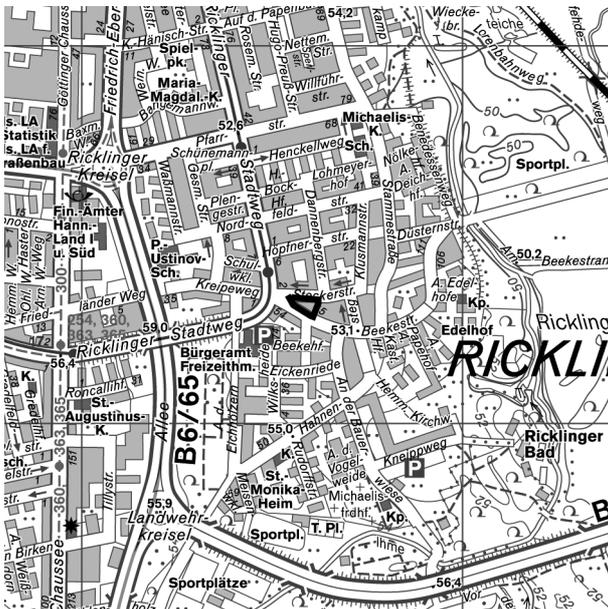


## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1776 - Wohn- und Geschäftshaus Beekestraße 53 -



**Stadtbezirk:** Ricklingen; **Stadtteil:** Ricklingen

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Beekestraße 53 am Schnittpunkt von Stecker- und Beekestraße. Es wird begrenzt von den o.g. Straßen im Norden und Süden. Im Osten reicht der Planbereich bis unmittelbar an die Grenze der Nachbargrundstücke Beekestraße 55 und Steckerstraße 4.

#### Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation
3. Städtebauliche Zielsetzungen
4. Vorhaben- und Nutzungskonzept
5. Technische Infrastruktur
6. Umweltbelange
7. Verfahren und Durchführungsvertrag
8. Kosten für die Stadt

## **1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht, das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Beekestraße 53 durch einen Neubau zu ersetzen. Zurzeit befindet sich hier ein eineinhalbgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, das in stark sanierungsbedürftigem Zustand ist und seit 2011 leer steht. Die bestehenden Grundrisse entsprechen nicht den zukünftigen Nutzungsansprüchen des Eigentümers.

Das Grundstück Beekestraße 53 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1306. Das geplante und in Kapitel 4 näher beschriebene Vorhaben widerspricht den in dem Bebauungsplan getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

### **Beschreibung des Plangebietes**

Das 347 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Ricklingen. Grundbuchrechtlich handelt es sich um das Flurstück 524/95 der Flur 2 in der Gemarkung Ricklingen. Das Grundstück befindet sich am Schnittpunkt der Beeke- und der Steckerstraße, ca. 50 m östlich des Ricklinger Stadtweges. Aufgrund seiner exponierten Lage bildet es von dort aus eine markante Eingangssituation für das östlich anschließende Wohnquartier.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die vielfältigen Nutzungen am Ricklinger Stadtweg (Einzelhandel, Freizeithelm etc.). Während es sich hier überwiegend um viergeschossige Wohnhäuser mit Geschäften im Erdgeschoss handelt, präsentiert sich die Bebauung an der Stecker- und der Beekestraße sehr heterogen: zum Teil historische Wohnhäuser, zum Teil ältere und auch neuere Geschosswohnungsbauten.

### **Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt unmittelbar am Rande des Bereiches mit Marktfunktionen, der sich entlang des Ricklinger Stadtweges erstreckt. Hier verläuft auch eine als städtische Verkehrsinfrastruktur dargestellte Stadtbahntrasse.

Der Geltungsbereich und seine Umgebung befinden sich wie große Bereiche des Stadtteiles Ricklingen in dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine, das auch im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Geltendes Planungsrecht**

Maßgeblich für den Planbereich ist der o.g. Bebauungsplan Nr. 1306, der am 18.04.1990 in Kraft getreten ist und in dem hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Vollgeschossen festgesetzt ist. Die Grundstücksausnutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 begrenzt. Südlich anschließend gilt der Bebauungsplan Nr. 238, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet und maximal vier Vollgeschosse vorsieht. An das Plangebiet grenzt im Norden ein unbeplanter Innenbereich mit bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern an.

### **3. Städtebauliche Zielsetzungen**

Wie eingangs ausgeführt, handelt es sich bei dem Grundstück Beekestraße 53 und seiner Nahumgebung um eine stadträumlich bedeutsame Situation: Die Einmündung der Beekestraße in den Ricklinger Stadtweg wird baulich gefasst von einem in den 1920er Jahren errichteten Wohn- und Geschäftshaus mit fünf Vollgeschossen auf der Nordseite sowie viergeschossigen Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit im Süden. Vom Ricklinger Stadtweg in die Beekestraße blickend befindet sich das zu überplanende Grundstück prominent in der Sichtachse.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, diese städtebauliche Situation auch nach dem Abriss des vorhandenen, nicht mehr zu wirtschaftlichen Bedingungen erneuerbaren Altgebäudes zu erhalten und zu betonen. Der geplante Neubau orientiert sich hinsichtlich Gebäudehöhe und Materialität an der bestehenden Bebauung im Umfeld (siehe Kapitel 4) und bildet einen prägnanten stadträumlichen Abschluss.

Auch hinsichtlich der geplanten Nutzungen wird mit dem Vorhaben an die vorhandenen Strukturen in der Stadtteilmitte von Ricklingen angeknüpft. Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sollen für Bürozzwecke genutzt werden, während in den oberen Geschossen Wohnungen vorgesehen sind.

### **4. Vorhaben- und Nutzungskonzept**

#### **Gebäudeplanung**

Es ist die Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers geplant, der mit seinen Längsseiten die Straßenfluchten der Beeke- und der Steckerstraße aufnimmt und dessen Kopfseite den Stadtraum zum Ricklinger Stadtweg hin abschließt. In Anlehnung an die Nachbarbebauung, insbesondere das markante Eckgebäude Steckerstraße 1, erhält der Neubau eine dunkelrote Klinkerfassade mit einer klaren Fenstergliederung und wird mit einem Flachdach versehen (extensive Dachbegrünung). Diese Architektursprache drückt Wertigkeit aus und betont die besondere Lage des Wohn- und Geschäftshauses.

Der Eingang des Gebäudes wird auf der Nordseite (Steckerstraße) angeordnet. Über ein innen liegendes Treppenhaus werden Büroräume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie zwei Wohnungen im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss erschlossen. In der Summe beträgt die Nutzfläche 443 m<sup>2</sup> (203 m<sup>2</sup> Wohnen, 240 m<sup>2</sup> Büro).

#### **Ausnutzung / Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäudehöhe beträgt insgesamt 12,1 m über Bürgersteiganschlusshöhe (BAH). Mittels einer Dachterrasse (Höhe = 9,6 m über BAH), die sich im Süden auf die gesamte Länge des Gebäudes erstreckt, wird das Dachgeschoss zur Beekestraße hin abgestuft. Auf der Ostseite des Gebäudes wird der Baukörper durch Rücksprünge im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss gegliedert, so dass hier die nach § 5 NBauO erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

Demgegenüber führen Gebäudeanordnung und -höhe auch bei der Hinzurechnung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Steckerstraße zu einer Überschreitung des Grenzabstandes gemäß § 6 Abs. 1 NBauO.

Gemäß § 66 NBauO können jedoch Abweichungen von den Abstandsvorschriften in besonderen Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarschaftlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO<sup>1</sup>, vereinbar ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung gemäß § 66 Abs. 2 NBauO zu stellen. Da hinsichtlich des Brandschutzes, der Belichtung sowie der Belüftung keine Bedenken bestehen, allgemeinen Anforderungen an gesunde und Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch auf den Nachbargrundstücken unter angemessener Berücksichtigung der Gegebenheiten, entsprochen wird und die stadträumliche Akzentuierung der Kreuzungssituation durch eine viergeschossigen Baukörper städtebaulich gewollt und begründet ist, soll in Abstimmung mit der Stadt Hannover der verringerte Abstand an dieser Stelle möglich sein. Dies wurde bereits in einem Bauvorbescheid positiv entschieden.

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dienen die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen, auch wenn die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an sie gebunden sind. Im vorliegenden Fall betragen die Kennwerte der Planung für das Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl GRZ = 0,5 und Geschossflächenzahl GFZ = 1,8. Diese Werte überschreiten die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten, das hier als Vergleichsmaßstab angehalten werden kann, wonach die Ausnutzung der Grundstücke höchstens GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2 betragen darf. Darüber hinaus werden die Freiflächen sowohl an der Kopfseite des Gebäudes als auch im Bauwuch zu den Nachbargrundstücken überwiegend befestigt (siehe unten). Dies führt zu einer weiteren Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Versiegelung für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen.

Der Bereich am Süden des Ricklinger Stadtweges ist von hohen Ausnutzungen wegen der zentralen Lage im Stadtteil geprägt. U.a. die Funktion als zentraler Versorgungsbereich und die Erschließung mit drei Stadtbahnlinien rechtfertigen die hohen Dichten. Das Vorhaben soll dieses Ensemble arrondieren. Aus diesem Grund werden die Nutzungskennziffern der BauNVO überschritten. Diese Überschreitungen sind bezogen auf verschiedene Nachbargrundstücke nicht erheblich und deshalb städtebaulich vertretbar. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück auch im Bestand bereits annähernd vollständig überbaut bzw. versiegelt ist.

### **Freiflächen**

Die östlich an das Gebäude anschließende Freifläche im Bauwuch zu den Nachbargebäuden Steckerstraße 4 und Beekestraße 55 ist für den ruhenden Verkehr vorgesehen (siehe auch Kapitel 5). Hier werden vier Kfz-Stellplätze, ein Fahrradabstellplatz und eine Fläche für Müllbehälter angelegt und es werden zwei kleinkronige Laubbäume angepflanzt.

Die seitlichen Vorbereiche des Hauses entlang der Beeke- und der Steckerstraße werden nicht befestigt, sondern mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden begrünt. So entsteht ein angemessener Abstand zwischen Gehweg und Fassade.

---

<sup>1</sup> § 3 Abs. 1 NBauO: Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. ....

Die platzartige Freifläche auf der Westseite wird als Außengelände des Büros im Erdgeschoss genutzt und ebenso wie die o.g. Stellplätze mit Betonsteinen befestigt. Diese sollen nach Möglichkeit als wasserdurchlässige Fugenpflasterung verlegt werden (siehe Kapitel 5). Anstelle einer vollständigen Einfriedung des Grundstückes ist eine lineare Bepflanzung mit Beeten und niedrig wachsenden Gehölzen (Höhe max. 1,00 m) vorgesehen, die öffentliche und private Fläche voneinander abgrenzt. Hier wird ein weiterer Baum angepflanzt (Ersatzpflanzung, siehe Kapitel 6).

### **Energiekonzept**

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Das energetische Konzept für den geplanten Neubau wurde nach Beratung und in Abstimmung mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und mit proKlima optimiert.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Verstärkte Dämmung an Dach-, Boden- und Fassadenflächen**  
Diese Maßnahmen dienen dazu, die Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle und den Primärenergiebedarf um 15 % niedriger zu halten, als dies nach Anwendung des EEWärmeG – gemäß EnEV 2009 erforderlich ist.
- **Wärmebereitstellung durch Brennwertkessel**  
Da ein Fernwärmeanschluss nicht zur Verfügung steht und der zu erwartende haushalts- und büroübliche Heizungs- und Warmwasserbedarf nicht den Betrieb eines Blockheizkraftwerkes rechtfertigt, wird der Restwärmebedarf durch einen Gasbrennwertkessel gedeckt.
- **Ergänzende solarthermische Anlage**  
Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, ob Lage und temporäre Verschattung des Gebäudedaches die Installation einer solarthermischen Anlage zulassen. Diese soll zur Unterstützung der Energieerzeugung für Heizung und Warmwasser installiert werden.

Insgesamt werden mit der Realisierung der hier genannten energetischen Maßnahmen die von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich erfüllt.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet ist über den Ricklinger Stadtweg und die Wallensteinstraße hervorragend an das städtische Straßennetz und über den nahen Südschnellweg an den Fernverkehr angebunden. Besonders günstig ist die Lage des Grundstückes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Haltestelle Beekestraße, die von den Stadtbahnlinien 3, 7 und 17 befahren wird, liegt nur ca. 75 m entfernt und ist fußläufig bestens erreichbar. Zu Hauptverkehrszeiten fahren die Bahnen im 5-Minuten-Rhythmus.

Die Kfz-Zufahrt des Grundstückes erfolgt im Wesentlichen über die Steckerstraße. Der Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr wird nach den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) mit acht Plätzen beziffert (je 1 Stellplatz pro Wohnung sowie auf 40 m<sup>2</sup> Bürofläche). Auf dem Grundstück sind vier Stellplätze vorgesehen, und zwar drei offene an der Steckerstraße und ein überdachter Stellplatz (Carport), der von der Beekestraße aus befahren wird.

Für den Nachweis der weiteren Stellplätze kommen zwei Möglichkeiten in Betracht:

- Entweder werden zwei Stellplätze auf dem Grundstück Kreipeweg 6 in ca. 125 m Entfernung zum Plangebiet durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt und durch Baulast gesichert und die zwei weiteren nicht auf dem Baugrundstück oder ersatzweise in der Umgebung realisierbaren Stellplätze werden gemäß § 47 Abs. 5 NBauO durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst.
- Oder es können alle vier erforderlichen Stellplätze auf einer Teilfläche des unmittelbar gegenüber liegenden Grundstückes Steckerstraße 3 (Flurstück 72/1, Flur 2, Gemarkung Ricklingen) durch Baulast nachgewiesen werden, sofern der Vorhabenträger das Grundstück erwirbt oder eine entsprechende rechtsverbindliche Vereinbarung mit dem Eigentümer trifft.

Die abschließende Lösung dieser Frage regelt der Durchführungsvertrag ebenso wie die Klärung von Einzelheiten der Fahrradabstellanlage, die auf der Ostseite des Baukörpers hergestellt wird und auf der Fahrradbügel in der gemäß § 48 Abs. 1 NBauO erforderlichen Anzahl aufgestellt werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in der Beeke- bzw. in der Steckerstraße. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung ist problemlos möglich. Das Grundstück ist durch die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle ausreichend erschlossen.

Da das Grundstück bereits im Bestand fast vollflächig versiegelt ist, fallen durch das geplante Vorhaben keine zusätzlichen Niederschlagswassermengen an. Wenn die erforderlichen abfallrechtlichen Untersuchungen (siehe Kapitel 6) zu dem Ergebnis kommen, dass die Böden schadstofffrei sind, sollen Teile der Stellplätze und Freiflächen mit wasserdurchlässigem Fugenpflaster befestigt werden.

## **6. Umweltbelange**

### **Natur und Landschaft**

Der Planbereich ist aufgrund seiner Lage im dicht bebauten Stadtgebiet als naturferner Standort anzusprechen. Bereits aufgrund seiner vorhandenen Bebauung und Nutzung handelt es sich um nahezu vollständig versiegelte Flächen, die keine Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Aufgrund der Planung sind mithin keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die geplante Extensivbegrünung der Dachfläche leistet zudem einen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt (Kleinklima und Wärmedämmung, Regenwasserspeicherung etc.). Im Übrigen wird in dem beschleunigten Verfahren zur Planaufstellung gemäß § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen (siehe Kapitel 7).

Unabhängig davon unterliegen aber drei vorhandene Rotdorne auf dem Grundstück der Baumschutzsatzung. Sie können im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden. Die Planung sieht entsprechende Ersatzpflanzungen nach den Regelungen der Hannoverschen Baumschutzsatzung vor. Namentlich werden zwei Laubbäume III. Ordnung im Bereich der Stellplätze und ein mittelgroßer Baum II. Ordnung an der Stirnseite des Gebäudes angepflanzt.

## **Lärmschutz**

Aufgrund einwirkender Verkehrsgeräusche ergeben sich besondere Anforderungen an den Schallschutz. Dabei werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblatt 1, zugrunde gelegt. Diese sind für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angegeben.

Die Verkehrsbelastung auf dem Ricklinger Stadtweg beträgt ca. 7.000 Kfz/24h (Nord) bzw. 10.000 Kfz/24h (West) und auf der Beekestraße ca. 6.000 Kfz/24. Beide Straßen haben einen Lkw-Anteil von ca. 3%. Darüber hinaus verkehren drei Stadtbahnlinien auf dem Ricklinger Stadtweg – tags 472 Bahnen und nachts 58 Bahnen. In der Summe handelt es sich um eine Lärmbelastung von ca. 65 dB(A) am Tag und ca. 58 dB(A) in der Nacht am Standort des geplanten Wohn- und Geschäftshauses.

Daraus ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist ein Schalldämmmaß von 40 dB erforderlich und diese sind bei den vorliegenden Nachtpegeln mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Für Büroräume sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung 5 dB(A) niedriger.

## **Altlasten**

Es gibt keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten im Plangebiet. In diesem Teil Ricklingens muss aber mit Auffüllungen gerechnet werden, die möglicherweise belastet sein können. Deswegen sind im Vorfeld der Baumaßnahme abfallrechtliche Untersuchungen nach Maßgabe einschlägiger Bestimmungen (z.B. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) erforderlich, um mögliche Folgen für die Entsorgung des Bodenaushubs, die Versickerung des Regenwassers oder etwaige Arbeitsschutzmaßnahmen zu klären. Im Zuge dieser bauvorbereitenden Maßnahmen und Untersuchungen wird auch ein alter Öltank, der sich im Nordosten des Grundstückes befindet, nach TÜV-Abnahme ordnungsgemäß entsorgt. Verbindliche Regelungen hierzu werden in dem Durchführungsvertrag getroffen.

Die im Auftrag des Vorhabenträgers von dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN) durchgeführte Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder hat ergeben, dass im Plangebiet nicht mit einer Belastung durch Kampfmittel (Abwurfmunition o.Ä.) zu rechnen ist.

## **Hochwasser**

Das Plangebiet liegt in dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine. Hier ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich untersagt. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG können nicht in vollem Umfang erfüllt werden. Zwar wird der vorhandene Retentionsraum mit der geplanten Neubebauung nicht verringert und wesentliche Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss sind nicht zu erwarten. Doch die Anforderungen an das hochwasserangepasste Bauen, insbesondere eine Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,5 m über einem 100-jährigen Hochwasserereignis, d.h. ca. 1,65 m über Straßenniveau, sind mit der vorliegenden Planung nicht zu realisieren.

Gleichwohl kann die im Rahmen der Bauantragsstellung erforderliche wasserrechtliche Genehmigung nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover in Aussicht gestellt werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der von der Landeshauptstadt Hannover geplante Deichbau zum Schutz des Stadtteiles Ricklingen, für den die Planfeststellung bereits vorliegt, begonnen wurde und dass der Abschluss der Maßnahme absehbar ist.

## **7. Verfahren und Durchführungsvertrag**

Der Bebauungsplan trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Büroflächen bei und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Größe des Plangebietes unterschreitet den Grenzwert für die maximal anzusetzende Größe der Grundfläche gemäß 19 Abs. 2 BauNVO deutlich.
- Es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbebezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB neben der Vorlage des mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben in angemessener Frist umzusetzen (Durchführungsverpflichtung). Daneben werden verbindliche Vereinbarungen zur Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes getroffen, und zwar im Einzelnen zu folgenden Punkten:

- Gebäude- und Nutzungskonzept samt Berücksichtigung der Grenzabstandsregelungen
- Freiflächengestaltung
- Stellplatznachweis für Fahrräder und Kraftfahrzeuge, inkl. Baulasten bzw. Ablösezahlungen für die nicht auf dem Grundstück zu realisierenden Stellplätze
- Energetisches Konzept samt Extensivbegrünung des Daches
- Wasserrechtliche Genehmigung

Der Durchführungsvertrag wird vor der Beschlussfassung über die Satzung zu dem Vorhabenbebezogenen Bebauungsplan zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger geschlossen.

## **8. Kosten**

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

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde aufgestellt vom Büro

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstr. 10 A : 30159 Hannover  
Tel. 0511 / 524809-10 : Fax -13

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung zur Satzung am ..... zugestimmt.

Zum Satzungsbeschluss wurde die Begründung in den Abschnitten 4 -Ausnutzung / Maß der baulichen Nutzung und Energiekonzept- sowie 6 -Altlasten- ergänzt bzw. überarbeitet.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Mai 2013

(Heesch)  
Fachbereichsleiter