

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 1855 mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Peiner Straße / Hermann-Guthe-Straße -**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden. Die Themen werden in dieser Erklärung kompakt zusammengefasst wiedergegeben, konkrete Einzelheiten zu den Umweltbelangen sind den einzelnen Kapiteln im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist zentral im Stadtbezirk Döhren-Wülfel gelegen und umfasst den südöstlichen Teil eines Baublocks, der durch die Hermann-Guthe-Straße, die Peiner Straße, die Straße Im Bruche und die Olbersstraße umgrenzt wird. Das Umfeld ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Unmittelbar westlich grenzt eine gemischte Nutzung aus Gewerbe- und Handwerksbetrieben und Wohngebäuden an. Südlich der Peiner Straße befindet sich ein Betriebshof der ÜSTRA. Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden und wird durch mehrere Buslinien bedient.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, auf dem an der Hermann-Guthe-Straße gelegenen Grundstücksteil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen zu schaffen. Bis vor einigen Jahren befand sich auf der Plangebietsfläche das fünfgeschossige Gebäude des Niedersächsischen Finanzgerichts, während der an der Peiner Straße gelegene Grundstücksteil von einem Kfz-Handel genutzt war. Die Nutzungen sind inzwischen aufgegeben und die Gebäude und Außenanlagen abgebrochen sowie ein Großteil des Baumbestands gefällt worden. Die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr hat das Grundstück erworben und die HEGU GmbH vertraglich verpflichtet, im Vorhabengebiet 85 - 90 Mietwohnungen mit 25 % gefördertem Wohnungsbauteil zu errichten. Auf dem Grundstück werden drei Ost-West-ausgerichtete Gebäudeteile entstehen, die über eine gute Belichtung verfügen und zusammen mit dem Gebäudeteil Peiner Straße drei Höfe umschließen, die sich nach Westen bzw. Osten zur Hermann-Guthe-Straße hin öffnen. In zwei Tiefgaragen werden die notwendigen Stellplätze und Abstellräume der Wohnungen entstehen.

Mit der Planung wird ein Beitrag zum gestiegenen Wohnraumbedarf entsprechend dem Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover geleistet und damit auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen zu berücksichtigen ist.

Verfahrensablauf

Das geplante Vorhaben widersprach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 488, 1. Änderung der Landeshauptstadt Hannover und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens war daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die HEGU GmbH hat mit Schreiben vom 22. Februar 2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegene Grundstücksfläche Hermann-Guthe-Str. 1 wurde gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen, da die vorhandene

Wohnbebauung mit der Art der baulichen Nutzung den bisherigen Festsetzungen eines Mischgebietes widersprach und in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden sollte.

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat am 12. April 2018 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) gefasst, mit dem Ziel ein Wohngebäude in Geschossbauweise mit angeschlossener Tiefgarage zu entwickeln. Mit gleicher Drucksache (Drs. Nr.736/2018) folgte am 17. Mai 2018 der Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss.

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 01. März 2018 bis zum 11. April 2018

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover
- ÜSTRA AG

Durch die Konkretisierung der Planung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 11. September 2018 bis zum 12. Oktober 2018

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben von folgenden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein:

- Industrie- und Handelskammer Hannover
- Haus- und Grundeigentum Hannover e. V. für die benachbarte Eigentümergeinschaft
- Rechtsanwaltsbüro Wiese und Kollegen, Langenhagen, für einen benachbarten Eigentümer

In der Behördenbeteiligung wurden insbesondere die geplante Wohnnutzung und die damit einhergehende Aufgabe von gewerblich nutzbaren Flächen, die Lärmemissionen eines angrenzenden Gewerbebetriebs und sich daraus ergebende Belastungen für die Wohnbebauung einerseits sowie mögliche Einschränkungen für den Gewerbebetrieb andererseits, der Abstand des Kellergeschosses / der Tiefgarage des Neubaus zu den Nachbargrundstücken sowie der Anbau an eine bestehende Gebäudeaußenwand mit Wärmeisolierung thematisiert.

Zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beschreibung des Geltungsbereichs angepasst, der Geltungsbereich aber dadurch nicht verändert. Redaktionell wurden einige Kapitel in Teil 1 – Begründung - und Teil 2 – Umweltbericht – überarbeitet. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden außerdem Verifizierungen zum Schallschutz vorgenommen, die örtlichen Bauvorschriften konkretisiert sowie in Anlage A Symbole außerhalb des Geltungsbereiches entfernt.

Daraufhin erfolgte eine

erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 23. Januar 2019 bis zum 25. Februar 2019.

Es gingen keine neuen Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 14. Juni 2018 bis zum 20. Juli 2018

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen von Bürger*innen ein.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen waren mögliche Auswirkungen der Bebauung auf die angrenzenden Nachbarbebauungen, etwa durch Seiten- oder Rückverankerungen des Kellergeschosses / Tiefgarage, Lüftungsanlagen sowie der Anbau an eine bestehende Gebäudeaußenwand mit Wärmeisolierung.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 24. Januar 2019 bis zum 25. Februar 2019

Zur öffentlichen Auslegung gingen drei Stellungnahmen ein.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen waren die Auswirkungen der Bebauung auf die angrenzenden Nachbarbebauungen, die Lärmemissionen des angrenzenden Gewerbebetriebs und sich daraus ergebende Belastungen für die Wohnbebauung einerseits sowie mögliche Einschränkungen für den Gewerbebetrieb andererseits, der Schutz der neuen Wohnbebauung vor Verkehrslärmimmissionen, der Abstand des Kellergeschosses / der Tiefgarage des Neubaus zu den Nachbargrundstücken, die Zulässigkeit von grenzständigen Balkonen bei dem Neubauvorhaben und eine dadurch befürchtete Beeinträchtigung der Wohnungen in dem Gebäude Hermann-Guthe-Straße Nr. 1 mit Verschattung und Verlust der Privatsphäre.

Abwägungsvorgang

Die relevanten Belange wurden eingehend untersucht und sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Drucksache zur öffentlichen Auslegung und der Drucksache zur Satzung ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange

Ziel ist es, ehemals bebaute und gut erschlossene Flächen wieder nutzbar zu machen und mit der städtebaulichen Entwicklung einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Das Plangebiet ist heute mit Ausnahme des einbezogenen Grundstücks Hermann-Guthe-Str. 1 unbebaut und bis auf einige randliche Einzelbäume frei von Vegetation.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr sowie gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau des Vorhabens bereits dazu bei, die Lärmbelastung im Plangebiet zu minimieren, indem nach Osten und Süden eine in weiten Teilen geschlossene Bebauung ausgebildet wird.

Dies schafft vom Verkehrslärm abgeschirmte Gebäudeseiten. Es wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz bezogen auf den Verkehrslärm in der Textsatzung als Festsetzung aufgenommen, die eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile nutzungsabhängig festschreibt.

Die angrenzende gewerbliche Nutzung muss bereits heute auf die ringsherum vorhandenen Wohnnutzungen Rücksicht nehmen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten gewährleisten. Das Hinzutreten der neuen Wohnnutzungen im Plangebiet führt daher zu keinen schalltechnischen Konflikten in Hinblick auf die ausgeübten gewerblichen Nutzungen.

Für bauvorbereitende Maßnahmen wurden im Zusammenhang mit dem Abriss der Altbebauung im Jahr 2016 auf dem Vorhabengrundstück bereits 14 Bestandsbäume bzw. Großsträucher beseitigt. Mit dem Freianlagenkonzept werden Ersatzpflanzungen mit 11 standortgerechten, heimischen Laubbäumen und 9 standortgerechten, heimischen Großsträuchern für die Fällungen vorgenommen. Damit wird der erforderliche Ausgleich nach Baumschutzsatzung vollumfänglich innerhalb des Plangebiets erbracht.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets und an der Peiner Straße befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. In diesem Bereich und an der Peiner Straße wird die Bebauung so vorgenommen, dass der Erhalt des vorhandenen Baumbestands gesichert ist.

Das Baugrundstück ist umgeben von mehreren großen Einzelbäumen, die eine potentielle Lebensraumfunktion als Rast- und Brutbiotop für die Avifauna besitzen. Durch das Bauvorhaben kann es zu einer – eher geringfügigen – zusätzlichen Versiegelung und einer Beeinträchtigung des Gehölzbestandes kommen. Wesentliche Verschlechterungen der aktuellen Situation sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits zu großen Teilen versiegelt war.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind in jedem Fall zu beachten.

Bereits vor der Vorhabenplanung war das Vorhabengrundstück mit Gebäuden bebaut und entsprechend versiegelt. Durch die großflächige Versiegelung bleibt der Boden in seiner ökologischen Funktion und der möglichen Versickerung von Regenwasser eingeschränkt. Das Niederschlagswasser wird vor Einleitung in das Sietnetz örtlich zurückgehalten, die Einleitmenge ist durch Rückhaltung auf dem Grundstück auf 20 l/(s*ha) begrenzt. Die Begrünung der Dächer, der Tiefgaragen und der Innenhöfe schafft Möglichkeiten zur Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die Begrünung der Dachflächen der neuen Wohngebäudeteile schafft stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers verzögern, da das Niederschlagswasser gespeichert, verzögert abgeleitet und teilweise verdunstet wird. Die Begrünung der Dachflächen reduziert auch die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie die Windverwirbelung und verbessert die Luftqualität durch die Bindung von Luftstäuben. Dadurch wirken sie klimatisch stabilisierend auf das nähere Umfeld. Auch die Anpflanzung von kleinen Gehölzen in den Innenhöfen hat einen positiven Effekt auf das Kleinklima.

Das energetische Konzept für den Klimaschutz und die Energieeinsparung wurde im Durchführungsvertrag abgesichert.

Aufgrund der Vornutzungen des Baugrundstückes, unter anderem durch Holzhandel, Schrottlagerung, Mineralöllagerung, einer Tankstelle sowie einem Kfz-Handel, ist der aufgefüllte Boden auf dem Grundstück in unterschiedlichen Konzentrationen belastet. In den darunter anstehenden Fein- und Mittelsanden wurden keine Schadstoffbelastungen festgestellt. Im Zuge einer Neubebauung wird nahezu die gesamte oberflächennahe Bodenschicht abgetragen und fachgerecht entsorgt.

Im Bodenbereich der damaligen Tankstelle an der Peiner Straße befanden sich einige Treibstofftanks, die fachgerecht entsorgt wurden. Eine exakte Anzahl der Treibstofftanks ist allerdings unbekannt, sodass nicht auszuschließen ist, dass im Rahmen der Baumaßnahmen weitere Tanks fachgerecht entsorgt werden müssen.

Mit der Bebauung wird die Versiegelung der Fläche auf bis zu 88 % erhöht. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch eingeschränkt. Durch die Dachbegrünung sowie die Erdüberdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Rigolen wird ein Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen erreicht.

Mit der Schließung der Baulücke an der Peiner Straße und der rückwärtigen Wohnbebauung wird das Stadtbild aufgewertet. Die entstehende Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern nimmt die städtebauliche Struktur des Umfeldes auf. Das Landschaftsbild wird durch die Begrünung der geplanten Höfe positiv gestaltet.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Kulturdenkmale Peiner Straße Nr. 25, 27 und 29. Durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe und durch Regelungen zur Fassadengestaltung wird ein verträgliches Einfügen der Neubebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt und damit vermieden, dass das vorhandene benachbarte Denkmal negativ beeinträchtigt wird.

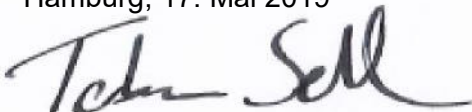
Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am
Als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem
..... rechtsverbindlich.

verfasst durch:

claussen-seggelke stadtplaner

Hamburg, 17. Mai 2019



(Torben Sell)

61.12 / 21.05.2019