

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1821
Constantinstraße**

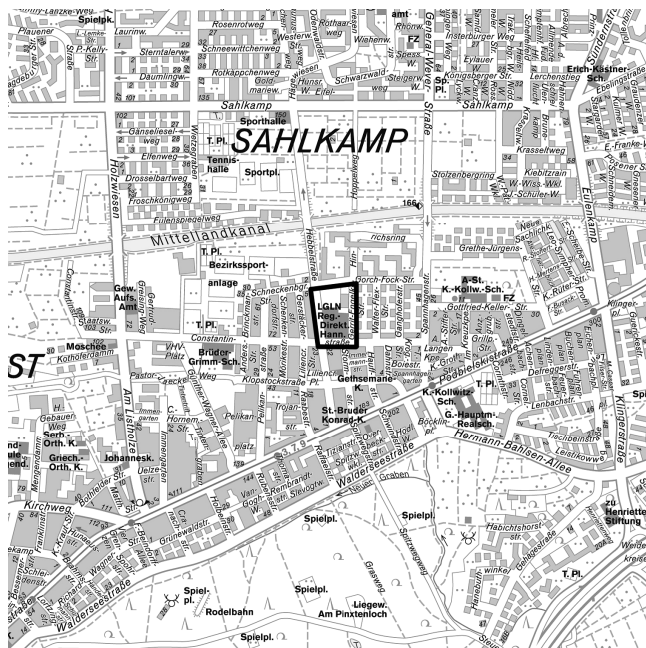
Stadtteil List

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich im Wesentlichen auf das ca. 2,6 ha große Areal des ehemaligen VHV Standortes Constantinstraße 40 (Gemarkung Klein-Buchholz, Flur 14, Flurstück 7/13).

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von der Gorch-Fock-Straße (ausschließlich), im Osten von der Gerrit-Engelke-Straße (einschließlich), im Süden von der Constantinstraße (einschließlich) und im Westen von der Hebbelstraße (einschließlich).



INHALTSVERZEICHNIS

1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Städtebauliche Ziele	4
2.1 Wohnbauflächeninitiative	4
2.2 Städtebauliche Situation	5
2.3 Städtebauliches Konzept	5
2.4 Festsetzungen	5
2.4.1 Bauland	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	6
Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	8
2.4.2 Örtliche Bauvorschrift	9
Notwendige Einstellplätze	9
Gestaltungsvorschrift	9
2.4.3 Bau- und Kulturdenkmale	10
2.4.4 Private Grünfläche	10
2.4.5 Verkehr	10
2.4.6 Ver- und Entsorgung	11
2.4.7 Öffentliche und private Infrastruktur	12
3. Umweltverträglichkeit	13
3.1 Lärmschutz	13
3.2 Naturschutz	13
3.3 Energieversorgung und Wärmeschutz	15
3.4 Altlasten	16
3.5 Gewässer	18
3.6 Kampfmittel	19
4. Städtebaulicher Vertrag	19
5. Fachgutachten	19
6. Kosten für die Stadt	20
Anlagen	
1. Lageplan Baumampel	21
2. Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf gemäß § 47 NBauO	22

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Stadtteiles List, der geprägt wird von Wohngebieten, die in der Stadterweiterungsphase der 1920er und 1930er Jahren entstanden sind. In den 1970er Jahren wurde das vormals von der Fa. Reemtsma als Zigarettenfabrik genutzte Grundstück Constantinstraße 40 mit dem III – VI- geschossigen Bürokomplex der VHV Versicherung überbaut. Auf Grund der Art der Nutzung als Verwaltungsstandort und der maßstabssprengenden Baumasse steht dieser Gebäudekomplex als Fremdkörper in einer ansonsten von Wohnnutzung geprägten Umgebung. Nach Aufgabe des Verwaltungsstandortes durch die VHV steht ein Großteil des Bürokomplexes leer. Die CO 4zig GmbH beabsichtigt nach Abriss des Verwaltungsbaus den Neubau eines Wohnquartiers. Geplant ist die Errichtung von ca. 250 Wohneinheiten, zum überwiegenden Teil in Mehrfamilienhäusern und in geringfügigem Umfang in Einfamilienhäusern.

Die Umnutzung zu Wohnzwecken entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt, den Wohnbedarf durch Bereitstellung von neuem Wohnraum zu decken. Innenstadtnahes Wohnen in der List wird nachgefragt und bietet eine zukunftsfähige Nutzungsperspektive für den heute überwiegend leerstehenden Bürostandort. Mit dem Abriss der maßstabssprengenden Verwaltungsgebäude und dem Bau einer neuen Siedlung besteht die Möglichkeit einer städtebaulichen Neugestaltung und Aufwertung des 2,6 ha großen Areals. Die Mobilisierung von untergenutzten Flächen für Wohnungsbau ist ein zentrales städtebauliches Ziel.

Das Plangebiet verfügt über eine zentrale, d.h. innenstadtnahe Lage mit sehr guten Infrastruktur- und Freizeitangeboten. Neben der sehr guten Anbindung an das städtische Straßenverkehrsnetz besteht auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen und einer wachsenden Wohnraumnachfrage in Hannover sieht die Stadt einen jährlichen Neubaubedarf von ca. 1000 Wohnungen. Über eine Mobilisierung dieser innenstadtnah gelegenen, untergenutzten Fläche für Wohnungsbau wird unnötiger Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und dem Gebot städtebauliche Maßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren, Rechnung getragen.

Im Baunutzungsplan von 1960 ist unter Berücksichtigung der bereits Anfang des 19. Jahrhunderts ansässigen Zigarettenfabrik das Grundstück Constantinstraße 40 als GI (Industriegebiet) festgesetzt worden. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wurde der Bürokomplex der VHV errichtet. Der Baunutzungsplan ist 1990 durch Zeitablauf außer Kraft getreten. Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Die Fläche wäre daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nunmehr die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden. Damit besteht die Möglichkeit, eine bedarfsgerechte Anpassung der Grundstücksnutzung und städtebaulichen Gestalt an die benachbarte Siedlungsstruktur vorzunehmen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025¹ 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.

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 Wohneinheiten²

Die starke Nachfrage nach Wohnraum wird besonders deutlich bei der rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen. In den vergangenen fünf Jahren (Ende 2011 bis Ende 2015) ist die Einwohnerzahl um 25.500 und damit um 5,0 % gewachsen. Im Vergleichszeitraum hingegen wurden aber nur 3.600 neue Wohnungen errichtet, so dass ein erheblicher Nachholbedarf offensichtlich wird.

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 weiter entwickelt. Dazu gehört die Wohnbauflächeninitiative zur rascheren Bereitstellung von Planungsrechten. Des Weiteren wurde zusammen mit den Akteuren auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt eine Wohnungsbauoffensive gestartet, die die Aufgabe hat, die Umsetzung des Wohnungsneubaus deutlich zu forcieren.

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Mit der geplanten Wohnbebauung wird u.a. 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. Mit der Umnutzung im Siedlungsbestand wird dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept leitet sich aus den städtebaulichen Strukturen der benachbarten Wohngebiete ab. Das Plangebiet verfügt auf Grund seiner innenstadtnahen Lage mit attraktiven Infrastruktur-, Freizeit- und Naherholungsangeboten über eine hohe Lagegunst. Neben der guten Anbindung an das städtische Straßenverkehrsnetz besteht auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auf

¹ Landeshauptstadt Hannover. Drucksache Nr. 0840/2013 <http://www.hannover.de/Media/01-DATA-Neu/Downloads/Landeshauptstadt-Hannover/Planen%2C-Bauen%2C-Wohnen/Wohnen/Wohnkonzept-2025>

² Landeshauptstadt Hannover. Stadtentwicklungskonzept „Mein Hannover 2030“. S.32. Hannover.Feb.2016 sowie Melderegister

Grund des hohen Wohnraumbedarfs, der Eignung des Areals zum Wohnen und der Möglichkeit zur Innenentwicklung ist die Schaffung von Planungsrecht für Wohnungsbau erforderlich.

2.2 Städtebauliche Situation

Das mit einem bis zu 6-geschossigen großvolumigen Bürokomplex überbaute, ca. 2,6 ha große Plangebiet wirkt von der Gebäudekubatur und Nutzungsart als Fremdkörper in einer sonst überwiegend kleinteilig parzellierten Wohnumgebung.

Südlich der Constantinstraße überwiegt der Geschosswohnungsbau als IV-V-geschossige Blockrandbebauung der 1920/30er Jahre, z. T. auch der Wiederaufbauzeit mit grünen Innenhöfen westlich und östlich des Plangebietes eine zweigeschossige Einfamilienreihen- und Doppelhausbebauung in gespiegelter Anordnung, ebenfalls entstanden in den 1930er Jahren. Im Norden, zwischen Gorch-Fock-Straße und dem Mittellandkanal grenzt an das Plangebiet die bis zu XII-geschossige Großwohnsiedlung „Hinrichsring“ an, die in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurde. Diese Siedlung wird geprägt von straßenbegleitenden Gebäudezeilen mit großen Wohnhöfen.

Mit dem Abriss des als Fremdkörper wahrgenommenen Bürokomplexes und dem Bau der Wohnsiedlung besteht die Möglichkeit, im Plangebiet eine bedarfsgerechte Anpassung der Grundstücksnutzung und städtebaulichen Gestalt an die benachbarte Siedlungsstruktur vorzunehmen.

2.3 Städtebauliches Konzept

Das neue Wohnquartier nimmt vom „Fußabdruck“ her Bezug auf die städtebaulichen Strukturen der Umgebung. So ist im Süden an der Constantinstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zur Blockrandbebauung der 1920/30er Jahre die Errichtung eines IV-V-geschossigen Bau-blockes mit grünem Innenhof vorgesehen. Im Norden entlang der Gorch-Fock-Straße werden eine IV-V-geschossige und im Westen an der Gerrit-Engelke-Straße eine III-geschossige straßenbegleitende Wohnhofbebauung - mit Orientierung der Höfe in den Innenbereich - realisiert. An der Hebbelstraße sieht das städtebauliche Konzept neben einer straßenbegleitenden Bebauung im mittleren Bereich die Errichtung von drei III-geschossigen Reihenhauszeilen vor.

Prämisse für das städtebauliche Konzept ist die Einfügung der neuen Gebäude in die Höhenlage und Typologie der Umgebungsbebauung. Dabei soll die neue Siedlung an der Hebbelstraße, jeweils in den Kreuzungsbereichen Gorch-Fock- und Constantinstraße durch eine, um ein Geschoss höhere, V-geschossige Eckbebauung eine städtebauliche Betonung erfahren.

Gebäudebezogene Grünflächen und ein grüner Anger mit Erschließungsachse im Zentrum der Siedlung sollen die unterschiedlichen Baufelder gliedern. Im Nordosten des Plangebietes ist als Solitär die Errichtung einer zweigeschossigen Kita mit 5 Gruppen vorgesehen.

2.4 Festsetzungen

2.4.1 Bauland

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden Wohnungsangebote in einer urbanen, gut integrierten und erschlossenen Lage geschaffen und es wird dem

städtischen Ziel entsprochen, das Wohnen in der Innenstadt und den innenstadtnahen Quartieren zu stärken. Damit kann dem zunehmenden Bedarf nach derartigem Wohnraum Rechnung getragen werden. Im Plangebiet sollen etwa 250 Wohneinheiten errichtet werden, davon ca. 10% in Einfamilienhäusern und ca. 90 % in Mehrfamilienhäusern.

Die geplante Bebauung nimmt damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung der Gorch-Fock-Straße im Norden, der Gerrit-Engelke-Straße im Osten, der Constantinstraße im Süden und der Hebbelstraße im Westen.

Die Nähe zur Innenstadt, die gute verkehrliche Erschließung und Einbindung in den Stadtteil List mit seinen umfangreichen Infrastruktur- und Naherholungsmöglichkeiten bieten hervorragende Standortvoraussetzungen für das Wohnen.

Mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind vorwiegend Wohnnutzungen zulässig. Weiterhin sind das Wohnen ergänzende, jedoch nicht beeinträchtigende Nutzungsarten möglich. Hierzu gehören die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseure, Bäcker, Fleischer, Schneider) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Hierdurch besteht die Möglichkeit eine gewisse Infrastruktur zu schaffen, die nicht nur die Versorgung des Gebietes mit Dienstleistungen, sondern zugleich auch ein Angebot zur Gestaltung der Freizeit umfasst und damit auch ein Zusammenwachsen der Nachbarschaft fördert. In diesem Rahmen ist u.a. auch eine Kita im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Eine Mischung von Wohnen und anderen verträglichen Nutzungen führt zudem zu einer Belebung des Quartiers, die im Einklang steht mit der Lage im Stadtteil.

Zur Vermeidung von Nachteilen für das zukünftige Wohnquartier, insbesondere im Hinblick auf Immissionen, die z. B. durch Verkehr verursacht werden, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Sicherung einer qualitätvollen Freiflächenplanung, insbesondere in Verbindung mit der geplanten Privaten Grünfläche, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen. Dies gilt nicht für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den Grundstücken, Einfriedigungen, Spielplätze einschließlich Außenflächen für Anlagen zur Kinderbetreuung incl. der hierfür erforderlichen Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Abfallbehälterstandorte, Gartengerätehäuser für Einfamilienhäuser bis zu einer Größe von 15 m³ sowie notwendige Flächen für die Feuerwehr und / oder den Rettungsdienst.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften (§ 47 NBauO) notwendigen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken oder in deren Nähe auf einem anderen Grundstück zu realisieren. Der Stellplatznachweis für das neue Quartier soll für den Geschosswohnungsbau in drei Tiefgaragen, für die Einfamilienhäuser offen oder als Carportanlage erfolgen. Die Herstellung von Stellplätzen ist allerdings nur eingeschränkt zulässig. Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden ist je Wohnung nur ein anteiliger Stellplatz für Kraftfahrzeuge von 0,8 zulässig. (s. Abschnitt 2.4.2 Bauland / Örtliche Bauvorschrift). Die geplanten Einfamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Festlegung von Feuerwehruzufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist eine III - bis V-geschossige Bebauung mit Flachdach. Entlang der Hebbel- und der Gerrit Engelke-Straße werden unter Berücksichtigung der Firsthöhen der 2 ½ geschossigen Nachbarbebauung bis zur Blockbebauung Constantinstraße maximal III Vollgeschosse festgesetzt. An der Süd- und der Nordseite des Plangebietes werden in Anbetracht der gegenüberliegende IV-V - geschossigen Bebauung zur Constantin- und Gorch-Fock-Straße vier Geschosse festgesetzt. Die Gebäudeecken an der Hebbelstraße in den Kreuzungsbereichen Constantin- und Gorch-Fock-Straße werden im Interesse einer besseren Orientierung und Adressbildung turmartig, d. h. V - geschossig ausgebildet.

Im Plangebiet sind weitere, über die festgesetzte Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausgehende Geschosse (Staffelgeschosse) nicht zulässig.

Die das Plangebiet prägende Bebauung in der Gerrit-Engelke-, Constantin- und Hebbelstraße weist Satteldächer mit Traufkanten zur Straße auf. Für die geplante Neubebauung sind dem gegenüber begrünte Flachdächer vorgesehen. Zur Anpassung der Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung wurden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen getroffen:

- Entlang der Gerrit-Engelke-, Constantin- und Hebbelstraße wird ein Einrücken der obersten Geschosse festgesetzt, um die Neubebauung horizontal zu gliedern und auf die Traufkanten der Umgebungsbebauung Bezug zu nehmen.
- Die Gebäude- und Traufhöhen sind als Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlage über der Anschlusshöhe der ausbaufähigen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstückes festgesetzt worden.

Die festgesetzten Höchstmaße lassen genügend Spielraum für die Ausgestaltung der Geschosshöhen im Wohnungsbau. Bei eingerückten Geschossen ist ein Mindestmaß von 2 m zur Traufkante einzuhalten. (s. Abschnitt 2.4.1 Bauland, Örtliche Bauvorschrift).

Nach dem städtebaulichen Konzept ist die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der beiden Wohnhöfe an der Gorch-Fock- und Gerrit-Engelke-Straße sowie unterhalb des Baublockes an der Constantinstraße vorgesehen. Um hier die Entstehung von Garagengeschossen bzw. hohen Sockelzonen zu vermeiden, durch die gebäudebezogene Freiflächen nur über größere Rampen bzw. Treppenanlagen erreicht werden können, ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis auf maximal 0,7 m über der Anschlusshöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße festgesetzt bzw. begrenzt worden.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstücks bemisst, wird in dem allgemeinen Wohngebieten mit 0,5 festgesetzt. Die GRZ liegt damit über der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für WA-Gebiete eine GRZ von maximal 0,4 vorsieht. Dies erfolgt mit der Maßgabe, innerstädtische Flächen im Sinne einer Innenentwicklung mit angemessener Dichte auszunutzen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagengeschossen mit ihren Zufahrten unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Darüber lassen sich in diesem Rahmen die geplanten Baumaßnahmen realisieren.

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine GRZ (Grundflächenzahl), die Zahl der Vollgeschosse und Höhenangaben für die Gebäude- bzw.-Traufhöhen fest. Auf die Festsetzung einer GFZ (Geschoßflächenzahl) kann gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO verzichtet werden, da dies aufgrund der detailliert festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der angegebenen Höhenfestlegungen nicht erforderlich ist.

Im Hinblick auf die festgesetzten Höhenangaben und die zulässige Grundfläche wird jedoch bewirkt, dass im Plangebiet eine höhere Geschosfläche ermöglicht wird als nach § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich festgesetzt werden darf. § 17 Abs. 1 BauNVO lässt als Obergrenze eine GFZ von 1,2 zu. Bei einer Betrachtung des gesamten Plangebietes wird diese Obergrenze eingehalten. Die Annahme, dass das Plangebiet in einzelne Baufelder aufgeteilt bzw. veräußert wird, macht jedoch eine Einzelbetrachtung der Baufelder erforderlich. Mit den im B-Plan festgesetzten, maximal zulässigen III bis V Vollgeschossen kann bei dem südlichen Baufeld (IV – V – geschossiger Baublock Constantinstraße) eine GFZ von ca. 1,6, beim nördlichen Baufeld an der Gorch-Fock-Straße eine GFZ von ca. 1,7 erreicht werden. Bei den restlichen Baufeldern wird die vorgenannte Obergrenze deutlich unterschritten.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Folgende Aspekte sind hier wesentlich:

1. Das Plangebiet verfügt über eine zentrale, d.h. innenstadtnahe Lage mit sehr guten Infrastruktur-, Freizeit- und Naherholungsangeboten. Die Umnutzung zu Wohnzwecken entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt, den Wohnbedarf in der Landeshauptstadt durch Bereitstellung von neuem Wohnraum zu decken und das Quartier an der Constantinstraße aufzuwerten. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der List und somit eine zukunftsfähige Nutzungsperspektive für den heute überwiegend untergenutzten Verwaltungsstandort.
2. Es besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. In einer Entfernung von ca. 500 m ist die Stadtbahnhaltestelle Spannhagengarten (Stadtbahnlinien 3, 7 und 9) erreichbar. Unmittelbar am Plangebiet befinden sich zwei Bushaltestellen der Buslinie 133 (Haltestelle Gerrit-Engelke-Straße und Haltestelle Liliencronstraße).
3. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt, da eine ausreichende Besonnung und Belüftung durch die innerhalb des Planbereiches vorgesehenen Freiflächen, wie z. B. die geplante Private Grünfläche sichergestellt sind. Durch den in ca. 250 m Entfernung gelegenen Naherholungsbereich am Mittellandkanal und andere Freiflächen in der näheren Umgebung, wie z. B. der Liliencronplatz, wird eine ausreichende Frischluftversorgung gewährleistet. Die bauordnungsrechtlichen Abstände werden eingehalten.
4. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten (s. Abschnitt 3. Umweltverträglichkeit).

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Durch die detailliert festgelegten überbaubaren Flächen wird die Anordnung der geplanten Gebäude klar geregelt. Die Bebauung ist entlang der Gorch-Fock-, Gerrit Engelke-, Constantin-, zum Teil auch der Hebbelstraße als straßenbegleitende Bebauung mit Vorgärten, im mittleren Teil der Hebbelstraße als südausgerichtete Reihenhauszeilen konzipiert. Die festgesetzten Baufelder werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie belassen jedoch ausreichend Spielraum für die konkretisierende bauliche Umsetzung der Gebäude.

Die Baugrenzen der festgesetzten Tiefgaragen unter dem südliche Baublock und den beiden Wohnhöfen entsprechen den Baugrenzen der Baufelder. Eine Ausdehnung der Tiefgaragen in den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Vorgärten ist damit ausgeschlossen. Die Festsetzung einer Bauweise ist aufgrund dieser konkret festgelegten überbaubaren Flächen nicht erforderlich.

2.4.2 Örtliche Bauvorschrift

Notwendige Einstellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen wird eingeschränkt. Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden ist je Wohnung ein anteiliger Stellplatz für Kraftfahrzeuge von 0,8 zulässig. Einfamilienhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Verpflichtung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen ist hiervon nicht berührt.

Die Lage des Planbereiches im unmittelbaren Einzugsbereich des öffentlichen Nahverkehrs (Stadtbahnhaltestelle Spannhagengarten, Bushaltestellen Gerrit-Engelke-Straße und Liliencronstraße) rechtfertigt eine Reduzierung der notwendigen Einstellplätze. Über die Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 sowie die Buslinie 133 ist das zukünftige Baugebiet gut erschlossen. Darüber hinaus sind auch eine fußläufige Anbindung sowie eine Erreichbarkeit der Grundstücke für Fahrradfahrer zu öffentlichen und privaten Einrichtungen in der Umgebung des neuen Wohnquartiers sichergestellt.

Um dem steigenden Interesse der Bevölkerung an Carsharing-Modellen gerecht zu werden, sollen im Plangebiet zwei Stellplätze für eine Anmietung durch Carsharing-Betreiber angeboten werden. Dies trägt ebenfalls zu einem geringeren Motorisierungsgrad der Bewohner bei. Entsprechende Regelungen wurden im Städtebaulichen Vertrag vorgenommen.

Gestaltungsvorschrift

Ziel der Gestaltungsvorschrift ist es, die städtebauliche Qualität und deren Umsetzung zu sichern. Die getroffenen Gestaltungsvorschriften sind insbesondere auf die Höhenausbildung der baulichen Anlagen, auf die Ausgestaltung der Dächer, der Fassade und Grundstückseinfriedigung (Vorgärten) ausgerichtet:

Im Plangebiet werden im nördlichen und südlichen Bereich zwischen IV und V Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt. An der Ost- und der Westseite des Plangebietes sind III bis IV Geschosse vorgesehen. Darüber hinausgehende Geschosse sowie Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Zudem wurden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen und bei eingerückten Geschossen die der Traufkanten über der Anschlusshöhe der ausbaufähigen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstückes festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung an dem Höhenrahmen der benachbarten Bestandsbebauung orientiert. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll in dem neuen Quartier über die der Umgebung nicht wesentlich hinausgehen.

Die Qualität des neuen Wohnquartiers soll weiterhin durch die Einbeziehung von Grünelementen gestärkt werden. Hierzu gehört auch die Begrünung der Dachflächen. In Anlehnung an benachbarte Siedlungen, die mit Flachdächern ausgestattet sind (z. B. Siedlung Hinrichsring, Im Kreuzkampe), wird die Festsetzung von Flachdächern mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad vorgenommen. Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung dieser Dächer bewirkt gerade im verdichteten Stadtgebiet u.a. einen positiven Einfluss im Hinblick auf die klimatischen Auswirkungen und bildet insgesamt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt sowie des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen. Darüber hinaus wird der Abfluss von Regenwasser verzögert, was zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation beiträgt. Mögliche Nachteile, wie z.B. erhöhte technische Anforderungen und damit u.U. auch höhere Kosten werden demgegenüber in der Abwägung zurückgestellt.

Weiterhin soll der Abstand der technischen Aufbauten auf den baulichen Anlagen mindestens 2,50 m vom Dachrand betragen. Damit sind diese von den Verkehrs- und Freiflächen

aus nicht wahrnehmbar und können somit nicht zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führen.

Im Umfeld des Plangebietes sind städtebaulich hochwertige Gebäudeensembles aus den 1920er und 1930er Jahren mit gebietsprägenden Ziegelfassaden vorhanden. Im Interesse einer darauf aufbauenden Weiterentwicklung der städtebaulich-architektonischen Qualitäten in diesem Quartier werden bei den - dem öffentlichen Raum zugewandten - Außenfassaden der Gebäude unglasierte Vormauerziegel innerhalb des Farbspektrums grau-braun, hellrot-braun, dunkelrot-braun vorgeschrieben.

In Anlehnung an die im Umfeld des Plangebietes prägende Einfriedigung der Vorgärten durch etwa 50 cm hohe Ziegelsteinmauern in der Gerrit-Engelke-Straße, Hebbelstraße und Constantinstraße in Kombination mit heimischen Heckengehölzen, wie z. B. Liguster, Feldahorn und Hainbuche sind entlang der Hebbelstraße, Gerrit-Engelke-Straße und Constantinstraße nur Einfriedigungen als Ziegelsteinmauern mit einer Höhe von maximal 0,50 m, entlang der Gorch-Fock-Straße hierzu alternativ auch Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig.

2.4.3 Bau- und Kulturdenkmale

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Knochen, Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2.4.4 Private Grünfläche

Im Zentrum des neuen Quartiers wird eine Private Grünfläche festgesetzt. Hier sind Freiflächenangebote in Form von Spielflächen, Rasen und Baumstandorte geplant. Dadurch wird eine „Grüne Mitte“ ausgebildet, die zur Gliederung der Gebäude und zur Gewährleistung eines gesunden Kleinklimas für die Bewohner beiträgt (Temperatenausgleich, Staubbindung u.a.). Teile der privaten Grünfläche können ggf. für Kinder bis zu sechs Jahren zu einem Spielplatz gemäß § 9 Abs. 3 NBauO angelegt werden.

2.4.5 Verkehr

Das Plangebiet ist bezogen auf den motorisierten Individualverkehr sehr gut an das Fernverkehrsnetz der Bundesautobahnen angebunden: Über die Constantin-, Spannhagenstraße und Hermann-Bahlsen-Allee besteht eine kurze Verbindung zum Messeschnellweg, die A7 und die A 37, über die Podbielski- und die Kirchhorster Straße an die A2.

Die Erschließung und Einbindung des Plangebietes in das städtische Straßenverkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr ist gewährleistet über die bereits ausgebauten Straßen Gorch-Fock-Straße, Gerrit-Engelke-Straße, Constantinstraße und Hebbelstraße.

Während für die Fahrbahnen der vorgenannten Quartiersstraßen mit Tempo 30 kein Ausbaubedarf besteht, ist für das Bauvorhaben die Neuanlage, zum Teil auch Anpassung vorhandener Stellplätze und Gehwege erforderlich. Dies betrifft die Neuanlage eines Gehweges mit Längsparkplätzen an der Gorch-Fock-Straße und Gerrit-Engelke-Straße, sowie die Anpassung von Gehwegen und Neuanlage von Parkplätzen in der Constantin- und

Hebbelstraße. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich Co 4zig zur Planung und Herstellung der erforderlichen Ausbaumaßnahmen. Ferner werden die damit in Verbindung stehenden weitergehenden Regelungen, wie z.B. zur konkreten Abwicklung der Baumaßnahme, vereinbart.

Zwei in Ost-Westrichtung verlaufende Wohnstraßen erschließen das Wohngebiet. Diese beiden Querspangen gliedern das Plangebiet in drei Baufelder. Es handelt sich um Privatstraßen, in denen auch die erforderlichen Leitungen und Kanäle verlegt werden können. Hier werden Flächen für Geh- und Fahrrechte für die Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Stadtgemeinde Hannover festgesetzt. Über die nördliche Wohnstraße können zudem die für die Einfamilienhäuser erforderlichen Stellplatzanlagen angeschlossen werden.

Um für den zentralen Bereich der Siedlung eine Erschließung mit Leitungsrechten und eine fußläufige Durchquerung zu ermöglichen, sind für die Private Grünfläche ein kombiniertes Leitungsrecht für die Stadtgemeinde Hannover- und Wegerechte zugunsten der Anlieger vorgesehen. Das im mittleren Wohnhof geplante III – geschossige Stadthaus wird durch einen Zugang zum Hof erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze werden dezentral, d.h. für die jeweiligen Geschosswohnanlagen in drei Tiefgaragen und für die Reihenhäuser als offene Stellplätze bzw. Carports nachgewiesen.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr (Stadtbahn und Bus) angebunden. Die geplante Wohnsiedlung ist über die ca. 500 m entfernte Stadtbahnhaltestelle Spannhagenstraße (Stadtbahnlinien 3, 7 und 9) und die unmittelbar angrenzenden Bushaltestellen Gerrit-Engelke-Straße und Liliencronstraße (Buslinie 133) erreichbar.

2.4.6 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser

Die geplanten Gebäude können auf Grundlage der vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der im Plangebiet festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hinsichtlich der jeweiligen Versorgung angeschlossen werden. Entsprechende Netze sind aufzubauen.

Für die Versorgung des Gebietes mit Strom ist je nach zukünftigem Leitungsbedarf, ein Standort für eine Netzstation erforderlich. Mit einem Symbol für eine Trafostation ist dieser am südöstlichen Rand des Wohnhofes Gerrit-Engelke-Straße in der überbaubaren Fläche markiert und gesichert. Eine Platzierung der Trafostation in den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Sicherung der Freiflächenqualität nicht zulässig. Es ist vorgesehen, diese in der Tiefgarage unter zu bringen.

Fernwärme

Fernwärmeleitungen befinden sich in der Gerrit-Engelke-Straße und der Constantinstraße, so dass eine Versorgung mit Fernwärme gewährleistet werden kann. Ein entsprechendes Netz muss im Plangebiet aufgebaut werden. Im städtebaulichen Vertrag ist der Anschluss des Constantin-Quartiers an das Fernwärmenetz vereinbart.

Entwässerung

Das vorhandene Gebiet kann grundsätzlich an die vorhandenen und geplanten Kanäle angeschlossen werden. Dies ist in den öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Zusätzlich sind in den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten private Kanäle zur Entwässerung der Bauflächen notwendig. Hierzu muss im Zusammenhang mit der Gebäudeplanung ein Entwässerungskonzept erstellt werden. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist möglich, wenn vorhandene Auffüllungen frei von technogenen Bestandteilen sind oder gegen versickerungsfähiges Material ausgetauscht werden. Dazu sind im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen detaillierte Untersuchungen erforderlich. Eine Niederschlagswasserversickerung wird aufgrund der künstlichen Auffüllung im Bebauungsplan nicht festgesetzt (s. Abschnitt 3.4 Altlasten).

Bei der Oberflächenentwässerung gilt für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, auf denen nicht versickert wird, eine Abflussbeschränkung von 60 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwassernetz einzuleiten. Entlang der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können Rückhaltungsmöglichkeiten geschaffen werden. Auch mit der vorgesehenen Dachbegrünung wird ein Beitrag zur Rückhaltung bzw. verzögerten Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation geleistet

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten in den das Plangebiet umschließenden Straßen und ist quantitativ ausreichend. Weitere Hydranten sind zurzeit nicht notwendig.

Abfallentsorgung

Ein Großteil der Abfallbehälterstandorte wird unmittelbar über die das Plangebiet umgebenden Wohnstraßen im Bereich der Gebäudeeingänge erreicht. Im Inneren der Siedlung wird die Abfallentsorgung über die beiden privaten Wohnstraßen und die Festsetzung von Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hannover gesichert. Die Tragfähigkeit der Wege ist für Fahrzeuge mit maximal 26 Tonnen Gewicht auszulegen (max. Fahrzeuglänge bis 10,3 m und max. Fahrzeugbreite von 2,5 m). Der jeweilige Grundstückseigentümer hat das im Zuge der Entsorgung erforderliche Befahren der Privatflächen bzw. Privatstraßen schriftlich zu genehmigen (Haftungsausschluss).

2.4.7 Öffentliche und private Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt über eine zentrale, d.h. innenstadtnahe Lage mit sehr guten Infrastruktur- und Freizeitangeboten.

Die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Schulen (Grundschule Brüder-Grimm, Käthe-Kollwitz Gymnasium, Gerhard-Hauptmann Realschule), Kindertagesstätten und Alteneinrichtungen sind im Stadtteil selbst bzw. in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Ca. 300 m nördlich des Bauvorhabens befindet sich der Jugendtreff der Schreiberjugend „Go in“, ca. 1,5 km östlich des Bauvorhabens das Jugendzentrum Buchholz. Ein städtisches Hallenbad (Nordostbad) befindet sich östlich des Plangebietes in 1,7 km Entfernung an der Podbielskistraße.

Insbesondere bei der Kleinkinder- und Kinderbetreuung wird jedoch mit einem wachsenden Wohnungsanteil im Stadtteil und steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Es entsteht ein Mehrbedarf an betreuten Krippen sowie Kindergartenplätzen. Nach Maßgabe des hierzu in Aufstellung befindlichen Infrastrukturkostenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover ist für das Bauvorhaben von folgendem zusätzlichen Infrastrukturbedarf auszugehen:

Bei ca. 250 Wohneinheiten entsteht ein rechnerischer Bedarf von 33 Kindergartenplätzen für über 3-jährige Kinder (Ü3) und 13 Krippenplätzen für unter 3-jährige (U3). Zur Versorgung des Gebietes wird vom Eigentümer Co 40zig GmbH eine Kita für 5 Gruppen mit ca. 100 Plätzen im nordöstlichen Teil des Plangebietes errichtet. Damit wird der durch die neue Siedlung entstehende Bedarf an Kita-Plätzen weit über den rechnerischen Bedarf hinaus gedeckt.

Weitergehende Regelungen, z.B. hinsichtlich der gesetzlichen Anforderungen und der Betriebsdauer werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kindertagesstätte ist in einem allgemeinen Wohngebiet regelzulässig, eine gesonderte Festsetzung deshalb nicht erforderlich.

Die Versorgung der Bewohner des neuen Wohnquartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs ist über die umliegenden Märkte und Geschäfte am Hinrichsring, Eulenkamp, der Podbielskistraße und Am Listholze in ausreichendem Maße sichergestellt. Die Innenstadt Hannovers ist zudem über die Stadtbahn unmittelbar zu erreichen.

Spielplatzversorgung

Im Rahmen des Bauvorhabens werden ca. 250 Wohneinheiten errichtet. Dies löste einen theoretischen Spielplatzbedarf für Kinder über 6 Jahre von 1.466 m² Spielfläche (incl. Spielgeräte) aus. Die nächst gelegenen Spielplätze für Kinder über 6 Jahren befinden sich unmittelbar an den beiden Mittelland – Kanalbrücken, östlich der Hebbelstraße und der Spannhaugenstraße; bei beiden Spielplätzen besteht hinsichtlich ihrer Ausstattung und Gestaltung Handlungsbedarf.

Da im Umfeld des Plangebietes keine weiteren Flächen für einen Spielplatz zur Verfügung stehen, sollen die beiden Spielplätze von den Kindern des neuen Quartiers mitgenutzt werden. Es ist daher geplant, diese Spielplätze qualitativ so aufzuwerten, dass sie zur Versorgung des neuen Wohnquartiers herangezogen werden können. Hierzu hat sich die Co 4zig GmbH bereit erklärt. Entsprechende Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Alle Flächen sind sicher erreichbar. Insgesamt wird damit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder ausreichend Rechnung getragen. Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Beispielbare Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten stehen zudem am Mittellandkanal, auf dem Spielgelände Gottfried-Keller-Straße/Ecke Grete-Jürgens-Straße, in ca. 600 m Entfernung die Eilenriede sowie einige Kleingartenkolonien zur Verfügung.

Gemäß § 9 Abs. 3 NBauO sind weiterhin Spielplätze für Kinder bis zu sechs Jahren vorzusehen. Spielflächen hierfür können u.a. im Bereich der beiden Wohnhöfe und im Blockinnenbereich des südlichen Baublocks hergerichtet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind hierzu konkrete Planungen vorzulegen.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Das Plangebiet wird von der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und ist umgeben von Wohngebieten mit Tempo 30 ausgewiesenen Wohnstraßen. Richtwertüberschreitungen nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau (Orientierungswerte für WA: 45 dbA nachts, 55 dbA tags) sind nicht zu erwarten.

3.2 Naturschutz

Flora: Das Plangebiet ist derzeit entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Verwaltungsstandort mit Parkplatz überwiegend versiegelt. Entlang der Grundstücksgrenze und im Bereich des nördlich gelegenen Parkplatzes befinden sich insgesamt 120 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der LHH fallen. Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes, dass eine

hohe Dichte vorsieht, der Baustellenerfordernisse im Zuge des künftigen Abrisses und der Baumaßnahmen sowie auf Grund der Tatsache, dass einzelne Bäume unter Vitalitätsschwäche leiden und abgängig sind, kann kein Baum erhalten werden. Mit Blick auf den Verlust der o.a. Bestandsbäume auf dem Grundstück Constantinstraße 40 wird eine bewusste Entscheidung getroffen zugunsten einer angestrebten Innenentwicklung mit hoher Dichte und zugunsten des erforderlichen Neubaus von ca. 250 WE vor dem Hintergrund des in Hannover bestehenden hohen Wohnraumbedarfes.

Nach der hannoverschen Baumschutzsatzung muss der Vorhabenträger Ersatzpflanzungen in jeweils vorgeschriebenen Pflanzgrößen (Stammumfängen) vornehmen. Nach den vorläufigen Planungen ist davon auszugehen, dass ca. 80% des Bedarfes an Ersatzbäumen auf dem Grundstück und im Straßenbereich (19 Straßenbäume) abgedeckt werden können. Für die übrigen 20% ist eine Ablösung gemäß § 7 Baumschutzsatzung erforderlich. Die Verpflichtung des Investors zur Durchführung der Ersatzpflanzungen und Ablösezahlung ist im städtebaulichen Vertrag vereinbart worden.

In der Anlage 1 zur Begründung - Lageplan Baumampel -, der auch Anlage zum Städtebaulichen Vertrag ist, wird deutlich, dass für die 120 zu fällenden Bäume 109 Neupflanzungen, davon 90 auf dem Grundstück und 19 als Straßenbäume geplant sind. Die Straßenbäume werden in die Gehwegbereiche an der Gorch-Fock-Straße, Constantinstraße und Hebbelstraße gepflanzt. Da an der Westseite der Gerrit-Engelke-Straße verschiedene Versorgungsleitungen im Bereich der zukünftigen Nebenanlagen untergebracht sind, können hier keine Straßenbäume gepflanzt werden.

Es handelt sich bei dem o.a. Ansatz um eine überschlägige Ermittlung der zu leistenden Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung ist ein Freiflächenplan zu erarbeiten, der die Art und Qualität der Ersatzpflanzungen im Freiflächenplan konkret festlegt und Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens wird. Entsprechende Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Fauna: Die Bäume weisen vereinzelt Vogelnester auf und dienen ansonsten als Rast- und Ruhestätte für Vögel. Fledermausvorkommen sind angesichts der baulichen Gegebenheiten nicht zu vermuten, können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Deshalb wird vor Abriss der Gebäude eine entsprechende Begutachtung empfohlen. Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutzrecht soll der Gebäudeabriss und die Baumfällung außerhalb der Brutzeit (März bis September, einschließlich) erfolgen.

Weitere Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild sind auf dem Baugrundstück nicht zu erwarten. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eingriffsregelung

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich zudem um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon, dass für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist jedoch das planerische Abwägungsgebot (§1 Abs. 7 BauGB) zu beach-

ten. Um den umweltschützenden Belangen in der Abwägung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Auf der festgesetzten privaten Grünfläche und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Befestigungen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Belag zulässig. Weiterhin ist hier pro angefangener 100 m² privater Grünfläche mindestens ein standortgerechter Baum anzupflanzen und zu erhalten.
- Gliederung der offenen Stellplätze durch ein Baumraster (für je 4 Stellplätze mindestens ein standortheimischer Baum),
- Pflicht zur Dachbegrünung der Dachflächen von Gebäuden sowie der nicht überbauten Decken von Tiefgaragen.
- In Zusammenhang mit den festgesetzten Baufeldern, der Grundflächenzahl von 0,5 und der festgesetzten Dach und Tiefgaragenbegrünung wird die heute bestehende Versiegelung des Grundstückes deutlich reduziert.

Diese Festsetzungen tragen insgesamt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei, Regenwasser wird gespeichert, es entstehen Standorte für zahlreiche Pflanzen und Tiere mit den zugehörigen Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen. Weiterhin führt dies zu einer Verbesserung des Erlebnis- und Erholungswertes für die Bewohner. Baumpflanzungen, die im Rahmen der o.g. Festsetzungen durchzuführen sind, werden als Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung angerechnet.

Auch Dachbegrünungen bilden einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt: Die kleinklimatischen Verhältnisse werden verbessert (Verminderung der Luftstromgeschwindigkeiten und der Temperaturunterschiede im Dachbereich, Filterung von Schmutzpartikeln, Erhöhung der Verdunstung). Das Regenwasser kann gespeichert werden und es entstehen ebenfalls Standorte für Pflanzen und Tiere. Ferner bilden, insbesondere bei Dächern, die von oben einsehbar sind, auch Dachbegrünungen einen positiven Erlebnis- und Erholungswert für den Menschen.

3.3 Energieversorgung und Wärmeschutz

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008 – 2020 mit der Zielsetzung bis 2020 den CO₂-Ausstoß um 40 % zu senken (Basis 1990), im Dezember 2008 beschlossen. In den „Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ der Landeshauptstadt Hannover wurden Details zur Umsetzung festgelegt. So werden Klimaschutzaspekte u.a. auch im Rahmen der Bauleitplanung bei städtebaulichen Verträgen durch jeweilige Festlegungen berücksichtigt. Es soll erreicht werden, die zusätzlichen CO₂-Emissionen neuer Baugebiete möglichst gering zu halten.

Folgende Aspekte tragen dazu bei, auch zukünftige Standards verschärfter gesetzlicher Anforderungen im Hinblick auf eine solaroptimierte Grundstücksbebauung und zukunftsfähige Energiekonzepte bis hin zur CO₂-freien Gebietsversorgung umsetzen zu können:

Wohngebäude: Die überwiegende Süd-, Süd-Ost/West -Ausrichtung der geplanten Gebäudezeilen und Wohnhöfe ist hinsichtlich der solaren Nutzung günstig. Mit der Festsetzung von III bis V-geschossiger Bebauung als Gebäudezeilen, Wohnhöfe und als Baublock ist eine relativ kompakte Bauweise möglich, was zugleich für die Energieeffizienz von Vorteil ist.

Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen: Für die Nutzung von Solarenergie (sowohl thermische Solarenergie als auch Photovoltaikanlagen) sollten die Dächer dementsprechend gestaltet werden. Die festgesetzten Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° bilden hierfür die Voraussetzung. Die geplante Dachbegrünung steht einer Solarnutzung der Dachflächen nicht entgegen, sondern steigert sogar deren Effizienz.

Im städtebaulichen Vertrag wurde auf der Grundlage eines Beratungsgespräches mit der Co 40zig zu energieoptimierter Bauweise durch die Klimaschutzleitstelle vereinbart, dass folgende Vorgaben erfüllt werden:

- Die Gebäude sind mindestens im Niedrigenergiehaus Plus-Standard zu erstellen, das heißt, dass die Wärmeverluste der einzelnen Gebäude über die Außenbauteile (Wert H'T) wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 liegen. H'T bezeichnet den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust eines Gebäudes.
- Die Gebäude werden an die Fernwärme angeschlossen und ihr Wärmebedarf für Warmwasser und die Raumheizung überwiegend über Fernwärme gedeckt.

3.4 Altlasten

Die südliche Hälfte des Grundstückes Constantinstraße 40 ist mit dem bis in 3 m Tiefe unterkellerten Bürokomplex überbaut. Der nördliche Teil ist überwiegend versiegelt und als Parkplatz hergestellt. Im nordöstlichen Bereich ist eine Kita im Bau. Im Bebauungsplanbereich ist der Altstandort AS 595 im Altlastenkataster verzeichnet (ehem. Reemtsma-Zigaretten-Fabrik, 1930-1950). Weiterhin gibt es Hinweise auf künstliche Auffüllung bzw. umgelagerten Boden im Untergrund. Die M&P Ingenieurgesellschaft wurde mit der Durchführung einer historischen Recherche (HR) sowie einer orientierenden Untersuchung (OU) und Bewertung des Bebauungsplangebietes unter Berücksichtigung der Bodenwerte Bauleitplanung beauftragt.

Historische Recherche

Drei Verdachtsflächen wurden identifiziert, die aufgrund ihrer Nutzungshistorie eine Altlastenrelevanz aufweisen. Dies sind die ehemalige Tabakextraktion, die ehemalige Dieseltankanlage und die früheren Garagen. Darüber hinaus weist das Plangebiet eine bis zu 3,5 m mächtige Auffüllung auf, für die bei früheren abfallrechtlichen Untersuchungen erhöhten PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetallgehalte festgestellt wurde. Aufgrund der Unterkellerung des ehemaligen Bürokomplexes, der die südliche Hälfte des Grundstückes einnimmt, ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Bauarbeiten im südlichen Teil bereits die komplette Auffüllung heraus genommen wurde. Im nördlichen Teil ist sie derzeit noch vorhanden. Ein Großteil der Auffüllung wird jedoch durch den Bau von Tiefgaragen für zwei Wohnhöfe auch in der nördlichen Hälfte des Baugrundstückes heraus genommen.

Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme auf der gesamten Fläche der Boden flächendeckend bis mind. 1 m Tiefe abgetragen wird (Rückbau des unterkellerten VHV-Gebäudes, Errichtung von Tiefgaragen unter den neu geplanten Gebäuden im nördlichen Teil des Plangebietes) und nach Abschluss der Baumaßnahme die geplanten Freiflächen mit mind. 1 m Boden aufgefüllt werden, waren keine Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden-Mensch für die Bewertung der Eignung für die geplante Wohnnutzung notwendig.

Orientierende Untersuchungen

Insgesamt wurden sieben temporäre Bodenluftmessstellen (BLM) im Bereich der drei Verdachtsflächen eingerichtet und jeweils am 31.08.2016 und am 15.09.2016 beprobt und analysiert. Weiterhin wurden für Grundwasseruntersuchungen zwei Rammpegel im direkten Abstrom der ehem. Tabakextraktion sowie der ehem. Dieseltankanlage eingerichtet und am 31.08.2016 beprobt. Die Analytik erfolgte auf die aus der ehem. Nutzung abgeleiteten Verdachtsparameter. Weiterhin wurde beim Pfad Boden-Grundwasser die Frage untersucht, ob eine evtl. Gefährdung des Grundwassers durch das Auffüllungsmaterial besteht.

Im Zuge der organoleptischen Ansprache des Bohrgutes bei der Einrichtung der Grundwassermessstellen und bei der Bodenluftprobenahme wurden keine Auffälligkeiten hinsichtlich Färbung und Geruch festgestellt.

Bodenluft

Im Bereich der ehem. Tankanlage (BLM 1 bis BLM 3) wurden im Zuge der durchgeführten Probenahmen geringe Konzentrationen an BTEX-Aromaten (0,06 – 0,52 mg/m³) nachgewiesen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol – aromatische Kohlenwasserstoffe). In unmittelbarer Nähe der ehem. Tabakextraktion (BLM 4 bis BLM 6) wurden ebenfalls geringfügig erhöhte BTEX-Konzentrationen (0,02 bis max. 0,07 mg/m³) festgestellt. Der Sanierungszielwert der LHH für eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstückes (1 mg/m³) sowie der jeweilige LAWA-Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwertbereich werden in allen untersuchten Proben deutlich unterschritten. Im Bereich der ehem. Garagen (BLM 7) wurden keine BTEX-Aromaten in der Bodenluft festgestellt. Eine Beeinträchtigung der Bodenluft durch LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) inkl. VC (Vinylnchlorid) wurde in keiner der sieben Bodenluftmessstellen festgestellt.

Auf Grundlage der vorliegenden Bodenluftergebnisse können großräumige Boden- bzw. Grundwasserbeeinträchtigungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Im Zuge der Grundwasserprobenahme vom 31.08.2016 wurden in den beprobten Grundwassermessstellen GWM 1 und GWM 2 eine starke Trübung sowie eine braune Färbung und Bodensatz festgestellt. Die entnommenen Proben wiesen keinen Geruch auf. In beiden Grundwassermessstellen wurde eine erhöhte PAK-Konzentration (1,679 bzw. 0,57 µg/l) festgestellt, die jeweils im Bereich des LAWA-Maßnahmenschwellenwertbereiches liegt. In der GWM 2 wurde zudem eine erhöhte MKW-Konzentration (380 µg/l) festgestellt, in einer Wiederholungsbeprobung vom 15.09.2016 wurden keine MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) in der Probe festgestellt. Die Ergebnisse liegen insgesamt auf geringem Niveau. Eine großräumige schädliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist weitestgehend auszuschließen. Die in beiden GWM festgestellten Chlorid- und Sulfat-Konzentrationen können als Hinweis auf einen Einfluss der ggf. bauschutthaltigen Auffüllung auf das Grundwasser gewertet werden. Die festgestellten Konzentrationen unterschreiten den LAWA-Geringfügigkeitschwellenwert deutlich bzw. sind somit nicht signifikant erhöht. Alle weiteren Parameter (u. a. auch BTEX) wurden nicht, bzw. in ökotoxikologisch nicht relevanter Größenordnung nachgewiesen. Es liegen keine Hinweise auf eine großräumige schädliche Beeinträchtigung des Grundwassers vor. Von einer Nutzung des Grundwassers für den menschlichen Gebrauch wird jedoch abgeraten.

Maßnahmenempfehlungen

Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen wurden geringfügig erhöhte Schadstoffkonzentrationen in den Umweltmedien Bodenluft und Grundwasser festgestellt. Das Vorliegen einer großflächigen schädlichen Bodenveränderung oder Grundwasserunreinigung durch die untersuchten Stoffgruppen kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die festgestellten BTEX-Konzentrationen können jedoch ggf. als Hinweis auf kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes im Bereich der ehem. Tankanlage (BLM 1 bis BLM 3) gewertet werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Bereich des Untersuchungsgebietes flächenhaft verbreitet ein Auffüllungshorizont mit mineralischen Fremdbestandteilen vorliegt, der abfallrechtlich relevante Verunreinigungen aufweist. Ein schädlicher Einfluss des Auffüllungsmaterials auf das Grundwasser bzw. eine nachteilige Veränderung wurde jedoch nicht festgestellt.

Abfalltechnische Untersuchungen wurden im Zuge der OU nicht durchgeführt. Auf Grund der

geringfügig erhöhten BTEX-Konzentrationen in der Bodenluft im Bereich der ehem. Tankanlage müssen Erdbauarbeiten in diesem Bereich fachgutachterlich begleitet werden. Sofern organoleptisch auffälliges Material bzw. ehem. Tanks o.ä. in diesem Bereich festgestellt werden, sind die Landeshauptstadt Hannover sowie die Region Hannover als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Das Material ist zu separieren und einer geordneten Entsorgung zu zuführen. Eine mögliche Sanierungsmaßnahme sowie der Sanierungserfolg sind gutachterlich zu dokumentieren und zu belegen. Erdbauarbeiten im Untersuchungsgebiet sind generell fachgutachterlich zu begleiten, um eine entsprechende Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung als Wohngebiet bzw. Kita-Standort muss gewährleistet werden, dass gemäß den ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich der LHH der Untergrund bis 1,0 m unter zukünftiger Geländeoberkante die Bodenwerte für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover einhält. Bei Einbau von Boden in unversiegelten Bereichen auf sensibel genutzten Freiflächen (Wohnflächen und Kleingärten bzw. Kinderspielflächen) gelten hierzu die festgelegten Qualitätsstandards der LHH. Die erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im städtebaulichen Vertrag detailliert geregelt und können ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen. Entsprechende Nachweise über die Durchführung der Maßnahmen müssen der LHH im Rahmen der Baumaßnahme umfänglich und unaufgefordert durch einen Fachgutachter vorgelegt werden.

3.5 Gewässer

Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz) einzureichen.

Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für Hofflächen (Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächen-Versickerungsanlagen, ausgeführt wird.

In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA- Arbeitsblattes A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. – Januar 2002) durchzuführen.

Aufgrund der vorhandenen Baugrund- und Grundwasserdaten ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich möglich. Aufgrund der flächenhaft vorhandenen künstlichen Auffüllung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers allerdings nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die künstliche Auffüllung frei von technogenen Fremdbestandteilen (Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacke) ist und dass der Füllsand / Füllkies der Zuordnungsklasse nach LAGA Z0 entspricht, so dass die Versickerung schadlos für das Grundwasser ist.

Grundwasser

Im Plangebiet kann es in feuchten Monaten (meistens Februar bis April) zu einem höchsten Grundwasserflurabstand von weniger als 2,5 m unter Geländeoberkante kommen. Dieses ist bei der Planung von unterkellerten Gebäuden zu beobachten. Hier sind konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässung (z.B. weiße Wanne) vorzusehen. Ein Ableiten des hoch anstehenden Grundwassers mittels Drainage in das öffentliche Entwässerungssystem ist

nicht zulässig. Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahmen) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³).

Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach §§ 8,9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz) einzureichen.

3.6 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertungen des Kampfmitteldienstes hat ergeben, dass der mittlere und nördliche Bereich des Grundstückes Constantinstraße 40 von Kriegseinwirkungen (Bombardierung) betroffen war. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln belastet ist. Von daher wird aus Sicherheitsgründen insbesondere für die nicht unterkellerten Zonen des Plangebietes und unter zur Hilfenahme der Auswertungsergebnisse des Kampfmitteldienstes eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlsondierung empfohlen.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zur weiteren Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ergebenden städtebaulichen Fragen, wurde zwischen dem Investor (Co 40zig) und der Landeshauptstadt Hannover ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Regelungen des Vertrages umfassen insbesondere:

- die Bauverpflichtung,
- Ersatzpflanzungen der zu fällenden Bäume,
- die Freiflächengestaltung,
- Ausbau der an das Vorhabengrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen,
- Altlasten,
- Effektive Energienutzung, Energieeinsparung,
- Wohnungsangebot für Mieter mit geringem Einkommen,
- Soziale Infrastruktur; Kindertagesstättenversorgung,
- Spielplatzversorgung,
- Car-Sharing-Stellplatz/Stellplätze.

5. Fachgutachten

- [1] B-Plan 1821, Constantinstraße, Historische Recherche, MP Ingenieurgesellschaft Hannover September 2016;
- [2] B-Plan 1821, Constantinstraße, Orientierende Untersuchung Constantinstraße MP Ingenieurgesellschaft, Hannover Oktober 2016;

Die genannten Gutachten wurden geprüft. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese Gutachten werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf sowie der Begründung öffentlich ausgelegt.

6. Kosten für die Stadt

Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben entstehen u.a. Kosten durch den notwendigen Ausbau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur. Auf der Grundlage von § 11 BauGB wurde mit der Co4zig eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geschlossen. Kosten entstehen der Landeshauptstadt Hannover für den Ausbau eines Gehweges mit drei Stellplätzen im Bereich der Kita und des Wendehammers Gerrit-Engelke-Straße. Hierfür entstehen der Landeshauptstadt Hannover Kosten in Höhe von ca. 20.000,- € brutto. Der Ausbau dieser Verkehrsfläche soll in 2019 erfolgen.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
März 2016

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/31.10.2016

Anlage 1 zur Begründung - Bebauungsplan Nr. 1821



- **Bäume Erhalt** 2 Straßenbäume (bpr)
- **Bäume Fällung** 120 Gehölze
- **Bäume Neuplanung** 90 auf Grundstück + 19 Straßenbäume = 109 Neupflanzungen
- 06 **Baumnr. vgl. Baumdatentabelle zum B-Plan-Verfahren**

Constantin Quartier

Bäume: Erhalt / Fällung / Neuplanung
M1:500 Stand 13.10.2016

nsp christoph schonhoff landschaftsarchitekten stadtplaner

Heinrichstraße 30 30175 Hannover
0511.336123-0 mail@nsp-la.de www.nsp-la.de

Anlage 2 zur Begründung - Bebauungsplan Nr. 1821

Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO für den Einstellplatzbedarf

Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf		
Nr. Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (Estpl.)	hiervon für Besucherinnen/ Besucher (in %)
1. Wohngebäude		
1.1 Einfamilienhäuser	1 bis 2 Estpl. je Wohnung	—
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 bis 1,5 Estpl. je Wohnung	10
1.3 Wochenend- und Ferienheime	1 Estpl. je Wohnung	—
1.4 Kinder- und Jugendwohnheime	1 Estpl. je 10 bis 20 Betten, jedoch mindestens 2 Estpl.	75
1.5 Studentenwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 3 Betten	10
1.6 Schwestern- und Pflegerwohnheime	1 Estpl. je 3 bis 5 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	10
1.7 Arbeitnehmerwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 4 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	20
1.8 Altenwohnheime, Altenheime	1 Estpl. je 8 bis 15 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	75
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Estpl. je 30 bis 40 m ² Nutzfläche	20
2.2 Büro- und Verwaltungsräume mit hohen Nutzflächen (Bibliotheken, Registraturen und Archive und dergleichen)	1 Estpl. je 80 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ¹⁾	—
2.3 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Estpl. je 15 bis 25 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 5 Estpl.	75
3. Verkaufsstätten		
3.1 Läden, Geschäftshäuser	1 Estpl. je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Estpl. je Fläche	75
3.2 Läden, Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Estpl. je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	75
3.3 Verkaufsstätten i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO	1 Estpl. je 10 bis 20 m ² Verkaufsnutzfläche	90
4. Versammlungsstätten — außer Sportstätten — Kirchen		
4.1 Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Estpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2 sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Estpl. je 5 bis 10 Sitzplätze	90
4.3 Gemeindekirchen	1 Estpl. je 20 bis 30 Sitzplätze	90
4.4 Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 10 bis 20 Sitzplätze	90
5. Sportstätten		
5.1 Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Estpl. je 250 m ² Sportfläche	—
5.2 Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.3 Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Estpl. je 50 m ² Hallenfläche	—
5.4 Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.5 Freibäder und Freiluftbäder	1 Estpl. je 200 bis 300 m ² Grundstücksfläche	—
5.6 Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen	—
5.7 Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.8 Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Estpl. je Spielfeld	—
5.9 Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Estpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.10 Minigolfplätze	6 Estpl. je Minigolfanlage	—
5.11 Kegel-, Bowlingbahnen	4 Estpl. je Bahn	—
5.12 Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 Estpl. je 2 bis 5 Boote	—
5.13 Fitness- und Sportstudios	1 Estpl. je 10 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 10 Estpl.	75
6. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe		
6.1 Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 8 bis 12 Sitzplätze	75
6.2 Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 4 bis 8 Sitzplätze	75
6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Estpl. je 2 bis 6 Betten für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nummern 6.1 oder 6.2	75
6.4 Jugendherbergen	1 Estpl. je 10 Betten	75
7. Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen		
7.1 Universitätskliniken	1 Estpl. je 2 bis 3 Betten	50
7.2 Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 3 bis 4 Betten	60
7.3 Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 4 bis 6 Betten	60
7.4 Vorsorge- und Reha-Einrichtungen	1 Estpl. je 2 bis 4 Betten	25
7.5 Pflegeheime	1 Estpl. je 6 bis 10 Betten	75
7.6 Tagespflegeeinrichtungen	1 Estpl. je 4 bis 6 Betten	50
7.7 Tageskliniken	1 Estpl. je 3 bis 5 Plätze	75

8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Grundschulen	1 Estpl. je 30 Schüler	—
8.2	sonstige allgemein bildende Schulen, berufsbildende Schulen	1 Estpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Estpl. je 5 bis 10 Schüler über 18 Jahre	—
8.3	Förderschulen	1 Estpl. je 15 Schüler	—
8.4	Hochschulen	1 Estpl. je 6 flächenbezogene Studienplätze ²⁾	—
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder und dergleichen	1 Estpl. je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Estpl.	—
8.6	Jugendfreizeitheim und dergleichen	1 Estpl. je 15 Besucherplätze	—
9. Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Estpl. je 50 bis 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ¹⁾	10 bis 30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Estpl. je 80 bis 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ¹⁾	—
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Estpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	—
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Estpl. je Pflegeplatz	—
9.5	automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 Estpl. je Waschanlage ³⁾	—
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Estpl. je Waschplatz	—
10. Verschiedenes			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Estpl. je 3 Kleingärten	—
10.2	Friedhöfe	1 Estpl. je 2 000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Estpl.	90
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1 Estpl. je 20 m ² Spielhallenfläche, jedoch mindestens 3 Estpl.	—

¹⁾ Der Einstellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Einstellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

²⁾ Soweit sich aus der Verordnung über Einstellplätze für Hochschulen vom 12. 11. 1987 (Nds. GVBl. S. 208) nichts anderes ergibt.

³⁾ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 20 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.