straßenverkehr an der südlichen Plangebietsgrenze für den Beurteilungszeitraum Tag Außenlärmpegel L_{den} von maximal bis zu 75 dB(A) und für den Beurteilungszeitraum Nacht L_{Night} von bis zu 65 dB(A) auszugehen. Für den Schienenverkehr der Stadtbahn ergeben sich an der südlichen Plangebietsgrenze im Beurteilungszeitraum Tag Außenlärmpegel L_{den} von maximal bis zu 70 dB(A) und für den Beurteilungszeitraum Nacht L_{Night} von bis zu 55 dB(A). Für die Geräuschemissionen der angrenzenden Sportstätten liegen keine Eingangsdaten vor. Aufgrund der Vielzahl der Sportanlagen im Einflussbereich kann eine Richtwertüberschreitung der Geräuschimmissionen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine abschließende Beurteilung der Geräuschsituation aufgrund der Sportanlagen kann erst nach Vorlage aller dafür relevanter Unterlagen (Betriebsbeschreibung Spiel-/Trainingszeiten etc.) erfolgen.

In Abhängigkeit des rechnerisch ermittelten Außenlärmpegels sind in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche für den Beurteilungszeitraum Tag definiert. Demnach befindet sich die Südseite des Plangrundstücks bzw. die Südfassade des geplanten Wohngebäudes im Lärmpegelbereich VI. Aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes sind entlang der Nordfassade deutlich geringere Außenlärmpegel zu erwarten.

Grundlage für eine erste Bewertung der Wohnnutzung sind die empfohlenen Richtwerte der TA-Lärm für gesundes Wohnen in schutzbedürftigen Räumen innerhalb von Gebäuden in Höhe von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A), unabhängig von der Baugebietseinstufung. Vor diesem Hintergrund kommt die vorliegende orientierende Bewertung zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Grundstücks zu Wohnzwecken unter Umsetzung geeigneter Maßnahmen grundsätzlich möglich ist. Ein besonderes Augenmerk sollte bei der weiterführenden Planung auf die Anordnung der Schlafräume, die technische Ausstattung der Wohnräume (Lüftungsaggregate etc.) sowie die Ausgestaltung der Außenwohnbereiche gelegt werden.

Für die bestehenden Sportstätten liegen zwar keine Eingangsdaten vor, es ist aufgrund der Vielzahl der Sportstätten jedoch davon auszugehen, dass immissionsseitig die Anlagen im Plangebiet wahrnehmbar sein werden (z.B. durch die Impulshaltigkeit der Abschlaggeräusche auf den Tennisplätzen).

Diese Ergebnisse der ersten Bewertung der schalltechnischen Situation werden im weiteren Verfahren durch ein vollständiges Gutachten konkretisiert.

9.4 Kampfmittel / Altlasten-Verdachtsflächen

Hinweise auf Kampfmittelfunde im Bereich des Plangebietes sind nicht bekannt.

Für das Plangebiet liegt ein Bericht zur Orientierenden Untersuchung aus September 2015 vor (Büro Altlasten + Planung, Hannover) Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgenden Maßnahmenempfehlungen:

Da auf der Fläche eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geplant ist, sind die Überschreitungen der Bodenwerte für Wohnnutzung aufgrund von PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in zwei Untersuchungsfeldern bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Entsprechend den Vorgaben der Bauleitplanung Hannover wäre für die Nutzung dieser beiden Flächen als Wohngebiet eventuell ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Das Untersuchungsergebnis der LAGA-Analytik aus der Auffüllung unter 1 m Tiefe in Feld 4, deutet aufgrund des TOC-Gehaltes (gesamter organischer Kohlenstoff) auf eine Entsorgung als Z2-Material hin. Der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist entsprechend der Richtlinie LAGA PN 98 zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Für die Bodenbewegungen im Untersuchungsgebiet wird eine gutachterliche Baubegleitung empfohlen.

Hierzu ist anzumerken, dass in Verbindung mit dem Bau der Tiefgarage voraussichtlich von einer teilweisen oder auch vollständigen Entfernung belasteter Böden auszugehen ist.

10.0 Kosten

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten. Durch den Grundstücksverkauf sind Einnahmen für die Stadt Hannover zu erwarten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt im August 2016 vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner) Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter