

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1839 - Moosbergstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Herrenhausen-Stöcken

Stadtteil: Stöcken

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,35 ha große Plangebiet liegt auf der Ostseite des Stöckener Marktes. Es wird begrenzt von der Eichsfelder Straße im Süden, von der Moosbergstraße im Westen und von einem öffentlichen Fußweg im Norden. Nach Osten erstreckt sich der Planbereich auf eine Tiefe von ca. 55 m ab Moosbergstraße.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	Seite	2
2	Planverfahren		3
3	Örtliche und planungsrechtliche Situation		3
	3.1 Beschreibung des Plangebietes		3
	3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes		4
	3.3 Geltendes Planungsrecht		5
	3.4 Denkmalrechtliche Vorgaben		5
4	Städtebauliche Zielsetzungen		6
	4.1 Wohnbauflächeninitiative		6
	4.3 Architektenwettbewerb		6
	4.3 Sonstige Ziele der Gebietsentwicklung		7
5	Vorhabenplanung		8
	5.1 Nutzungskonzept		8
	5.2 Bebauung und Architektur		9
	5.3 Maß der baulichen Nutzung		10
	5.4 Freiflächengestaltung		11
	5.5 Klimaschutz und ökologische Standards		13

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6	Soziale Infrastruktur	Seite 14
7	Verkehrerschließung	14
	7.1 Anbindung des Plangebietes	14
	7.2 Ruhender Verkehr	15
8	Technische Infrastruktur	16
	8.1 Ver- und Entsorgung	16
	8.2 Oberflächenentwässerung	16
9	Immissionsschutz	17
	9.1 Geräuschsituation	17
	9.2 Störfallbetriebe	17
10	Natur und Landschaft	18
	12.1 Allgemeine Einschätzung	18
	12.2 Baumschutz	18
	12.3 Artenschutz	20
11	Boden	20
	13.1 Bodenverhältnisse und Altlasten	20
	13.2 Kampfmittelbelastung	21
12	Gutachten	21
13	Durchführungsvertrag	21
14	Kosten für die Stadt	21
	Verfahrensvermerk	22

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der *Heimatwerk Hannover eG*, auf dem Grundstück der ehemaligen Christophoruskirche in Hannover-Stöcken (Moosbergstraße 4 und 4A / Eichsfelder Straße 72) eine überwiegend viergeschossige Neubebauung mit Geschosswohnungen sowie gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen in Teilen des Erdgeschosses zu errichten.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 137. Nach diesem Plan ist das Grundstück „für katholische Kirche vorgesehen“. Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht den rechtsverbindlichen Festsetzungen des o.g. Durchführungsplanes (siehe Kapitel 3.3) und damit nicht dem öffentlichen Baurecht. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Deshalb wird auf Antrag der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan bereitet die überwiegend wohnbauliche Nachnutzung eines ehemals kirchlich genutzten Grundstückes am Stöckener Markt vor. Er dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung in der durch Wohnnutzungen und durch Elemente der Stadtteilinfrastruktur geprägten Umgebung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird bei einer Grundstücksgröße von nur ca. 3.500 m² deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Mit Bezug auf die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches (Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. 2017, Seite 1057) wird auch unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.2 angeführten Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebietes an der Durchführung des beschleunigten Verfahrens festgehalten, da die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden war (vgl. Überleitungsvorschriften des § 245c Abs. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der Ostseite des Stöckener Marktes. Wie oben dargestellt, bilden die Eichsfelder Straße im Süden, die Moosbergstraße im Westen und ein öffentlicher Fußweg im Norden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches. Nach Osten erstreckt sich das Plangebiet auf eine Tiefe von ca. 55 m ab Moosbergstraße. Grundbuchrechtlich handelt es sich um die Flurstücke 101/7, 105/43 und 124/8, alle Flur 11 in der Gemarkung Stöcken. Der Planbereich liegt am östlichen Rand des im Jahr 2008 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Hannover-Stöcken.

Auf dem Grundstück befinden sich die kirchlichen Einrichtungen der katholischen Pfarrgemeinde St. Maria, namentlich das in den 1960er Jahren errichtete Kirchgebäude St. Christophorus, mehrere eingeschossige Gemeinde- und Verwaltungsgebäude, die sich um einen offenen Innenhof gruppieren, sowie die Gebäude einer Wohngruppe betreuter Menschen. Das Grundstück ist mit einer Reihe von Laub- und Nadelbäumen bestanden, von denen insbesondere eine große Eiche im östlichen Teil des Grundstückes – ebenso wie zwei straßenraumprägende Platanen im Seitenraum der Eichsfelder Straße – als erhaltenswürdig angesehen wird.

Nach Aufgabe der Nutzung, Entweihung des Gotteshauses und Erwerb durch die Vorhabenträgerin sollen sämtliche Baulichkeiten abgerissen und das Grundstück geräumt werden, um die Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen (siehe Kapitel 5).

In der Umgebung des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Geschosswohnungsbau mit drei- bis fünfgeschossigen, in Zeilen oder Gruppen errichteten Mehrfamilienhäusern. In den Erdgeschosszonen der Gebäude entlang der Eichsfelder Straße und am Stöckener Markt, der als baumbestandener Stadtplatz für Marktzwecke und als Kfz-Parkplatz genutzt wird, sind zahlreiche Läden und private Dienstleistungseinrichtungen untergebracht. Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind bedarfsgerecht ausgebaut und dienen dem örtlichen Stadtteil- und Erschließungsverkehr.

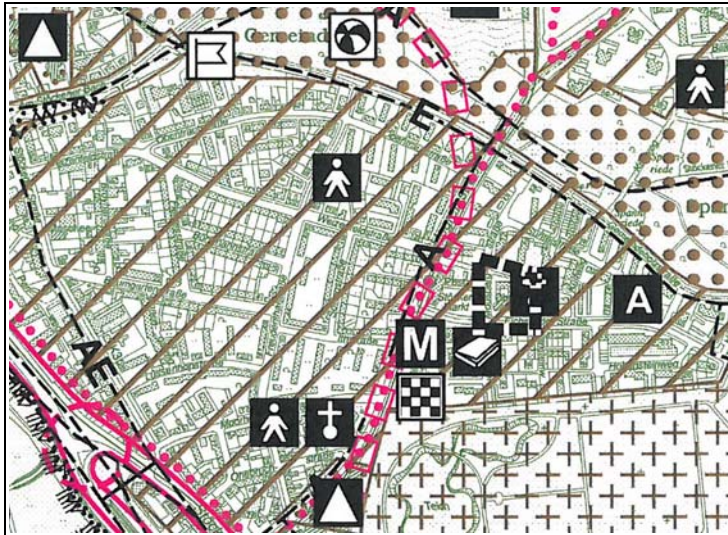


Luftbild vom Plangebiet und seiner Umgebung (Blick von Westen über den Stöckener Markt)

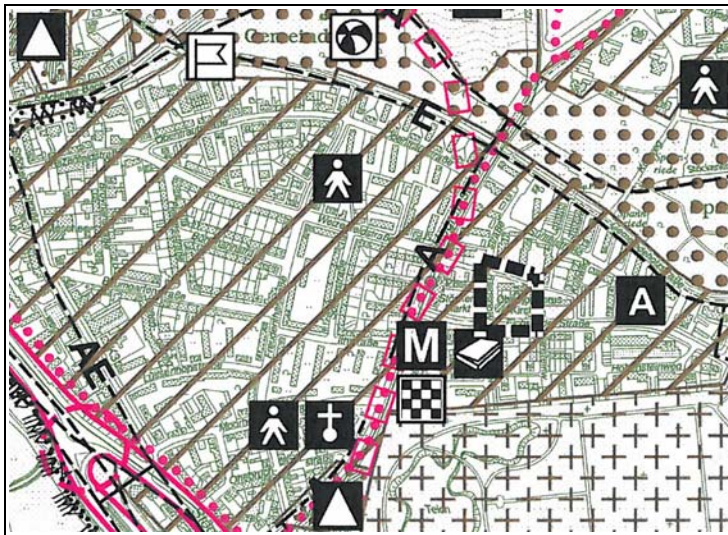
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet und seine Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb eines Bereiches mit Marktfunktionen, der sich von der Hogrefestraße bis zum Stöckener Markt erstreckt, und ist mit dem Symbol für eine kirchliche Einrichtung näher gekennzeichnet.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Während alle übrigen Darstellungen im Änderungsbereich beibehalten werden, wird lediglich das Symbol für eine kirchliche Einrichtung gelöscht. Die bisherige und die neue Darstellung des Flächennutzungsplanes sind der Abbildung auf der folgenden Seite zu entnehmen.



Wirksame Darstellung im Flächennutzungsplan



Darstellung im Flächennutzungsplan nach Anpassung

ART DER NUTZUNG	
BAUFLÄCHEN	
WOHNBAUFLÄCHE	
INDUSTRIEGEBIET	
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	
GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN	
ALLOEMERE GRÜNFLÄCHE	
WALDFLÄCHE	
SPORTFLÄCHE	
FRIEDHOF	
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE	
VERKEHRSFLÄCHEN	
HAUPTVERKEHRSSTRASSE	
STADTBahn	
U - BAHN	
SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
ÜBERSCHNEMUNGSGEBIET (GENERALISIERTE ÜBERNAHME)	
IMMISSIONSSCHUTZ	
EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
AUSBILDUNG	
SCHULE-ALLGEMEINBILDEND	
SOZIALES UND GESUNDHEIT	
KINDERTAGESSTÄTTE	
ALTENEINRICHTUNG	
KULTUR UND FREIZEIT	
KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM	
FREIZEITHEIM	
STÄDTISCHE BÜCHEREI	
HALLENBAD	
SPIELPARK	
FESTPLATZ	
VERKEHR	
UMSTEIGE - EINRICHTUNG (PARK AND RIDE)	
SONSTIGE EINRICHTUNGEN	
BEREICH MIT MARKTFUNKTION	
WOCHENMARKT	
VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN	
LEITUNGEN:	
ELEKTRIZITÄT	
GAS	
WASSER	
ABWASSER	
ÄNDERUNGSBEREICH	

3.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 137, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1960 die städtebauliche Entwicklung annähernd des gesamten Stadtteiles Stöcken vorzeichnete. Maßgeblich für das hier in Rede stehende Grundstück ist die 3. Änderung des o.g. Durchführungsplanes, die am 03.02.1964 in Kraft getreten ist und nach der das Grundstück „für kath. Kirche vorgesehen“ ist. Die Festsetzungen umfassen das zweigeschossige Kirchengebäude, weitere eingeschossige Baukörper und eine Reihe von Pkw-Stellplätzen.

Die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ist weitgehend ebenfalls durch den o.g. Durchführungsplan und seine Änderungen geregelt.

3.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale direkt betroffen. Das Vorkommen von archäologischen Bodenfunden ist nicht ausgeschlossen. Deswegen wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und

Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese den Denkmalschutzbehörden unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen und gegen Zerstörung zu schützen.

4 Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten Jahren beschlossen. Es umfasst neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen den Wohnungsneubau insbesondere die Schaffung neuer Planungsrechte, da ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden kann.

Ausgehend von der Ende 2015 neu errechneten Haushaltsprognose, die den Zeitraum bis 2030 betrachtet und die den jährlichen Wohnungsneubaubedarf auf 1.050 Wohneinheiten beziffert, besteht der stadtpolitische Anspruch, auch Neubaugrundstücke und sonstige Wohnraumangebote im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. Neben jungen Menschen und Familien, deren Abwanderung vermieden werden soll, kommt angesichts des Wandels der Bevölkerungsstrukturen auch der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für ältere Menschen besondere Bedeutung zu.

Vor dem Hintergrund dieser Tendenzen und Perspektiven wird mit der vorliegenden Planung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, Flächenreserven im bereits besiedelten Raum zu aktivieren. Im vorliegenden Fall ist es das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes, die Nachnutzung des ehemaligen Kirchengrundstückes städtebaulich zu steuern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers in der Stadtteilmitte zu schaffen. Dabei kommt der Schaffung eines sozial orientierten Wohnraumangebotes besondere Bedeutung zu.

4.2 Architektenwettbewerb

Zur Vorbereitung der Vorhabenplanung hat die Vorhabenträgerin in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Hannover einen Architektenwettbewerb durchgeführt. Mit der Auslobung des Wettbewerbes wurden folgende Ziele formuliert:

„Im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens soll ein wirtschaftliches und gestalterisch überzeugendes Gesamtkonzept für eine Mehrfamilienhausbebauung mit Gewerbe entstehen, die in Geschossigkeit und Dichte der Umgebung angemessen ist.

Mit diesem Projekt möchte das Heimatwerk Hannover den veränderten Lebensformen in Deutschland gerecht werden - Stichwort 'Demographischer Wandel'. (...) Das Projekt soll in erster Linie auf Senioren ausgerichtet sein – aber auch Alleinerziehende und Familien ansprechen. Der Schwerpunkt sollte daher auf Haushalten mit 1 bis 2 Personen liegen. Nach dem Motto „Selbstbestimmtes Leben bis in das hohe Alter – für alle Generationen!“ stellt sich das Heimatwerk Hannover einen lebenswerten und modernen Wohnraum zu erschwinglichen Mieten vor, der unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen erreichen soll.“

Ausgehend von diesen Zielen wurden mit der Auslobung umfangreiche Anforderungen an die bauliche Entwicklung, die Erschließung und die Gestaltung des Vorhabens formuliert, u.a.:

- Differenzierte Vorgaben zu Wohnungsanzahl, -größe und -ausstattung, u.a. Berücksichtigung einer Wohngruppe
- Angaben zum Wohnungsmix (u.a. Mindestanteil öffentlich geförderter Wohnungen)
- Ermöglichung von Gemeinschaftsbereichen und Gewerbeeinheiten
- Anforderungen an die Gestaltung von Erschließungsanlagen (Tiefgarage im Kellergeschoss) und Freiflächen (u.a. Erhaltung von Bäumen)
- Anlage einer eingeschossigen Tiefgarage für den privaten Stellplatzbedarf
- Einhaltung ökologischer Standards im Rahmen des Energiekonzeptes

Aus dem Wettbewerb, zu dem fünf renommierte Hannoversche Büros geladen waren, gingen die Architekten Jabusch + Schneider als Sieger hervor. Das Preisgericht, bestehend aus der Vorhabenträgerin, aus Vertretern der Landeshauptstadt Hannover (Politik und Verwaltung) sowie einem Kollegium von Architekten, Stadt- und Landschaftsplanern, beurteilte den prämierten Entwurf wie folgt (Auszug aus dem Juryprotokoll):

„Mit einer durchgängig viergeschossigen Bebauung gelingt es den Verfassern, eine äußerst kompakte Gebäudeformation anzubieten, die sich gegenüber den in ihren Fassaden sehr schlicht in Erscheinung tretenden Bestandsgebäuden am Stöckener Markt angenehm zurücknimmt, den Nachbargebäuden ihren Wirkungsraum belässt und zugleich die Platzkante zum Markt wohltuend breit gelagert bespielt. In Fassadenmaterialität und Fassadengliederung wird die zurückhaltende, städtebauliche Grunddisposition adäquat und konsequent weiterentwickelt. Positiv fallen dabei die rund um den Gebäudekomplex einheitlich in Erscheinung tretenden Fassaden mit ihren 'Fenstern zur Stadt' wie auch zum Garten auf. Angesichts der Projektidee des gemeinschaftlichen Wohnens sind belebte Fassaden zum Garten für die Bewohner ebenfalls von wesentlicher Bedeutung.“

Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich grundsätzlich dem Votum des Preisgerichtes an. Es ist ausdrücklich das planerische Ziel, das im Rahmen des Wettbewerbes vorgelegte Konzept, mit dem eine qualitätvolle und der Situation angemessene Lösung gefunden wurde, durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzusetzen. Der Wettbewerbsentwurf wurde nach Maßgabe der Hinweise des Preisgerichtes (z.B. Fassadenabwicklung) und unter Berücksichtigung baurechtlicher und sonstiger Anforderungen überarbeitet. Er dient als wesentliche Grundlage für den Bebauungsplan.

4.3 Sonstige Ziele der Gebietsentwicklung

Mit den dargelegten Perspektiven der Wohnbauflächeninitiative und mit den Ergebnissen des Architektenwettbewerbes sind die wohnungspolitischen und städtebaulichen/stadträumlichen Ziele für die Nachnutzung des ehemaligen Kirchgrundstückes skizziert. Die von der Vorhabenträgerin in Aussicht genommene Neubebauung am Stöckener Markt spielt eine wichtige Rolle im Kontext der durch die Sanierung eingeleiteten Stadtteilentwicklung: Der Stöckener Markt mit seinen Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen sowie mit dem künftigen „Stadtteilzentrum Stöcken“ (vormals Freizeithelm) ist lokales Versorgungszentrum und öffentlicher Treffpunkt des Stadtteils. Das gesamte Areal, einschließlich der Ostseite des Marktplatzes, ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Da der Platz in seiner Gestaltung nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen entspricht, ist eine Neuordnung in Planung und soll in den nächsten Jahren umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang kommt der baulichen Entwicklung des Planbereiches eine besondere Bedeutung zu.

Stadträumlich wird das Ziel verfolgt, die östliche Raumkante des Stöckener Marktplatzes im Kontext der Nachbarbebauung neu zu definieren. Inhaltlich steht die Schaffung geeigneten und bezahlbaren Wohnraums im Vordergrund. Diese Planungsabsicht entspricht grundsätzlich den zuvor zitierten Zielen der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für den Wohnungsbau zu erschließen. Die Absicht der Vorhabenträgerin, neben Wohngruppe und Familienwohnungen vor allem kleine Wohnungen für ältere Menschen im Stadtteil zu schaffen, entspricht auch den Sanierungszielen im Handlungsfeld Wohnen. So wird den Bewohnerinnen und Bewohnern ein selbstbestimmtes Leben bis in das hohe Alter ermöglicht.

Für die Erdgeschossflächen entlang der Moosbergstraße sind ergänzend zu den Geschosswohnungen auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Diese sollen den bestehenden Handels- und Dienstleistungsmix des Versorgungsbereiches am Stöckener Markt ergänzen und aufwerten sowie den Marktplatz durch weitgehend offene Fronten beleben (z.B. Café, Läden). Die Vorhabenplanung mit konkreten Angaben zu Architektur, Erschließung und Freiflächengestaltung sowie zu den ökologischen Standards der geplanten Bebauung wird in dem nachfolgenden Kapitel ausführlich beschrieben.

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

5 Vorhabenplanung

5.1 Nutzungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht vor, auf dem ehemaligen Kirchengrundstück der St. Christophoruskirche eine überwiegend viergeschossige Neubebauung mit Geschosswohnungen sowie gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen in Teilen des Erdgeschosses zu entwickeln. Nach Aufgabe der Vornutzung, Entweihung des Gotteshauses und vollständiger Räumung des Grundstückes soll ein dreiseitig geschlossener Neubau errichtet werden. Die Realisierung des Vorhabens ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Im ersten Schritt werden die Gebäudeteile im Süden, Westen und Nordwesten des Grundstückes errichtet, so dass der Betrieb der vorhandenen Wohngruppe zunächst aufrecht erhalten werden kann. Im zweiten Abschnitt wird dann der Gebäudeteil im Nordosten des Grundstückes errichtet.

Insgesamt entstehen 40 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, und zwar überwiegend kleinere Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte, die insbesondere für die Belegung durch ältere Menschen vorgesehen sind, sowie einige Familienwohnungen in den Eckbereichen. Für mindestens zehn Wohneinheiten wird eine öffentliche Wohnungsbauförderung beantragt, was einem Anteil von 25 % des Gesamtvorhabens entspricht. Im Nordwesten des Erdgeschosses wird zudem eine betreute Wohngruppe untergebracht.

Neben den Wohnungen, die sich über alle vier Geschosse verteilen, sind im Erdgeschoss folgende sonstige Nutzungen Gegenstand des Vorhabenplanes:

- Im zentralen Bereich auf der dem Stöckener Markt zugewandten Westseite des Baukörpers ist eine ca. 250 m² große Fläche für wohnverträgliche Gewerbenutzungen vorge-

sehen. Hier werden Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. kleinteiliger Einzelhandel), oder Räume für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Physiotherapiepraxis) untergebracht.

- Die Einheit im Südwesten (ca. 85 m²) wird als nicht-kommerzielle, halb-öffentliche Gemeinschaftsfläche genutzt (z.B. Bewohner-Café). Sie verfügt über eine kleine Außenterrasse, die sich zum Stöckener Markt öffnet.
- Die östlich angrenzende Einheit an der Eichsfelder Straße (ca. 80 m²) umfasst Räume für die Verwaltung. Die Räume werden so hergerichtet, dass ggf. nach Aufgabe der geplanten Nutzung für die Hausverwaltung optional auch die Unterbringung sonstiger Büronutzungen oder sozialer Dienstleistungen möglich ist.
- Im Südosten des Gebäudes befindet sich eine Wohneinheit (ca. 130 m²), die so ausgebaut wird, dass hier optional auch eine kleingewerbliche Nutzung im oben beschriebenen Sinne einziehen kann.

Die genannten Nutzungen ergänzen den bestehenden Handels- und Dienstleistungsmix des Versorgungsbereiches am Stöckener Markt. Aufgrund ihrer Charakteristik und der geplanten Fassadengestaltung (siehe unten) ist zugleich eine Öffnung zum Stadtraum gewährleistet und der Marktplatz wird funktional und gestalterisch aufgewertet.

Der Hauptbaukörper und Teile des Innenhofes sind unterkellert, wobei große Teile des Untergeschosses als Tiefgarage genutzt werden. Hier entstehen insgesamt 37 Pkw-Einstellplätze (siehe Kapitel 7.2). Im Übrigen befinden sich im Keller Abstellräume für die Wohnungen, Fahrradkeller und Räume für die Haustechnik (Lüftung, Heizung etc.).

5.2 Bebauung und Architektur

Die Gebäudeplanung wurde aus dem prämierten Entwurf des durchgeführten Architektenwettbewerbes entwickelt¹. Wie in Kapitel 4.2 erläutert, ist die U-förmig angeordnete Wohnanlage dreiseitig – weitgehend den Grundstücksgrenzen bzw. dem Verlauf der Straßen folgend – geschlossen und öffnet sich zu einem Innenhof im Osten. Die introvertierte Ausbildung und Gestaltung des Innenbereichs ist eine Referenz an die ehemalige sakrale Nutzung des Grundstücks. Diese steht gleichwertig zu der städtebaulichen Präsenz der Gebäude zum öffentlichen Raum des Stöckener Marktes. Im Südwesten springt die Fassadenfront zurück, um den Kronen- und Wurzelbereich zweier vorhandener Straßenbäume nicht zu beeinträchtigen. Auch der dreigeschossige Bauteil im Nordosten ist eingerückt. Die dem Stöckener Markt zugewandte Westfassade wird durch zwei zurückliegende Gebäudefugen mit Zugängen im Erdgeschoss gegliedert. Die beiden Haupteingänge des Gebäudes befinden sich an der Eichsfelder Straße im Süden und an dem öffentlichen Fußweg im Norden. Drei Treppenhäuser erschließen Laubengänge auf der Hofseite bzw. auf der Nordseite der Wohnanlage. Von hier aus sind die Wohnungen erreichbar, deren Grundrisse so angeordnet sind, so dass der Innenhof auch im Notfall nicht von der Feuerwehr befahren werden muss.

Das Gebäude besteht aus einer Konstruktion aus Stahlbeton, tragendem Mauerwerk und Stahlbetonflachdecken. Straßenseitig erhält der Baukörper eine Fassade mit gedämmtem Verblendmauerwerk in einem beige-sandfarbenen Farbton, wobei die Ansichtsflächen durch Klinkerstrukturen im Raster der Geschosse und Fenster profiliert werden. Die Loggien sind innenseitig mit einem hellbraunen Wärmedämmverbundsystem bekleidet. Im Innenhof präsentieren sich die Stützen der Laubengänge und die Ansichtsflächen mit beige-sandfarbenen Klinkern in der Materialität der Außenfassaden. Nur die zurückspringenden Wände in den Laubengängen werden in hellem Putz auf Wärmedämmverbundsystem gestaltet.

¹ Verf.: Jabusch + Schneider, Architekten und Stadtplaner GmbH, Garbsen 2017

Die überwiegend bodentiefen Fenster werden in einem grauen Farbton erstellt. Auf der Westseite werden die Gebäudefugen als Pfostenriegelkonstruktion aus Aluminium ausgeführt. Die sich mit großflächigen Fenster-/Türelementen zur Marktseite öffnende Erdgeschosszone wird mit einem schlankem Vordach zwischen den Gebäudefugen versehen. Loggien und Balkone sowie die hofseitig gelegenen Laubengänge erhalten Absturzsicherungen in Form von grauen Metallgeländern. Die Dachflächen werden extensiv begrünt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksausnutzung

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen. Diese sieht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als zulässige Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in reinen und allgemeinen Wohngebiete (WR/WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Die entsprechenden Werte für besondere Wohngebiete und Mischgebiete (WB/MI) betragen 0,6 bzw. 1,6. Unter Berücksichtigung der angeführten Ziele einer innerstädtischen Wohnungsversorgung wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

- Berücksichtigt man nur die Grundfläche der geplanten Wohngebäude (ca. 1.500 m²), errechnet sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von knapp über 0,4. Die geringfügige Überschreitung des o.g. Wertes für Wohngebiete ist mit Blick auf die zentrale Lage in der Stadtteilmitte und die Struktur in der Umgebung städtebaulich verträglich. Sie überschreitet bei weitem nicht die Werte für besondere Wohngebiete und Mischgebiete.
- Demgegenüber reicht die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Regelfall zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Erschließungsanlagen um bis zu 50 % nicht aus. Durch die großflächig anzulegende, aufgrund des Stellplatzbedarfes unverzichtbare Tiefgarage wird zwar der Wert von 0,6 überschritten. Der in der o.g. Vorschrift genannte Höchstwert von 0,8 wird jedoch nicht erreicht.
- Die geplante Wohnanlage hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 7.770 m², entsprechend einer Geschossflächenzahl von 2,2. Auch diese Überschreitung der Regelwerte kann hingenommen werden. Zwar weist die vorhandene Bebauung in der Umgebung niedrigere Ausnutzungswerte auf. Doch rechtfertigt das Ziel, hier einen nennenswerten Beitrag zur Wohnungsvorsorge im Stadtteil zu schaffen und den Stöckener Markt stadträumlich zu fassen, die geplante hohe Dichte. Die gemäß NBauO geltenden Abstandsvorschriften werden weitestgehend eingehalten (siehe unten).

Insgesamt ist festzustellen, dass es keine nachteiligen Auswirkungen in der Nachbarschaft gibt. Die o.g. Überschreitungen der Regelwerke können durch die Nutzung öffentlich verfügbarer Freiflächen im Umfeld des Plangebietes (Stöckener Markt, Leineau etc.) sowie durch die geplante Dachbegrünung ausgeglichen werden. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Höhenentwicklung

Die Höhe der geplanten Wohnbebauung wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Festsetzung von Vollgeschossen und durch die Festlegung von Gebäudehöhen definiert. Es handelt es sich überwiegend um ein Gebäude mit vier Vollgeschossen und Flachdach; allein der Gebäudeteil im Nordosten (2. Bauabschnitt) hat nur drei Vollgeschosse. Während der viergeschossige Hauptbaukörper, einschließlich der Dachattika, durchgängig eine Höhe von ca. 13,2 m aufweist, beträgt die Höhe des dreigeschossigen Gebäudetei-

les ca. 10,2 m, jeweils über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF). Dabei wird das Erdgeschoss in einer Höhe von ca. 3,6 m erstellt, während die übrigen Geschosse je ca. 3,0 m hoch sind. Mit diesen Gebäudehöhen orientiert sich das Vorhaben an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Der Baukörper fügt sich gut in den Bestand der meist drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser im Umfeld des Stöckener Marktes ein.

Bezugspunkte für die Höhenbemessung sind zwei eingemessene Straßenanschlusshöhen (SAH): Zum einen ein Punkt im Einmündungsbereich Eichsfelder Straße / Moosbergstraße (52,7 m über N.N.) und zum anderen ein Punkt im Bereich des öffentlichen Fußweges im Norden (52,3 m über N.N.). Die Höhenlage des Baukörpers ist so disponiert, dass die Nullhöhe im Süden höhengleich an den Straßenraum anschließt, während im Norden eine Höhendifferenz von 0,4 m zu überwinden ist. Insgesamt wird die barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude ermöglicht (siehe Kapitel 5.4).

Grenzabstände

Unter Berücksichtigung der aus dem Wettbewerb resultierenden Vorgaben können die Abstandsvorschriften nach § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO mit dem Gebäudeentwurf weitgehend eingehalten werden. Allerdings erfordert das Gebäude im Norden einen Abstand, der geringfügig über die Mitte des dort angrenzenden öffentlichen Fußweges hinausgeht. Die geplante Gebäudeanordnung und -höhe ist auch an dieser Stelle des Grundstückes erforderlich, um den einheitlichen Charakter des Geschosswohnkomplexes zu wahren. Baurechte auf den nördlich angrenzenden Grundstücken werden nicht berührt oder eingeschränkt, da hier der alte Durchführungsplan Nr. 137 neben den Bestandsgebäuden, deren Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt wird, keine weitere Bebauung zulässt. Sonstige Störungen angrenzender schutzwürdiger Nutzungen sind ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens durch die Eintragung einer Baulast gemäß § 6 Abs. 2 NBauO geschaffen werden, und zwar rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan. Da hier bereits die Zustimmung des Nachbarn vorliegt, ist ggf. auch eine vorweg genommene Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen gemäß § 66 NBauO möglich.

5.4 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Außenbereiche des Grundstückes wird in dem auf der folgenden Seite abgebildeten Freiflächenplan¹ detailliert dargestellt. Sie umfasst insbesondere die Gestaltung des dreiseitig geschlossenen Innenhofes sowie der Hausvorbereiche entlang der umgebenden Straßen und entlang des öffentlichen Fußweges im Norden.

Hausvorbereiche

Auf der dem Stöckener Markt zugewandten Seite des Baukörpers sowie im Südwesten, wo der Gebäuderücksprung die Erhaltung zweier stadtbildprägender Platanen im Seitenraum der Eichsfelder Straße ermöglicht, werden die Vorbereiche höhengleich mit den anschließenden öffentlichen Gehwegen gepflastert, da hier die gewerblichen, dem öffentlichen Raum zugewandten Nutzungen angeordnet sind. Neben dem Hauseingang an der Eichsfelder Straße befinden sich ein Fahrradabstellplatz mit acht Fahrradbügeln (Modell Hannover mit je zwei Abstellplätzen oder gleichwertig) und weiter östlich die Zufahrt zur Tiefgarage.

Der Hauseingang auf der Nordseite ist über eine Treppen- und Rampenanlage erreichbar, neben der weitere fünf Fahrradbügel aufgestellt werden. Hier sind den Gebäuden kleine private Erdgeschossgärten vorgelagert, deren Einfriedung (Mauern aus beige-sandfarbenem

1 Verf.: Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Ekkehart Mühe, Hemmingen 2017

Klinkersteinen und Schnitthecken) wegen der Topografie eine Höhe von ca. 1,0 m hat. Am östlichen Rand des Grundstückes befindet sich ein befestigter, nicht-öffentlicher Zugang zum Innenhof. Hier werden ebenso wie an dem Fußweg im Norden überdachte Abstellplätze für Müllbehälter angelegt. Die Mauerwerkseinfriedung des privaten Vorgartens an der Eichsfelder Straße hat eine Höhe von nur ca. 0,8 m.



Freiflächenplan (M 1 : 250, verkleinert)

Innenhof

Der Gestaltung des Innenhofes, der als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche konzipiert ist, liegt eine Zonierung in drei Bereiche zugrunde:

- Der westliche Teil, der von dem Laubengang der Wohnbebauung umfasst ist, wird als Aufenthaltsbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner hergerichtet und zum Teil befestigt. Aufgrund der geringen Überdeckung der Tiefgarage werden Beete mit kleineren Gehölzen, Stauden, Gräsern, Sommerblumen oder Bodendeckern sowie Ausstattungselemente wie Sitzgelegenheiten und Wasserbecken angeordnet.
- Im mittleren Abschnitt des Innenhofes wird eine große Eiche erhalten und in die Gestaltung einer begrünten Spielfläche integriert. Zwischen weiteren privaten Erdgeschossgärten im Norden und Süden wird eine Rasenfläche angelegt und mit Ziergehölzen bepflanzt.
- Ganz im Osten des Innenhofes entsteht als Teil der Gemeinschaftsfreiflächen ein Kleinkinderspielplatz mit Sandkasten und Sitzbänken.

Bepflanzung

Neben den neuen Gehölzen im Innenhof werden weitere Bäume und Sträucher in den Hausvorbereichen angepflanzt. Gehölzarten und Pflanzqualitäten werden im Zuge der Ausführungsplanung an die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover angepasst (siehe Kapitel 10.2).

Für die genannten zu erhaltenden Großbäume werden bei Räumung und Neubebauung des Grundstückes die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 beachtet. Zur Erhaltung ihrer Vitalität werden die o.g. Bäume während der baubedingt erforderlichen Grundwasserabsenkung stetig bewässert.

5.5 Klimaschutz und ökologische Standards

Die Landeshauptstadt Hannover setzt sich zum Ziel, den CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2020 um 40 % zu senken. Als ein Baustein zur Erreichung dieser Zielsetzung wurden die *Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich* beschlossen. Demzufolge sind bei der Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes zu berücksichtigen. In diesem Sinne wurde das energetische Konzept für das Bauvorhaben in einem Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt.

Das Gebäude wird in einer kompakten Bauweise und in einem zeitgemäßen energetischen Standard errichtet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Landeshauptstadt Hannover, die Wohnbebauung mindestens im NEHplus-Standard mit einer um 15 % besseren Gebäudehülle zu realisieren, d.h. die Transmissionswärmeverluste (Ht') liegen mindestens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Für die Versorgung mit Raumwärme und Warmwasser wird die am Standort vorhandene Fernwärme genutzt. Dabei ist diese Energieversorgung optional kombinierbar mit sonstigen regenerativen Energiequellen, z.B. mit Luft-/Sole-Wasser-Wärmepumpen oder mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie. Hierfür können geeignete Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen auf den im Übrigen zu begrünenden Flachdächern des Gebäudes errichtet werden. Grundsätzlich sind die Dachflächen beim Bau der Wohnanlage zumindest mit Leerrohren auszustatten und statisch so auszulegen, dass die Installation der genannten Anlagenmodule möglich ist.

Je nach Fördersituation zum Zeitpunkt der Umsetzung wird ein besserer energetischer Standard angestrebt, wie z.B. der KfW-Standard Effizienzhaus 55. Dieser wäre bereits durch den aktuellen günstigen Primärenergiefaktor der Fernwärme zusammen mit einer um 30 % besseren Gebäudehülle erreichbar. Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards mit den geplanten Maßnahmen erfüllt.

6 Soziale Infrastruktur

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Ausweisung von Wohngebieten entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Für die geplante Wohnanlage mit 40 Wohneinheiten ist zunächst festzustellen, dass die Infrastrukturausstattung im Stadtteil gut ist und dass sich viele öffentliche Einrichtungen aufgrund der zentralen Lage gut erreichen lassen (z.B. Stadtteilzentrum, Schwimmbad). Auch die Schulversorgung ist wohnortnah gesichert, hier namentlich durch die Grundschule am Stöckener Bach in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet.

Für die Kleinkinder- und Kinderbetreuung stehen ebenfalls einige Einrichtungen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, namentlich die Kindertagesstätten der AWO in der Freudenthalstraße und an der Eichsfelder Straße sowie der städtische Kindergarten an der Hogrefestraße, alle auch mit Hortgruppen. Daneben ist jedoch mit einem wachsenden Wohnungsanteil und mit steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Der durch das geplante Wohnungsbauvorhaben zusätzlich entstehende Bedarf an betreuten Krippen- (Altersgruppe u3) und an Kindergartenplätzen (ü3) ergibt sich aus dem Infrastrukturkostenkonzept der Landeshauptstadt Hannover. Auf die bei vorhabenbezogenen Planungen sonst übliche Erhebung eines Infrastrukturkostenbeitrages wird im vorliegenden Fall verzichtet, da dieser nach der o.g. Regelung im Bereich förmlich festgelegter Sanierungsgebiete nicht erhoben wird.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Hogrefestraße (ca. 250 m). Daneben steht der Bereich des Gemeindeholzes am Stöckener Bach ca. 400 m nördlich des Plangebietes als wohnungsnaher Spiel- und Freifläche zur Verfügung. Schließlich ist der Stöckener Markt anzuführen, der als öffentlicher, zum Teil autofreier Außenraum Erwachsenen Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten bietet. Die nahe Leineau und der Stöckener Friedhof stellen weitere Erholungsräume im Umfeld des Plangebietes dar.

Insgesamt sind sowohl die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch die Anforderungen an die Erholungsfunktionen im Stadtteil erfüllt. Dies gilt im Übrigen auch für die private Grundversorgung. Die nächstgelegenen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in räumlicher Nähe des Plangebietes, z.B. ein Lebensmitteldiscountmarkt an der Hogrefestraße, eine Reihe von Fachgeschäften am Stöckener Markt (Wurstbasar, Apotheke u.a) sowie der regelmäßig hier stattfindende Wochenmarkt. Ergänzende Angebote der Grundversorgung befinden sich an der Mecklenheidestraße in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet sowie für den spezialisierten Bedarf in der Innenstadt Hannovers.

7 Verkehrserschließung

7.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten gut erschlossen:

- Der Straßenverkehr ist über die Eichsfelder Straße und Hogrefestraße sehr gut an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden.

- Die Stadtbahnstation Stöckener Markt liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 150 m). Sie wird von der Linie 5 in Richtung Innenstadt / Anderten befahren. Weiter verkehren von der ca. 600 m nördlich gelegenen Endhaltestelle Stöcken zahlreiche Buslinien mit Anschluss in die Innenstadt (z.B. Linie 136 zur Haltenhoffstraße) und in die Umlandgemeinden (z.B. Linie 470 nach Langenhagen).
- Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles sowie die städtischen Erholungsräume (z.B. nördliche Leineau, Gemeindeholz) auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Die Kfz-Erschließung für das Plangebiet erfolgt über eine zentrale Grundstückszufahrt von der Eichsfelder Straße aus. Angesichts der günstigen Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen sind negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf nicht zu erwarten.

7.2 Ruhender Verkehr

Wie in Kapitel 5.1 ausgeführt wurde, ist die Schaffung von 37 Stellplätzen in der Tiefgarage unter dem westlichen Teil der neuen Wohnanlage sowie zweier ebenerdiger Stellplätze im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Diese Anzahl der Einstellplätze wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Auf dieses Stellplatzangebot werden 28 erforderliche Einstellplätze angerechnet, die den geplanten 40 Wohneinheiten zugeordnet sind. Daneben werden 4 Stellplätze für die Wohngruppe – davon 2 in der Tiefgarage und die beiden o.g. ebenerdigen Plätze, weitere 2 Stellplätze für die geplante Büro-/Verwaltungsnutzung sowie 5 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung (je 1 Stellplatz je 50 qm Nutzfläche) vorgehalten.

Die damit absehbare Reduzierung der Anzahl erforderlicher Stellplätze ist im vorliegenden Fall für den Vorhaben- und Erschließungsplan unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Argumente hinnehmbar:

- Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil. Öffentliche und private Einrichtungen der Grundversorgung lassen sich fußläufig erreichen. Das Gebiet ist sehr gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erschlossen.
- Mit dem Stadtbahnanschluss (Haltestelle Stöckener Markt) gibt es auch einen hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und insbesondere in die Innenstadt.
- Die Planung der Wohnanlage ist zum großen Teil auf die Ansprüche älterer Menschen orientiert (kleine, barrierefreie Wohnungen). Deswegen kann für das Vorhaben mit einem geringen Motorisierungsgrad der Bewohner gerechnet werden.
- Dies gilt im Übrigen generell für den Stadtteil Stöcken. Der im Vergleich zu anderen Stadtteilen unterdurchschnittliche Kfz-Besatz wird durch die in den letzten Jahren durchgeführten Untersuchungen belegt.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Reduzierung der Stellplatzquote sinnvoll und verträglich. Sie entspricht den im Rahmen der hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 zur Optimierung der Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten vereinbarten Zielen. Auch wenn mit dem Vorhaben nur die verringerte Anzahl der Stellplätze realisiert wird, ist nicht mit zusätzlichen Belastungen in den öffentlichen Straßen zu rechnen. Umgekehrt lässt sich eine Vergrößerung des Stellplatzangebotes hier nicht realisieren, weil der Erhalt der Eiche im Osten des Plangebietes einer Erweiterung der Tiefgarage entgegensteht. Schließlich wäre es angesichts des vorrangigen Zieles, hier innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, nicht zielführend, das geplante Bauvolumens oder die Anzahl der Wohneinheiten zu verringern.

Neben den Kfz-Stellplätzen sind gemäß NBauO auch Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Hierfür sieht die Vorhabenplanung Fahrradbügel in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge vor, wo insgesamt 26 Fahrradabstellplätze installiert werden (siehe Kapitel 5.4). Zudem gibt es im Tiefgeschoss – barrierefrei erreichbar über einen Fahrstuhl oder die Pkw-Rampe von der Eichsfelder Straße aus – Fahrradkeller und Abstellmöglichkeiten für weitere Fahrräder. Schließlich sei darauf hingewiesen, dass mindestens zwei Kfz-Stellplätze für den Anschluss an die E-Mobilität vorgerüstet werden.

8 Technische Infrastruktur

8.1 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Straßen bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Gas- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist jederzeit problemlos möglich und kann im Zuge der Ausbauplanung rechtzeitig abgestimmt werden. Eine im Verlauf der Eichsfelder Straße vorhandene Fernwärmeleitung ermöglicht den direkten Anschluss der geplanten Wohnanlage an das städtische Fernwärmenetz (siehe Kapitel 5.5). Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden.

Besondere Beachtung findet eine Trafostation der enercity Netzgesellschaft mbH, die sich im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet auf dem Flurstück 102/2 befindet. In der Station befindet sich eine Mittelspannungsschaltanlage, für die nach Angabe des Versorgungsträgers in den nächsten Jahren keine Erweiterung erforderlich wird, auch wenn sich im Rahmen der Energiewende ein höherer Leistungsbedarf ergibt. Das geplante Vorhaben baut unmittelbar an das bestehende Trafohaus an. Dabei wird die vorhandene Öffnung des Gebäudes, die für die natürliche Belüftung des Trafos erforderlich ist, erhalten.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Sie ist über das vorhandene Leitungswassernetz quantitativ ausreichend sichergestellt. Sonstige Belange des Brandschutzes (z.B. Rettungswege, Aufstellflächen zum Anleiten etc.) werden mit dem Entwurf der Gebäudeplanung berücksichtigt. Insbesondere ist es aufgrund der Grundrissgestaltung der geplanten Wohngebäude nicht erforderlich, dass der Innenhof von der Feuerwehr zur Rettung befahren werden muss (siehe Kapitel 5.1).

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Die geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert: Sie erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Die Vorhabenplanung sieht die Aufstellung der Müllbehälter an der Zuwegung von der Eichsfelder Straße im Südosten und an dem Fußweg im Nordosten vor (siehe Kapitel 5.4). Die Aufstellplätze lassen sich damit innerhalb von 15 m zum Fahrbahnrand realisieren. Die Befahrbarkeit der angrenzenden Straßen wird im Übrigen durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Parkbuchten oder andere bauliche Anlagen).

8.2 Oberflächenentwässerung

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet nur zum Teil realisiert werden. Wegen der Tiefgarage, die große Teile des Grundstückes unterfängt, können Versickerungsanlagen in der erforderlichen Größe nicht angelegt werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers gilt nach Angaben der Stadtentwässerung eine Abflussbeschränkung von 40 l/sec*ha. Die darüber hinausgehenden Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und dürfen nur verzögert in das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden. Hierfür ist insbesondere Begrünung der Flachdächer und der Einbau geeigneter Anlagen (z.B. Staukanäle) auf dem Grundstück geplant.

Der hydraulische Nachweis für die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt. Dabei sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz und zur Niederschlagswasserversickerung zu beachten.

9 Immissionsschutz

9.1 Geräuschsituation

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens ist absehbar, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes nicht entstehen. Von der Wohnnutzung und von den wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen gehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen aus.

Umgekehrt ist auch nicht mit kritischen Immissionen zu rechnen, die auf die geplante Wohnnutzung einwirken könnten. Die verkehrsbedingte Geräuschbelastung ist angesichts der geringen Fahrzeugmengen in den tangierenden Straßen gering. Auf der Grundlage des Schallimmissionsplanes der Landeshauptstadt Hannover ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Immissionswerte, hier insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau, eingehalten werden. Dies gilt umso mehr, als der übliche Schutzbedarf bei Lärmschutzzone III mit der heute aus energetischen Gründen erforderlichen Ausstattung und Beschaffenheit von Außenwänden und Wandöffnungen in der Regel erfüllt wird.

Die im Umfeld des Plangebietes ansässigen Läden und Dienstleister wirtschaften nur zur Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und verursachen keine besonderen Immissionen. Sonstige emittierende Gewerbebetriebe gibt es in der Umgebung des Plangebietes nicht. Damit genügt die geplante Wohnanlage den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

9.2 Störfallbetriebe

Nach der jüngsten Novellierung des Baurechts, jetzt § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB, darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. nur aufgestellt werden, wenn keine Anhaltspunkte für mögliche Auswirkungen von Störfallbetrieben vorliegen (Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG). Wie in Kapitel 2 dargelegt, kommt im vorliegenden Fall jedoch die Überleitungsvorschrift des § 245c Abs. 1 BauGB zur Anwendung und ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht. Gleichwohl wurde die Bestandssituation in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover geprüft. Danach befinden sich in der Umgebung des Plangebietes insgesamt sieben Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Aufgrund der bei der Aufsichtsbehörde bekannten Stoffdaten kann nach aktuellem Stand davon ausgegangen werden, dass bei keinem der Betriebe in der Umgebung des Plangebietes der angemessene Sicherheitsabstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem Betriebsstandort unterschritten wird. Während für die Betriebe nach den einschlägigen Vorgaben Abstandserfordernisse von ca. 100 bis 400 m ermittelt wurden, beträgt die Entfernung zum Plangebiet mindestens ca. 1.000 m. Nach Aussage der Gewerbeaufsicht liegen auch keine Detailkenntnisse vor, die es notwendig erscheinen lassen, die Abstandsklassen bzw. Abstände zu vergrößern. Somit bestehen aus gewerbeaufsichtlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

10 Natur und Landschaft

10.1 Allgemeine Einschätzung

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Standort, der im Bestand bereits bebaut und durch eine intensive Nutzung der umgebenden Quartiere geprägt ist. Neben dem Altbestand der Gebäude sind zahlreiche Gehölze anzutreffen, die neben einer optischen Eingrünung auch eine Lebensraumfunktion für Vögel und Fledermäuse haben können. Für die sonstigen Naturschutzfaktoren Boden, Wasser und Klima sowie für das Landschaftsbild hat die Fläche keine besondere Bedeutung.

Auch wenn mit der Realisierung des Vorhabens eine umfangreiche Neubebauung geplant ist, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung, da für die Planfläche mit dem alten Durchführungsplan Nr. 137 bereits Baurechte bestehen, die mit dem Bauvorhaben nicht überschritten werden (siehe Kapitel 3.3). Da hier das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird auch von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen (siehe Kapitel 2). Vor diesem Hintergrund sind auch Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Naturschutzrechtes nicht erforderlich.

Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Einschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Belange von Natur und Landschaft bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild besteht insbesondere im Hinblick auf den Baumbestand. Hier sind die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

10.2 Baumschutz

Auf die große stadtbildprägende Bedeutung zweier Platanen im Seitenraum der Eichsfelder Straße und einer Eiche auf dem Baugrundstück wurde bereits hingewiesen. Mit Blick auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover wurde der gesamte Gehölzbestand in einem naturschutzfachlichen Gutachten erfasst¹. Neben den beiden o.g. Platanen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches, aber im Einflussbereich der Planung befinden, wurden innerhalb des Plangebietes 19 Laub- und Nadelbäume kartiert und bewertet. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgender Einschätzung:

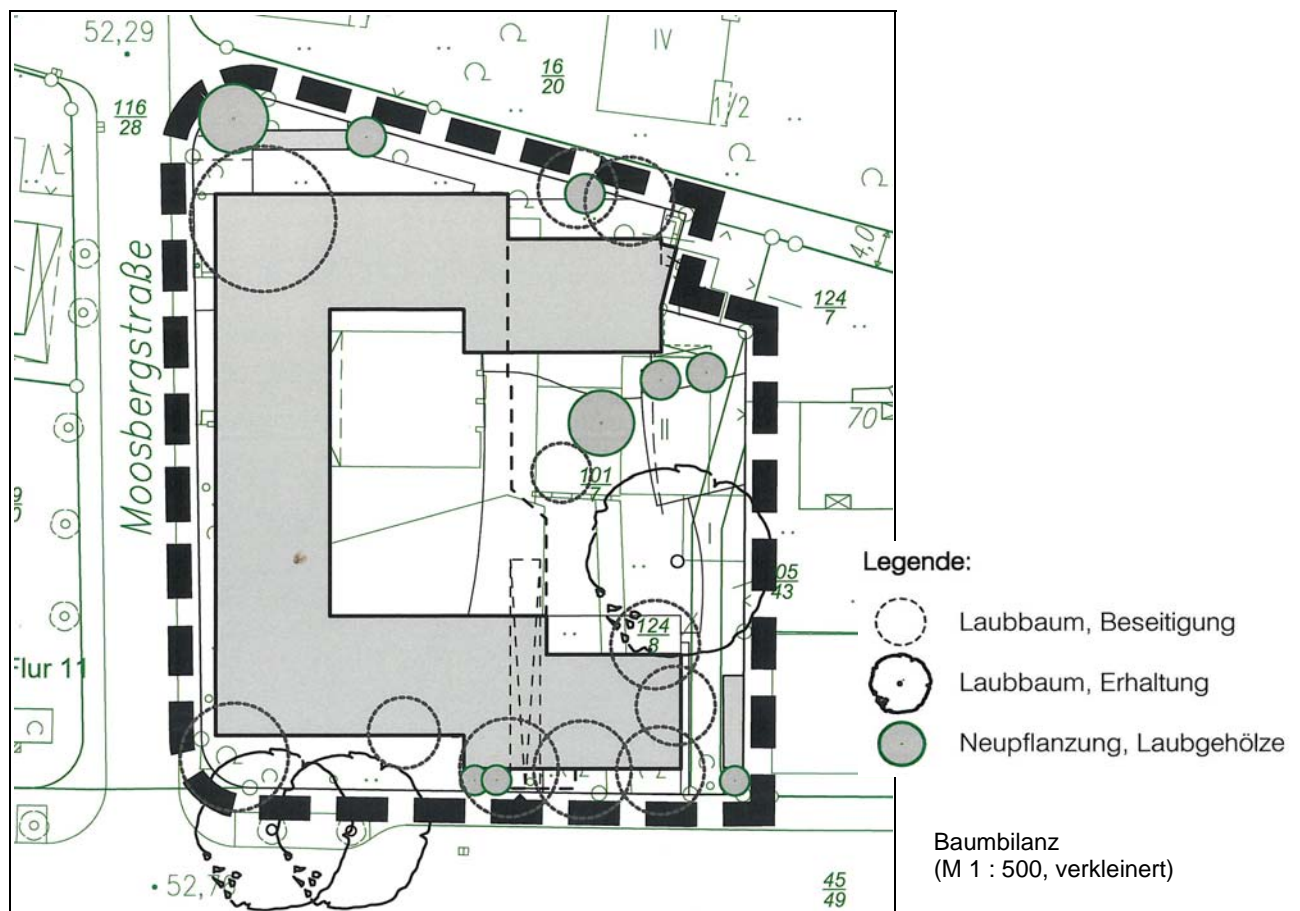
„Es handelt sich um eine Bepflanzung in typischen Stil der 1960er und 1970er Jahre. Die Buche (im Nordwesten des Plangebietes, Anmerkung des Verfassers) hat evtl. schon vor der Erstellung des Kirchenbaus gestanden. Mehrheitlich ist die Pflanzung recht willkürlich durchgeführt worden. Eine Planung ist nur in Ansätzen erkennbar. Offensichtlich wurden gelegentlich auch diverse Gehölze nachgepflanzt, ohne dass ein gestalterisches System erkennbar ist. Ein Teil der Gehölze ist krank. Ihre gestalterische Wirkung ist stark eingeschränkt bis völlig fehlend.“

Im Einzelnen wird neben den beiden Straßenbäumen nur die o.g. Eiche als erhaltenswürdig eingestuft. Die Sicherung weiterer beschränkt erhaltenswerter Gehölze – einer Buche, eines Silberahorns und drei weitere Eichen – hält der Gutachter aufgrund ihres Zustandes nicht für empfehlenswert. Die übrigen Gehölze werden als „nicht stadtteilprägend“ sowie aufgrund ihrer zum Teil eingeschränkten Vitalität nicht als erhaltenswert eingestuft.

1 Beurteilung der Vitalität und Erhaltungswürdigkeit div. Bäume an der Katholischen St. Christophorus-Kirche (Verf. Carsten Venzke, öbv. Sachverständiger; Hannover 2016)

Diese Einschätzung war Grundlage des Architektenwettbewerbes und der Vorhabenplanung. Wie in Kapitel 5.4 dargestellt, wird nur die o.g. Eiche erhalten und in das Freiflächenkonzept einbezogen. Zum Schutz der Platanen im Straßenraum sieht das Bebauungskonzept einen Rücksprung des Baukörpers vor. In diesem Zusammenhang war auch schon darauf hingewiesen worden, dass während der Bauphase besondere Vorkehrungen zum Schutz dieser Gehölze zu treffen sind (Einzäunung, Bewässerung etc.). Im Übrigen wird der vorhandene Gehölzbestand im Zuge der Baumaßnahme beseitigt.

Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Größe (Stammumfang > 60 cm) handelt es sich dabei neben kleineren und schadhafte Gehölzen um elf Bäume, die unter den Schutz der Satzung fallen. Wegen der besonderer Wertigkeit einer Rotbuche und eines Silberahorns sind Ersatzpflanzungen für 14 Bäume durchzuführen. Dazu werden laut Freiflächenkonzept insgesamt neun anrechenbare Gehölze auf dem Baugrundstück angepflanzt. Der nachstehenden Plan stellt die Bilanz der zu beseitigenden, der zu erhaltenden und der neu anzupflanzenden Gehölze grafisch dar.



Aufgrund der geplanten Gehölzauswahl und Pflanzqualität (mind. 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18/20 cm) wird der Ersatzbedarf um zwei Bäume reduziert, so dass für den vollständigen Ersatz mithin drei Bäume fehlen. Da diese aufgrund der örtlichen Situation, u.a. wegen der geplanten Tiefgarage, auf dem Grundstück nicht gepflanzt werden können und da sonstige Flächen der Vorhabenträgerin nicht zur Verfügung stehen, werden die innerhalb des Plangebietes nicht leistbaren Ersatzpflanzungen über eine Ersatzzahlung gemäß § 7 Abs. 6 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover abgelöst.

10.3 Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz ist u.a. der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt. Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beachten, z.B. das Tötungsverbot für europäisch geschützte Tierarten. Da die vorhandenen Laubbäume im Plangebiet potenzielle Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse darstellen, ist das o.g. Fällverbot während der Vegetationszeit (März bis September) zu beachten. Darüber hinaus sind entsprechende Bestandsaufnahmen und Schutzmaßnahmen vor Baubeginn bzw. baubegleitend durchzuführen. Insbesondere sind nicht bewohnte Baumhöhlen umgehend zu verschließen.

11 Boden

11.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Aufgrund von Erfahrungen aus der näheren Umgebung ist im Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die Trümmerschutt aus dem Zweiten Weltkrieg enthalten können. Derartige Auffüllungen sind erfahrungsgemäß häufig mit Schwermetallen und/oder polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Bauvorbereitung Probebohrungen und Untersuchungen des Bodens durchgeführt. Dabei wurden Auffüllungen mit Ziegelbruch über die gesamte Bohrtiefe (d.h. bis 1 m oder tiefer) angetroffen, so dass mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Da für große Teile des Grundstückes, nämlich im Bereich des Hauptbaukörpers und unter Teilen des Innenhofes, eine umfangreiche Bodenentnahme zum Bau des Tiefgeschosses geplant ist, wird auf eine vollflächige orientierende Untersuchung der Auffüllungen verzichtet.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aber, Bodenbewegungen im Vertragsgebiet durch einen Fachgutachter mit Erfahrung im Altlastenbereich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung, Deklaration und Untersuchung des anfallenden Bodenaushubs zu gewährleisten. Die Dokumentation der Bodenbewegungen und Untersuchungsergebnisse erfolgt nach den einschlägigen Regelwerken und Bestimmungen sowie in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde der Region Hannover. Darüber hinaus ist nach Abschluss der Auskofferungsarbeiten zur Erstellung der Tiefgarage eine Untersuchung der Freiflächen des Vertragsgebietes durchzuführen, um mögliche Folgen für die geplante Nutzung, die Entsorgung des Bodenaushubs, die Versickerung von Regenwasser oder sonstige nachteilige Umweltauswirkungen zu klären. Dies hätte auch den Vorteil, dass die beim Aushub gewonnenen Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit in das Untersuchungskonzept einbezogen werden können. Sollten sich dabei weitergehende Anforderungen an das Bauvorhaben ergeben (z.B. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen, Entsorgung des Bodenaushubs, Versicherung o.Ä.) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens umzusetzen.

Insgesamt werden mit diesem abgestuften Vorgehen die boden- und abfallrechtlichen Vorgaben zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Sofern erforderlich können etwaige Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen bedarfsgerecht eingeleitet werden.

11.2 Kampfmittelbelastung

Auf Veranlassung der Vorhabenträgerin wurde eine Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN Hameln-Hannover) durchgeführt. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planbereiches. Vor diesem Hintergrund wird eine weitere Gefahrenforschung nicht für erforderlich gehalten. Sollten bei Erdarbeiten dennoch andere Kampfmittel (Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Der Bauherr ist verpflichtet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Kampfmittelfreiheit des Baugrundes gegenüber dem Bereich Bauordnung der Landeshauptstadt Hannover nachzuweisen. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

12 Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden das in Kapitel 10.2 zitierte, nachfolgend näher bezeichnete Baumgutachten berücksichtigt:

Beurteilung der Vitalität und Erhaltungswürdigkeit div. Bäume
an der Katholischen St. Christophoruskirche in Hannover-Stöcken
Verf.: Carsten Venzke, öbv. Sachverständiger; Hannover 2016

Die Landeshauptstadt Hannover hat die o.g. Untersuchung geprüft und schließt sich den Ergebnissen an. Das Gutachten wird zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und mit der Begründung öffentlich ausgelegt.

13 Durchführungsvertrag

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt. Die Vorhabenträgerin geht damit u.a. folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben in einem angemessenen Zeitrahmen
- Herstellung des sozial geförderten Wohnraums (mindestens 25 % der Wohneinheiten)
- Freiflächengestaltung nach dem abgestimmten Konzept
- Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes
- Durchführung von Ersatzpflanzungen sowie Festlegung des Ablösebetrages
- Altlastenbehandlung nach den abgestimmten Vorgaben.

14 Kosten

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

Begründung des Entwurfes aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b
Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover
Hannover, am 02.08.2017

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, August 2017

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Han-
nover hat der Begründung des Ent-
wurfes am zugestimmt.