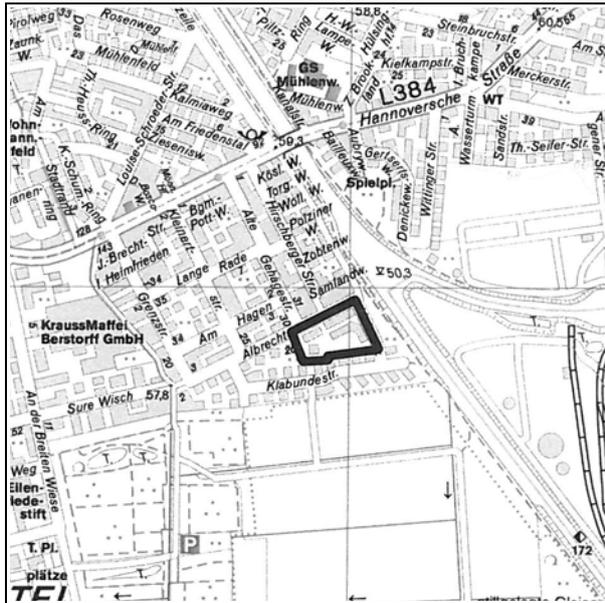


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1841 - Huberstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Misburg-Anderten

Stadtteil: Misburg-Nord

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet wird begrenzt von der Albrechtstraße im Norden und der Huberstraße im Osten. Nach Süden erstreckt es sich bis zu einem Wohnweg auf der Nordseite der Reihenhausbebauung an der Klabundestraße und im Westen bis zu einem Wendehammer und dem südlich daran anschließenden Fußweg.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	Seite 2
2	Planverfahren und Durchführungsvertrag	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	Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	5
	4.1 Wohnbauflächeninitiative	5
	4.2 Städtebauliche Ziele	6
5	Vorhabenplanung	6
	5.1 Nutzungskonzept und Architektur	6
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	5.3 Freiflächengestaltung	8
	5.4 Klimaschutz und ökologische Standards	9

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6	Festsetzungen in den einbezogenen Flächen	Seite 10
7	Infrastrukturversorgung	11
8	Verkehrerschließung	11
	8.1 Anbindung des Plangebietes	11
	8.2 Ruhender Verkehr	12
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Immissionsschutz	13
	10.1 Schalltechnische Vorbemerkungen und Grundlagen	13
	10.2 Beurteilung der Geräuschsituation	14
	10.3 Störfallbetriebe	15
11	Natur und Landschaft	15
	11.1 Allgemeine Einschätzung	15
	11.2 Baumschutz	16
	11.3 Artenschutz	18
12	Boden	19
	12.1 Bodenverhältnisse und Altlasten	19
	12.2 Kampfmittelbelastung	20
13	Gutachten	20
14	Kosten für die Stadt	21

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der *Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG*, die vorhandene Wohnanlage Huberstraße/Albrechtstraße baulich nachzuverdichten. Auf der Grundlage eines mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Konzeptes sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohneinheiten und mit einer Tiefgarage in der Mitte der bestehenden Wohnanlage entstehen.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1394. Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nicht dessen rechtsverbindlichen Festsetzungen (siehe Kapitel 3.3) und damit nicht dem öffentlichen Baurecht. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück und seine Umgebung Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Deshalb wird auf Antrag der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Planverfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nachverdichtung eines Bestandsgrundstückes. Da er somit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird 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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

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
- Antragstellung für die Herstellung des sozial geförderten Wohnraums
- Übernahme der Erschließungsbaumaßnahmen und Freiflächengestaltung
- Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes
- Durchführung von Ersatzpflanzungen sowie Festlegung des Ablösebetrages
- Altlastenbehandlung nach den abgestimmten Vorgaben

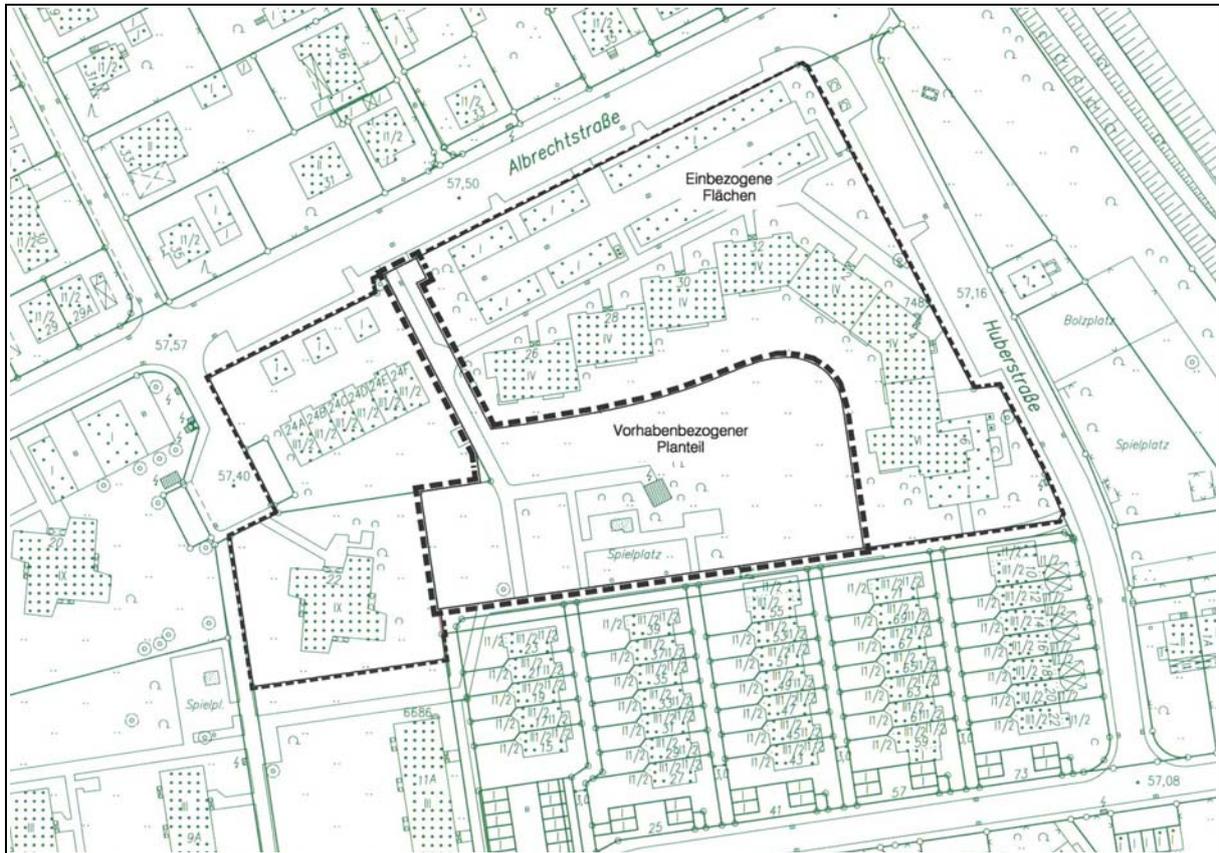
Der Durchführungsvertrag wird vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes geschlossen.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet im Stadtteil Misburg-Nord ist Teil ausgedehnter Wohnbauflächen westlich des Mittellandkanals, die über Grenzstraße und Alte Gehägestraße von der Hannoverschen Straße im Norden aus erschlossen werden. Wie oben dargestellt, bilden die Albrechtstraße im Norden und die Huberstraße im Osten sowie zwei Fußwege im Süden und Westen, die die großflächige Anlage der Wohnungsbaugenossenschaft durchziehen, die Grenzen des Planbereiches. Die hier vorhandene Wohnbebauung, aus den 1960er bis 1990er Jahren, präsentiert sich in heterogener Vielfalt. Sie besteht aus einem neugeschossigen Wohnhochhaus und einer neueren, zweieinhalbgeschossigen Reihenhauserzeile im Westen (Albrechtstraße 22 bzw. 24A bis 24F) sowie aus einer halbkreisförmig angeordneten Wohnanlage mit vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern im Osten (Albrechtstraße 26 bis 32 / Huberstraße 2 bis 6). Entlang der Albrechtstraße im Norden sind der Wohnbebauung Garagenhöfe vorgelagert. In der Mitte des Gebietes befindet sich eine zum Teil gehölzbestandene, jedoch weitgehend ungenutzte Freifläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nachstehenden Übersichtskarte dargestellt. Er umfasst einen vorhabenbezogenen Planteil und einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Das ca. 4.133 m² große Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet einen unbebauten Teilbereich der o.g. Wohnanlage (Teile des Flurstückes 156/211 der Flur 1 in der Gemarkung Misburg). Als einbezogene Flächen werden der verbleibende, überwiegend bebaute Teil des o.g. Grundstückes sowie die angrenzenden Grundstücke an der Albrechtstraße (Flurstücke 156/52 sowie 156/180 und 156/313) in den Plan aufgenommen (insgesamt ca. 10.748 m²).



Übersichtskarte (M 1 : 1.000, unmaßstäblich verkleinert)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten an der Klambundestraße im Süden sowie Einfamilienhausgebiete nördlich der Albrechtstraße. Östlich der Huberstraße schließen sich Freiflächen entlang des Mittellandkanals an.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover werden das Plangebiet und seine Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Weiter südlich befinden sich Kleingartenflächen und Flächen für die Landwirtschaft.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1394 aus dem Jahr 1991, der den südlichen Teil des o.g. Wohnquartiers von der Klambundestraße bis zum Mittellandkanal umfasst. Die Grundflächen des Plangebietes sind als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt überwiegend 0,2, im Bereich der Reihenhäuser an der Albrechtstraße auch 0,3. Die Geschossflächenzahl ist für den größten Teil des Geltungsbereiches mit 0,8, für das Grundstück des Wohnhochhauses (Albrechtstraße 22) mit 1,1 festgesetzt. Die Angaben zur Geschossigkeit lassen vier- bis neugeschossige Gebäude in zum Teil offener, zum Teil geschlossener Bauweise zu. Die festgesetzten Baufelder definieren klare Konturen für die Anordnung der Baukörper. Dabei ist das für die geplante Neubebauung in Aussicht genommene Areal als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Da die geplanten neuen Wohngebäude nicht genehmigungsfähig wären, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Weiter ist absehbar, dass die vergleichsweise niedrigen Ausnutzungsziffern des Gesamtgrundstückes aufgrund der Neubebauung überschritten werden. Deswegen sowie zur Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den tatsächlichen Bestand werden auch die einbezogenen Flächen Gegenstand des Bebauungsplanes.

3.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale ausgewiesen. Auch der Umgebungsschutz nach dem Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist nicht berührt.

Vorsorglich 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 Rahmenbedingungen und 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 die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm und andere Maßnahmen. Daneben besteht der stadtpolitische Anspruch, auch Neubaugrundstücke und sonstige Wohnraumangebote, insbesondere für junge Menschen und Familien, im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken. Hierfür ist die Schaffung neuer Planungsrechte unverzichtbar, da ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden kann.

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 Wohneinheiten.

Vor dem Hintergrund dieser Tendenzen und Perspektiven wird mit der vorliegenden Planung im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, Flächenreserven im bereits besiedelten Raum zu aktivieren und durch die Schaffung neuen Wohnraumes zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Stadt beizutragen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers und trägt zur Sicherung der Wohnungsvorsorge in der Stadt und zur baulichen Innenentwicklung bei.

4.2 Städtebauliche Ziele

Mit der geplanten Bebauung soll die Struktur der vorhandenen Wohnanlage Huberstraße / Albrechtstraße aufgegriffen und fortentwickelt werden. Unter stadträumlichen Gesichtspunkten wird angestrebt, durch die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern eine weitgehend geschlossene Hofsituation mit differenzierten Freiflächen entstehen zu lassen. Dabei bildet die Südfassade der Neubauten ein Pendant zu den kammartig angeordneten Reihenhäusern jenseits des Fußweges. Um gleichzeitig die raumwirksame Dominanz der halbkreisförmig angeordneten Bestandsgebäude im Norden zu wahren, ist die Höhenentwicklung der Neubebauung im Inneren der Wohnanlage auf drei Vollgeschosse, zzgl. Staffelgeschoss, zu begrenzen.

Mit dem Bebauungsplan sind einerseits die planungsrechtlichen Vorgaben für die Erschließung und Bebauung sowie für die Baugestaltung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes konkret festzulegen. Dazu sind Art und Maß der baulichen Nutzung angemessen in den städtebaulichen Kontext einzufügen und es ist eine qualitätvolle Architektur unserer Zeit zu erstellen. Andererseits sind die städtebaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, im Bereich der einbezogenen Flächen den neuen Entwicklungsperspektiven anzupassen.

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.

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.

5 Vorhabenplanung

5.1 Nutzungskonzept und Architektur

Das Konzept der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG sieht die Errichtung von zwei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage vor. Sie sind über einen Wohnweg von der Albrechtstraße aus und über zwei barrierefreie Hauseingänge auf der Nordseite erreichbar. Die Gebäude werden – wie oben dargelegt – im Innenhof der Wohnanlage Huberstraße/Albrechtstraße angeordnet. Sie verfügen über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Die obersten Geschosse erhalten extensiv begrünte Flachdächer, während die übrigen Dachflächen als Terrassen für die Dachwohnungen hergestellt werden.

Je Gebäude sind 13 Wohnungen unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Zuschnitts vorgesehen, die in den Bestand der Wohnungsgenossenschaft übernommen und vermietet werden. Die Wohnungen werden zumindest zu einem Viertel des Gesamtvorhabens als öffentlich geförderte Wohneinheiten gebaut.

Die Architektur der Baukörper, die zusammen einen durchgehenden Gebäuderiegel bilden, präsentiert sich in klarer Kubatur und in zeitgemäßer Architektursprache. Die äußere Gestalt nimmt zugleich Bezug auf die bereits vorhandene, sich nördlich anschließende Wohnbebauung. Als Fassadenmaterialien kommen im Rhythmus vortretender und zurückspringender Bauteile vor allem rote Klinker und helle Putzflächen zum Einsatz. Die Staffelgeschosse erhalten grau verblendete oder verputzte Außenwände. Auf der Nordseite dominieren die senkrecht aufragenden, verglasten Treppenhäuser mit flachen Vordächern über den Hauseingängen. Im Süden wird die waagrechte Fassadengliederung durch breite, zum Teil verglaste, zum Teil mit rot-braunen Platten verkleidete Balkone betont.

Während die Fenster auf der Eingangsseite der Häuser im Erdgeschoss und an den Giebelseiten der Häuser eine geringere Höhe aufweisen, handelt es sich im Übrigen um bodentiefe Elemente, die – soweit erforderlich – mit Absturzsicherungen in Form von Ganzglasgeländern gesichert werden. Fenster und Türen sind im Grautönen gehalten.

Beide Gebäude werden unterkellert. In den jeweils außen liegenden Teilen des Untergeschosses befinden sich die Abstellräume für die Wohnungen sowie Räume für Gebäudetechnik und sonstige Nebenräume. Der zentrale Teil des Untergeschosses wird als Tiefgarage genutzt, die über eine eingehauste Rampe auf der Gebäudenordseite erreichbar ist und insgesamt Platz für 14 Pkw bietet. Tiefgarage und Kellerräume sind durch je eine Liftanlage mit den Wohnungen in beiden Gebäuden barrierefrei verbunden.

5.2 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. Diese Werte werden für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ohne Weiteres eingehalten. Die für den Entwurf ermittelten Ausnutzungsziffern liegen bei 0,25 bzw. 0,7. Auch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Erschließungs- und Nebenanlagen wird mit dem vorliegenden Konzept nicht vollständig ausgeschöpft. Die Neuversiegelung von gut 2.000 m², die das Bauvorhaben samt Nebenanlagen umfasst, entspricht in etwa 50 % der Grundstücksfläche. Damit wird die Obergrenze der BauNVO (GRZ = 0,4 plus 0,2) deutlich unterschritten.

Demgegenüber ergeben sich aufgrund der Planung für Teile der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen Konsequenzen hinsichtlich der zulässigen Grundstücksausnutzung (siehe Kapitel 6).

Höhenentwicklung

Die Höhe der geplanten Neubaubebauung wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Festsetzung von Vollgeschossen und durch die Festlegung von Gebäudehöhen definiert. Es handelt sich um zwei Gebäude mit je drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, wobei alle Dachflächen als Flachdächer errichtet werden.

Die dreigeschossigen Hauptbaukörper weisen eine Höhe von ca. 10,9 m über Geländeneiveau auf; die Höhe der mit Dachgeschoss ausgebauten Gebäudeteile beträgt ca. 13,4 m. Dabei ragt der Gebäudesockel mit der Oberkante Erdgeschossfußboden (OK FF EG) um ca. 0,9 m aus dem Erdreich. Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Straßenanschlusshöhe (SAH), die im Verlauf der Albrechtstraße festgelegt wird (ca. 57,5 m über N.N. gemäß Stadtkarte) und die ca. 0,2 m oberhalb des o.g. Nullpunktes (Geländeneiveau) liegt. Die Höhenlage des Baukörpers ist so disponiert, dass die Hauseingänge höhengleich an die geplanten Erschließungswege anschließen und eine barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude ermöglichen. Die Sohle des Kellergeschosses liegt ca. 3,7 m unter OK FF EG bzw. ca. 2,8 m unter Geländeneiveau.

Mit diesen absoluten Gebäudehöhen und mit den festgesetzten Angaben zur Geschossigkeit nimmt das Vorhaben Bezüge zu der vorhandenen Bebauung in der Umgebung auf: Die Dominanz der bestehenden Wohnanlage wird gewahrt und die Neubauten schaffen mit der geplanten Gebäudehöhe einen adäquaten Übergang zu der südlich angrenzenden Reihenhausbauung (siehe Kapitel 4.2). Insgesamt fügen sich die Neubauten verträglich in die Bestandssituation ein. Die bauordnungsrechtlich normierten Abstandserfordernisse werden gewahrt.

5.3 Freiflächenkonzept

Das nachfolgend dargestellte Freiflächenkonzept sieht neben den Erschließungsanlagen Kinderspiel- und Erholungsflächen im Nordosten des Planbereichs und großzügige Gemeinschaftsgrünflächen im Süden sowie die Neuanpflanzung zahlreicher Bäume vor.



Freiflächenkonzept (Maßstab M 1 : 500 im Original)

Erschließungsanlagen

Die beiden Mehrfamilienhäuser werden über einen zwischen den Häusern Albrechtstraße 24 und 26 verlaufenden Wohnweg von Norden erschlossen, der als Zufahrt ebenso wie als fußläufiger Hauszugang dient. Der Weg, an der Einmündung in einer Breite von ca. 5,5 m, wird als Verkehrsmischfläche gestaltet und mit Betonsteinpflaster höhengleich befestigt. Nahe der Grundstückszufahrt – vor Kopf der vorhandenen Garagenanlage – sind ein geschlossener Müllcontainer (Stahlkonstruktion mit Lochblechplatten) und vier Pkw-Stellplätze angeordnet. Von hier aus führt der Weg in den Hofinnenraum. Die Breite des Weges – im mittleren Abschnitt ca. 3,8 m – erlaubt die Begegnung eines Pkw mit einem Fahrrad oder einem Fußgänger mit Kinderwagen sowie die Befahrung mit Notfallrettungsfahrzeugen. Für die Begegnung zweier Pkw ist vor den o.g. Stellplätzen sowie an der Tiefgaragenzufahrt ausreichend Raum.

Südlich des Bestandsgebäudes Albrechtstraße 26 zweigen die Rampe zur Tiefgarage und der Fußweg zu den Hauseingängen ab. Die Rampe erhält eine ca. 3,0 m hohe Einhausung mit extensiv begrüntem Flachdach. Der ca. 2,5 m breite Fußweg verläuft vor der Nordfassade der Häuser und führt im Osten um die Gebäude herum. Er wird mit Betonsteinpflaster, das sich in Farbe und Struktur von der Beschaffenheit des Zufahrtsweges absetzt, befestigt. Gegenüber den Hauszugängen wird ein überdachter Fahrradplatz angelegt, wie der Müllcontainer mit Seitenwänden und Überdachung in Stahloptik. Hier entstehen Abstellmöglichkeiten für 12 Fahrräder (6 Fahrradbügel Modell Hannover oder gleichwertig).

Weiter wird über den Zufahrtsweg eine kleine Stellplatzanlage im Südwesten des Grundstückes erschlossen. Hier werden acht weitere Pkw-Stellplätze angelegt, davon sieben in den Standardmaßen von ca. 5,0 m x 2,6 m sowie ein Stellplatz mit behindertengerechten Abmessungen (ca. 5,0 m x 3,5 m). Diese Stellplätze werden ebenso wie die vorgenannten Plätze an der Zufahrt mit versickerungsfähigem Fugenpflaster befestigt.

Gemeinschaftsflächen

Im Nordosten des Grundstückes werden Kleinkinderspielflächen mit nutzungsbezogener Ausstattung (Sandkisten, Sitzbänke etc.) angelegt. Diese sind dem Neubauvorhaben zugeordnet, sie schaffen zugleich auch Ersatz für den vormals vorhandenen Spielplatz im Zentrum der Wohnanlage. Im Übrigen handelt es sich um Gemeinschaftsflächen, die als Rasenflächen angelegt und in den Randbereichen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Neben der Erhaltung von Bäumen können damit auch einige Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geleistet werden (siehe Kapitel 10.2). Auf der Südseite der Gebäude wird der Untergrund der Rasenflächen in Teilen so angelegt, dass diese auch als Feuerwehraufstellfläche genutzt werden können (Schotterrasen, siehe Kapitel 9).

5.4 Klimaschutz und ökologische Standards

Die Landeshauptstadt Hannover hat als Minderungsmaßnahme von CO₂ die *Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich* beschlossen. Demzufolge sind bei der Stadtplanung bzw. Bebauungsplanung Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes im Planungsprozess mit abzuwägen. In diesem Sinne wurde das energetische Konzept für das Bauvorhaben in einem Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt.

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Es ist eine kompakte Bauweise der Wohngebäude und eine günstige Ausrichtung der Gebäude bzw. Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vor-

gesehen. Die Gebäude werden im Standard der KfW-55 Effizienzhäuser errichtet, d.h. die Werte für sogenannte Transmissionswärmeverluste müssen wenigstens um 30 % sowie der Jahresprimärenergiebedarf wenigstens um 45 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) liegen.

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser wird durch ein Blockheizkraftwerk, das energcity auf dem Grundstück Huberstraße 6 betreibt, bereitgestellt. Die Gebäude werden mit Lüftungsanlagen samt Wärmerückgewinnung ausgestattet. Auch wenn die Installation von Solar-/Photovoltaikanlagen auf den Dächern und von Anschlüssen für die e-Mobilität in der Tiefgarage derzeit nicht vorgesehen ist, werden entsprechende statische und technische Voraussetzungen beim Bau der Gebäude berücksichtigt (z.B. Verlegung von Leerrohren).

Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards mit den geplanten Maßnahmen erfüllt. Die in dem Beratungsgespräch vereinbarten Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6 Festsetzungen in den einbezogenen Flächen

Wie bereits erwähnt, sind die städtebaulichen Festsetzungen im Bereich der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen den neuen Entwicklungsperspektiven anzupassen. Da die geplante Nachverdichtung ausschließlich die Schaffung neuer Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern umfasst, steht die Art der baulichen Nutzung nicht in Frage. Für die einbezogenen Flächen werden wie in der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 1394 reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Durch die geplante Nachverdichtung ergeben sich Konsequenzen hinsichtlich der zulässigen Grundstücksausnutzung. Hier lassen sich die in dem Ursprungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zum Teil nicht einhalten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zum Teil zu den überbaubaren Flächen werden aufgrund der Verkleinerung der Bezugsgrundstücke und der vorhandenen Bebauung korrigiert, und zwar im Einzelnen wie folgt:

- Für das Flurstück 156/211 (Albrechtstraße 26 bis 32 und Huberstraße 2 bis 6) kommt es zu einer Anhebung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 sowie der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,0. Diese Anhebung liegt im Rahmen der in Kapitel 5.2 genannten Obergrenzen der BauNVO für Wohngebiete.
- Für das Flurstück 156/52 (Albrechtstraße 22) muss die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 1,1 auf 1,7 erhöht werden. Weiter wird die Zahl der Vollgeschosse auf neun angehoben, was dem Bestand entspricht. Die Überschreitung der Obergrenze für die Geschossflächenzahl ist unter Würdigung der Bestandssituation hinnehmbar, da sie durch die Herabsetzung der Werte auf der angrenzenden Fläche ausgeglichen wird und da keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.
- Im Bereich des Grundstücks Albrechtstraße 24A – F (Flurstücke 156/180 und 156/313) war bisher eine viergeschossige Bebauung zulässig. Statt dessen wurden hier zweigeschossige Reihenhäuser realisiert. Im Zuge der vorhabenbedingten Fortschreibung der Planungsziele werden hier die Anzahl der Vollgeschosse sowie die überbaubaren Flächen an den Bestand angepasst. Das Baufeld für die Wohnbebauung wird als langgestrecktes Feld in einer Tiefe von 15 m und mit einem Abstand von 12,5 m zur Straße festgesetzt. Dem vorgelagert werden – ebenfalls gemäß Bestand und in Anlehnung an die Festsetzungen auf den Nachbargrundstücken – überbaubare Fläche für eingeschossige Garagenanlagen festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Diese Festsetzungen sichern trotz der angestrebten Nachverdichtung ein insgesamt verträgliches Maß der baulichen Nutzung. Sie dienen ausschließlich der Anpassung an den Bestand, die durch die geplante Entwicklung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich wird. Neue Baurechte oder Versiegelungen in den einbezogenen Flächen werden nicht begründet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Durch die Anpassung und damit Neufestsetzung der einbezogenen Flächen kommt nunmehr der aktuelle Stand der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 als Rechtsgrundlage zur Anwendung.

7 Infrastrukturversorgung

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Schaffung neuen Wohnraums entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Zunächst ist festzustellen, dass die Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil gut ist. Vor allem die Schulversorgung ist mit der Grundschule Mühlenweg und mit der IGS Roderbruch wohnungsnah gesichert. Auch öffentliche Kinderspielplätze sind gut zu erreichen; hier ist namentlich der Spielplatz an der Huberstraße, unmittelbar östlich des Plangebietes anzuführen.

Für die Kleinkinder- und Kinderbetreuung stehen ebenfalls einige Einrichtungen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, z.B. die Katholische Kindertagesstätte an der Hannoverschen Straße. Daneben ist jedoch mit einem wachsenden Wohnungsanteil und mit steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Auch für das geplante Vorhaben mit 26 Wohneinheiten ergibt sich aus den Berechnungen laut Infrastrukturkonzept der Landeshauptstadt ein zusätzlicher Bedarf an betreuten Kindergartenplätzen (Altersgruppe ü3) und Krippenplätzen (u3). Dieser wird durch die Zahlung eines Infrastrukturbeitrages abgelöst.

Schließlich ist auch die private Versorgung im Stadtteil gut. An der Hannoverschen Straße gibt es in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet eine Reihe von Läden und Dienstleistungen (z.B. Apotheke, Restaurant). Insbesondere befindet sich hier auch ein großer SB-Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung. Weitere Angebote und Einrichtungen sind im Bereich Meyers Garten (Stadtteilmitte) und in der Innenstadt Hannovers erreichbar.

8 Verkehrserschließung

8.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten gut erschlossen:

- Die Hannoversche Straße (Landesstraße L 384) und die Buchholzer Straße (L 382) stellen die Anbindung an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr her.
- In der Hannoverschen Straße verkehren auch die Buslinien 124, 125 und 127 mit günstigen Anschlüssen an das Stadtbahnnetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles im Bereich Meyers Garten sowie die städtischen Erholungsräume, hier z.B. Tiergarten und Landschaftsschutzgebiet Breite Wiese sowie die Grünverbindungen entlang des Mittelkanals, auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Zusätzlich zu den Zufahrten der vorhandenen Garagenhöfe und Stellplatzanlagen erfolgt die Kfz-Erschließung für die geplante Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wie in Kapitel 5.3 bereits dargelegt wurde, über eine zentrale Grundstückszufahrt ebenfalls von der Albrechtstraße aus. Angesichts der geringen zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen und der günstigen Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen sind negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf nicht zu erwarten.

8.2 Ruhender Verkehr

Für die Bestandsgebäude in den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen des Planbereiches kann davon ausgegangen werden, dass genehmigte Stellplätze in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Für die beiden neu geplanten Wohngebäude sind die notwendigen Stellplätze gemäß § 47 NBauO nachzuweisen. Hierfür werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan insgesamt 26 private Stellplätze festgesetzt, die über die o.g. Zufahrt erschlossen werden. Dabei handelt es sich um 14 Stellplätze in der Tiefgarage unter den Wohngebäuden und weitere zwölf ebenerdige Plätze, von denen sich vier an der Zufahrt und weitere acht in einer offenen Stellplatzanlage im westlichen Abschnitt des Grundstücks befinden (siehe Kapitel 5.3). Von den insgesamt 26 Stellplätzen werden entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorgaben drei Plätze mit behindertengerechten Abmessungen hergestellt, nämlich zwei in der Tiefgarage und einer im Bereich der ebenerdigen Stellplatzanlage.

Neben den Kfz-Stellplätzen sind gemäß NBauO auch Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Hierfür sieht die Vorhabenplanung eine überdachte Abstellanlage in der Nähe der Hauseingänge vor, wo insgesamt sechs Fahrradbügel aufgestellt werden können (siehe Kapitel 5.3). Daneben gibt es im Tiefgeschoss – erreichbar über Fahrstühle in den Neubauten oder über die o.g. Pkw-Rampe – je einen Fahrradkeller pro Haus, in denen jeweils mindestens 20 Fahrräder untergebracht werden können.

9 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum der Albrechtstraße bereits vorhanden und erschließen bereits die Bestandsgrundstücke in den einbezogenen Planteilen. Der Anschluss der geplanten Neubebauung an die Netze der Gas-, Wasser-, und Stromversorgung (enercity) sowie an die Telekommunikation wird durch Leitungsverlängerung im Bereich der neuen Gebietszufahrt erstellt.

Eine vormals im Zentrum der Wohnanlage vorhandene Trafostation der Stadtwerke Hannover wurde bereits im Jahr 2014 abgerissen und die alten Leitungen wurden zurückgebaut. Die neue Trafostation, die das Plangebiet und seine Umgebung versorgt, befindet sich an der Zufahrt Albrechtstraße 20. Sie ist durch eine Dienstbarkeit der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz zugunsten der Stadtwerke gesichert.

Das Plangebiet kann für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungskanäle in der Albrecht- und in der Huberstraße angeschlossen werden.

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet nicht realisiert werden. Nach Angaben der durchgeführten Baugrunduntersuchung¹ ist die Versickerungsfähigkeit aufgrund der anstehenden bindigen Böden nicht gegeben. Des Weiteren wird je nach Witterungsverhältnissen auch bei einem Austausch der anstehenden Auffüllungen kein ausreichender Sickerwasserraum vorhanden sein. Gleichwohl

¹ Verf.: Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt 2015

kann ein Teil des Niederschlagswassers durch die geplante Dachbegrünung zurückgehalten werden (siehe Kapitel 5.1). Im Übrigen wird durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Unterflurrigolen) sichergestellt, dass Wassermengen, die über die laut Stadtentwässerung zulässige Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha hinausgehen, auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Der hydraulische Nachweis für die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Bauantragstellung geführt. Dabei sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Sie kann mit mindestens 1.600 l/min über zwei Stunden aus dem vorhandenen Leitungswassernetz bezogen werden. Der Einbau weiterer Hydranten ist nicht erforderlich. Sonstige Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden mit dem Entwurf der Gebäudeplanung berücksichtigt. Insbesondere wird der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt. Wie in Kapitel 5.3 dargelegt wurde, wird auf der Südseite der Gebäude eine Feuerwehraufstellfläche angelegt, die von Osten über die Huberstraße und einen vorhandenen Erschließungsweg südlich des Hauses Huberstraße 6 erreichbar ist. Dieser Weg (Flurstück 156/221) steht im Eigentum der Vorhabenträgerin und ist in dem Bebauungsplan Nr. 1394 als mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, die Zuwegung durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zu sichern. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird gewährleistet, dass Zuwegung und Aufstellfläche auf der Grundlage der technischen Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Nds. MBl. Nr. 37 q/2012) hergerichtet und unterhalten werden.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Für die geordnete Abfallbeseitigung werden Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter im Einmündungsbereich der geplanten Gebietszufahrt, in jedem Fall innerhalb von 15 m zum Fahrbahnrand der Albrechtstraße hergestellt (siehe Kapitel 5.3). Das Befahren des Plangrundstücks mit Entsorgungsfahrzeugen ist nicht erforderlich. Im Übrigen wird die Befahrbarkeit der Straße durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Abpollerungen oder andere bauliche Anlagen).

10 Immissionsschutz

10.1 Schalltechnische Vorbemerkungen und Grundlagen

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Da sich die geplanten Wohngebäude inmitten vorhandener reiner Wohngebiete befinden, ist nicht damit zu rechnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes auf das Vorhaben einwirken. Auch die Verkehrsbelastung der umgebenden Wohnstraßen liefert keine Anhaltspunkte für etwaige Immissionsbelastungen. Gewerbliche oder sonstige Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insoweit kann ohne weitere Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass der hier maßgebliche Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes eingehalten wird.

Umgekehrt ist aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens absehbar, dass durch die geplante Wohnnutzung keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen für die Umgebung entstehen. Für die Immissionssituation innerhalb der Wohnanlage wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung² geprüft, ob aufgrund der geplanten Anlagen für den ruhenden Verkehr – Stellplätze und Tiefgarage samt Zufahrt – immissionsschutzrechtlich relevante Geräuschbelastungen für die vorhandene Wohnbebauung entstehen sowie ob und wie ggf. geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden können.

2 Verf.: GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH (Dipl.-Geogr. Stefan Trojek), Hannover 2017

Für die Beurteilung der Geräuschsituation werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Anlagengeräusche herangezogen. Diese betragen in Abhängigkeit von der Gebietsart in allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sowie in reinen Wohngebieten (WR) tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um max. 20 dB(A) überschreiten. Bei den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten und schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich um die Wohnnutzung in den benachbarten Bestandsgebäuden, insbesondere Albrechtstraße 24F und 26.

Als Geräuschquellen werden die Fahrzeugbewegungen auf dem geplanten Erschließungsweg und der Tiefgaragenrampe sowie die Ein- und Ausparkvorgänge auf dem Parkplatz sowie im Inneren der Tiefgarage berücksichtigt, und zwar für unterschiedliche Varianten der Erschließung und Stellplatzanordnung. Dabei werden die Pkw-Bewegungen nach den einschlägigen Vorgaben der sogenannten Parkplatzlärmstudie angesetzt. Zur Beurteilung der Geräuschsituation werden die örtlichen Verhältnisse und die zu erwartenden Emissionspegel in einer digitalen Schallausbreitungsberechnung nach den Regeln der Technik berücksichtigt.

10.2 Beurteilung der Geräuschsituation

Grundsätzlich kann nach der Rechtsprechung davon ausgegangen werden, „dass notwendige Stellplätze für Wohnbauvorhaben in einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung keine erheblichen, billigerweise nicht mehr zumutbaren Störungen hervorrufen“ (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, 2013). Im Allgemeinen ist die Errichtung notwendiger Einstellplätze aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes auch bei Überschreiten der einschlägigen Richtwerte ohne weiteres möglich, da Pkw-Verkehre in Wohngebieten ortsüblich sind.

Beurteilungsrelevant sind allerdings atypische Häufungen, wenn davon ausgegangen werden muss, dass eine Ortsüblichkeit nicht mehr vorliegt. Im vorliegenden Fall ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sowohl der Zufahrtsweg als auch der Parkplatz laut Vorhabenplanung auf einer bisher nicht bebauten, zentral liegenden Freifläche im Inneren der bestehenden Wohnanlage Huberstraße/Albrechtstraße liegt. Diese Freifläche ist bislang durch die umliegenden Gebäude weitgehend von Verkehrs- und Parkgeräuschen abgeschirmt. Insofern treten die geplanten Gebäude mit der Tiefgarage und dem Parkplatz als potenzielle Schallquellen hinzu und sind als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der TA Lärm zu verstehen. Folglich sind die erzeugten Geräusche einer schalltechnischen Beurteilung an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung zu unterziehen.

In dem vorliegenden Schallgutachten wurden verschiedene Varianten untersucht. Für die Ausgangsvariante mit zunächst geplanten 14 oberirdischen Stellplätzen im Zentrum der Wohnanlage und Tiefgarage wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete in der Nacht um bis zu 6 dB und die Maximalpegel ebenfalls erheblich überschritten werden. Zur Einhaltung der Richtwerte wären die Installation einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,2 m, zzgl. überkragender, abgewinkelter Elemente, entlang der Zu- und Abfahrtsweges, sowie die – zumindest partielle – Einhausung der Stellplatzanlage und der Tiefgaragenrampe erforderlich. Die Realisierung derart massiver Schallschutzmaßnahmen kommt jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht, da damit der innere Bereich der Wohnanlage räumlich zerschnitten und gänzlich verbaut würde. Die immissionsschutzrechtliche Nullvariante – der vollständige Verzicht auf Stellplätze im Bereich der zentralen Freifläche – kann nicht zum Tragen kommen, wenn hier aus den in Kapitel 4 genannten Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung festgehalten werden soll.

Vor diesem Hintergrund wurde die Vorhabenplanung noch einmal optimiert. Wie dargestellt, ist die Reduzierung der Gesamtzahl der Stellplätze (jetzt 26) und die Aufteilung der oberirdischen Stellplatzanlage (jetzt 4 Stellplätze an der Zufahrt und nur noch 8 Stellplätze im Innenhof) vorgesehen. Die schalltechnische Beurteilung dieser Variante kommt unter Berücksichtigung der Einhausung der Tiefgarage zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete WR in der Nachtzeit zwar um bis zu 4,6 dB überschritten wird. Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete WA nach TA Lärm von 40 dB(A) in der Nacht werden aber an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Nur bei der Befestigung der Zufahrt mit Betonpflastersteinen kommt es abweichend von der berechneten Variante (Asphaltoberfläche) zu einer geringfügigen Pegelüberschreitung.

Im vorliegenden Fall wird diese Situation abweichend von dem gemäß Bebauungsplan Nr. 1394 normierten Schutzanspruch für reine Wohngebiete WR hingenommen. Damit berücksichtigt die Landeshauptstadt Hannover zum einen die Prüfung der Varianten, einschließlich des Verzichts auf Schallschutzwände im Hofinnenbereich, und zum anderen die für innerstädtische Gebiete ortsübliche Vorbelastung. Dem Schallimmissionsplan ist zu entnehmen, dass bereits im Bestand Immissionswerte bis zu 40 dB(A) nachts bestehen, was lärmtechnisch dem Charakter allgemeiner Wohngebiete entspricht. Hieraus folgt, dass Schallpegel von unter 40 dB(A) nachts größtenteils im städtischen Hintergrundpegel untergehen. Insofern erreichen die für die Planung ermittelten Werte keine unzumutbare oder belästigende Größenordnung. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, zumal auch bei teilgeöffneten Fenstern ein Innenschallpegel von 30 dB(A) eingehalten wird.

Unabhängig davon empfiehlt der Gutachter zur Vermeidung nächtlicher Störungen durch kurzzeitige Einzelereignisse (z.B. Türeenschlagen), insbesondere an der Westfassade der geplanten Neubauten, die Beachtung der Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Im vorliegenden Fall wird bereits mit Bauteilen gemäß Lärmpegelbereich III, die dem heutigen energetischen Standard entsprechen, ein ausreichender Schutz gewährleistet.

10.3 Störfallbetriebe

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich östlich des Mittellandkanals ein Tanklager, für das die Vorschriften der Störfallverordnung gelten. Nach den vorliegenden Ergebnissen einer gutachterlichen Untersuchung wird der erforderliche angemessene Sicherheitsabstand zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eingehalten, sodass der Bebauungsplan ein unzulässiges Heranrücken schutzbedürftiger Gebiete und Objekte an den o.g. Betriebsbereich nicht vorbereitet. Somit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

11 Natur und Landschaft

11.1 Allgemeine Einschätzung

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Standort, dessen Qualität und Wertigkeit für die naturschutzfachlichen Belange durch die Nutzung als Wohnquartier bereits im Bestand beeinträchtigt sind. Naturschutzrechtliche Ausweisungen gemäß §§ 20 ff BNatSchG, z.B. geschützte Landschaftsbestandteile, liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch Natura 2000-Gebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Bestandssituation im Geltungsbereich des Vorhabens, der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1394 als nicht überbaubare Flächen eines reinen Wohngebietes festgesetzt wurde, ist insbesondere gekennzeichnet durch einen hainartigen Gehölzbestand im Inneren der Wohnanlage. Im Übrigen ist die Planfläche unversiegelt (Scherrasenfläche) und ermöglicht eine freie Versickerung des Niederschlagswassers. Diese Naturraumfunktionen werden durch die Vorhabenplanung zum Teil auch erheblich beeinträchtigt. Namentlich entsteht eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.000 m² Fläche und es werden Teile des Gehölzbestandes beseitigt. Diese absehbaren Eingriffe sind jedoch grundsätzlich nicht vermeidbar, da der mit dem Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Entwicklung, hier der Nachverdichtung von Bestandsflächen, der Vorrang vor naturschutzfachlichen Zielen eingeräumt wird.

Zwar handelt es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem die naturschutzrechtliche Eingriffsregel nicht zur Anwendung kommt. Demgegenüber sind aber die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

11.2 Baumschutz

Auf die grundsätzliche Bedeutung der Gehölze für Ökologie und Ortsbild wurde bereits hingewiesen. Die vorhandenen Bäume in den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen sind von der Neuplanung nicht berührt. Nach einer vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün vorgelegten Baumbewertung handelt es sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes um insgesamt 26 Bäume³, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fallen. Der o.g. hainartige Bestand im Zentrum des Plangebietes wurde zum Teil bei Errichtung der Wohnblocks gepflanzt, zum Teil sind die Gehölze wild nachgewachsen. Es handelt sich überwiegend um Hainbuchen unterschiedlicher Größe und Wertigkeit, aber auch je eine großkronige Linde und ein Spitzahorn hoher Qualität. Daneben gibt es eine Reihe von Einzelbäumen (Eberesche, Hainbuche, Kastanie, Zierkirsche etc.) am südlichen und westlichen Rand des Vorhabengebiets sowie weitere Bäume in den Bestandsflächen (Birke, Feldahorn, Schwarzkiefer etc.).

Im Bereich des Vorhabenplanes können insgesamt sechs Bäume erhalten werden. Sie werden in dem Bebauungsplan festgesetzt und sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 zu schützen. Demgegenüber müssen zur Realisierung des Vorhabens alle übrigen Gehölze auf dem Grundstück beseitigt werden. Dabei handelt es sich um 17 Bäume des hainartigen Bestandes, wo das westliche der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser errichtet wird, sowie um drei weitere Bäume im Bereich der geplanten Erschließungsanlagen bzw. unmittelbar neben der geplanten Zufahrt. Für die Beseitigung der gemäß Satzung geschützten Bäume sind zu gegebener Zeit die erforderlichen Fällanträge zustellen. Die Baumfällungen dürfen nur in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden.

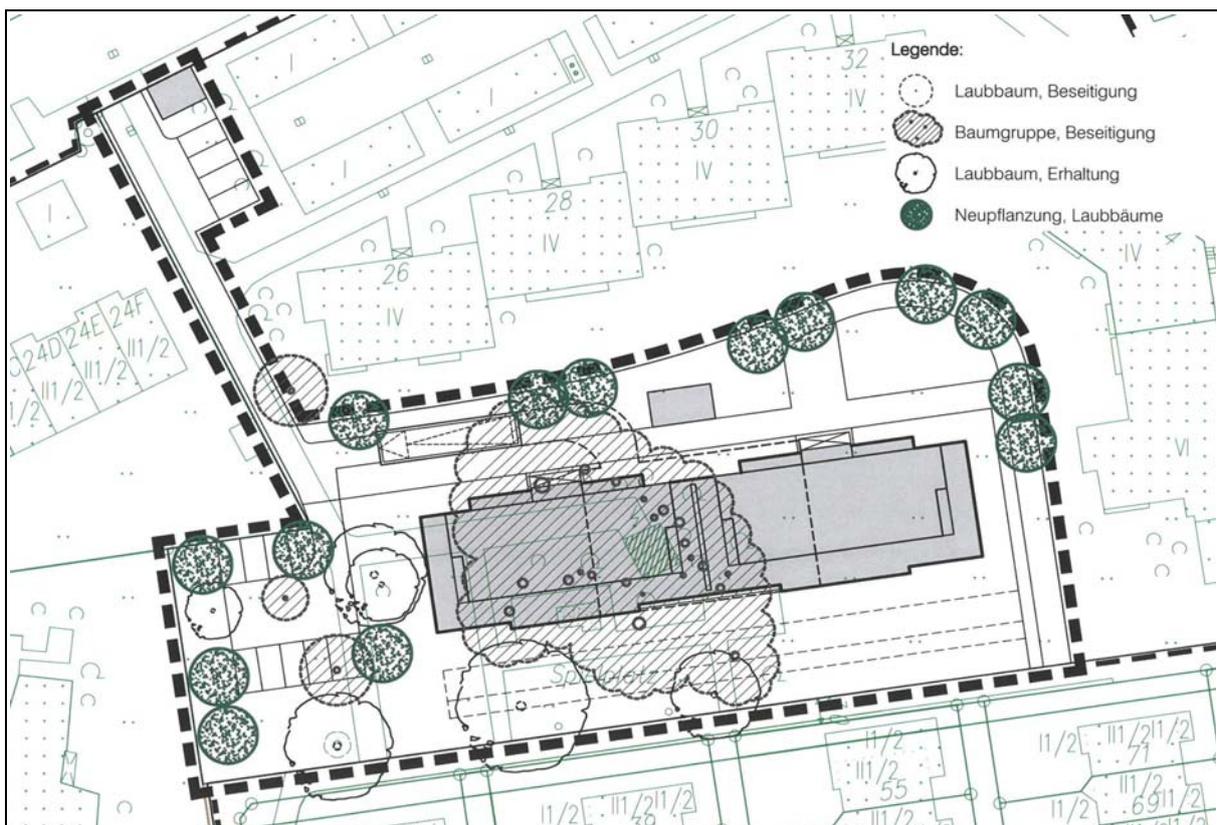
Nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind für die insgesamt noch 20 beseitigenden Gehölze Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei wird der Bedarf für den Baumerersatz in Abstimmung mit dem FB Umwelt und Stadtgrün mit je zwei Bäumen für die Gehölze im dem hainartigen Bestand und je 3 Bäumen für die übrigen Einzelbäume angesetzt. In der Summe sind als planbedingter Ersatz im Sinne der Baumschutzsatzung mithin 43 Bäume neu anzupflanzen ($2 \times 17 = 34$ plus $3 \times 3 = 9$). Diese Anzahl neu anzupflanzender Bäume ergibt sich im Übrigen auch, wenn die Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren unter Berücksichtigung der geplanten Neuversiegelung und der Dachbegrünung durchgeführt wird.

3 In der Erfassung des FB Umwelt und Stadtgrün waren im Frühjahr 2017 insgesamt 30 Bäume kartiert worden. Nach dem Sturm am 05.10.2017 wurden vier stark beschädigte Laubbäume aus dem Gehölzbestand entfernt.

Für den erforderlichen Bauersatz sind gemäß Freiflächenplanung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Reihe von Gehölzanpflanzungen vorgesehen, und zwar fünf heimische Laubbäume im Bereich der zentral gelegenen Stellplatzanlage und neun am nördlichen und östlichen Rand des Planbereichs (siehe Kapitel 5.3). Diese Anpflanzungen werden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt. Die genauen Standorte sowie Baumarten und Pflanzqualitäten der anzupflanzenden Gehölze werden zum Zeitpunkt der Vorlage des Fällantrages gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün abgestimmt. Bei der Festsetzung der zu erhaltenden und der neu anzupflanzenden Bäume wurde berücksichtigt, dass diese die Rettungswege der Feuerwehr nicht einschränken dürfen.

Ein Teil der zur Deckung des o.g. Defizits erforderlichen Ersatzpflanzungen wird in der unmittelbaren Nachbarschaft auf Flächen der Vorhabenträgerin durchgeführt. Dazu werden zwölf heimische Laubbäume im Umfeld der Wohnhochhäuser Albrechtstraße 16 und 18 sowie der Mehrfamilienhäuser Klambundestraße 1 bis 5 (Flurstücke 156/49 bzw. 156/58 bis /60) sowie drei weitere auf der einer ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Fläche zwischen Huberstraße und Mittellandkanal (Flurstück 156/61) angepflanzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur fachgerechten Durchführung der Maßnahme und zur dauerhaften Unterhaltung der Gehölze.

Die Bilanz der zu beseitigenden und der zu erhaltenden Bäume sowie der Neupflanzungen im Plangebiet und die Ersatzbäume im Umfeld werden nachfolgend dargestellt.



Baumbilanz (M 1 : 1.000, unmaßstäblich verkleinert)



Lageplan für Ersatzpflanzungen (M 1 : 1.000, unmaßstäblich verkleinert)

Andere geeignete Flächen der Vorhabenträgerin stehen nicht zur Verfügung. Anstelle weiterer Anpflanzungen wird der verbleibende Ersatzbedarf von 14 Bäumen über eine Ersatzzahlung in Anlehnung an § 7 Abs. 6 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover abgelöst. Der Geldbetrag, dessen Höhe in dem Verfahren zum Fällantrag festgelegt und der mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, ist zweckgebunden für die Durchführung von Naturschutzmaßnahmen zu verwenden.

Insgesamt lassen sich mit den festgesetzten Anpflanzungen und der vereinbarten Ersatzzahlung die Anforderungen zum Ersatz der planbedingt zu erwartenden Baumverluste gemäß Baumschutzsatzung kompensieren. Insoweit sind die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zugleich Grundlage für die Beurteilung der erforderlichen Beseitigung von Gehölzen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.

11.3 Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz ist u.a. der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt. Aufgrund der zu erwartenden Lebensraumbedeutung des o.g. Gehölzbestandes im Plangebiet wurde faunistische Bestandsaufnahmen⁴ für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Avifauna: Die Erfassung der Avifauna erfolgt nach einschlägigen Erhebungsmethoden anhand von fünf Begehungen vor Ort. Dabei wurden insgesamt acht Brutvogelarten und elf Gastvogelarten festgestellt. Keine der erfassten Brutvogelarten steht auf der Roten Liste Niedersachsen; von den Gastvögeln ist der Star als gefährdet eingestuft und der Hausperling auf der Vorwarnstufe. Ein Großteil der Arten nutzte die vorhandenen Bäume und Sträucher als Brutplätze und zur Nahrungssuche. Hinzu kommen mit Kohl- und Blaumeise

4 Verf.: Dr. Eckhard Denker (Biologe), Uetze 2017

zwei höhlenbrütende Arten, die Nischen an Gebäuden nutzen oder auch Nistkästen annehmen (z.B. in den Gärten der Reihenhäuser). Bezüglich der Gastvögel spielen vor allen Dingen die östlich angrenzenden Lebensräume am Bolz- und Spielplatz sowie entlang des Mittellandkanals eine Rolle; von den dort aus erfolgten zahlreiche Einflüge ins Gebiet.

- Fledermäuse: Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte mit Hilfe von Ultraschalldetektoren an zwei Tagen im Hochsommer, jeweils in den späten Abendstunden. Es wurden vier Fledermausarten über dem Untersuchungsgebiet festgestellt, die als gefährdete oder stark gefährdete Arten auf der Roten Liste Niedersachsen geführt sind. Nach den Beobachtungen der Gutachter nutzten der Große Abendsegler und die festgestellte Myotisart das Untersuchungsgebiet allerdings nur zum Überflug. Während für diese Arten somit kein unmittelbarer Bezug besteht, befliegen die beobachteten Zwergfledermäuse das gesamte Gebiet und jagten entlang der Bäume, Büsche und Hecke. Zwergfledermaus gilt als typischer Bewohner von Siedlungen und ist auch in Städten regelmäßig anzutreffen. Für keine der Fledermausarten konnten genutzte Quartiere in möglichen Baumhöhlen oder Astabbrüchen festgestellt werden. Die zumindest zeitweilige Nutzung gebäudebezogener Quartiere (z.B. Dachräume) durch die Zwergfledermaus ist jedoch wahrscheinlich.

In der Bewertung der durchgeführten Kartierung kommt der Gutachter zu dem Schluss, sich im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nur insofern planungsrelevante Einschränkungen ergeben, als dass die Fällung von Bäumen nicht im Frühjahr/Sommer passieren sollte, um die Zerstörung von Nestern oder Nisthöhlen zu vermeiden. Diese Vorgabe wird mit den bereits zum Baumschutz genannten Auflagen berücksichtigt. Eine etwaige Quartiersnutzung von Gebäuden kann nur außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgen und ist mithin für die Beurteilung des Vorhabens nicht beachtlich.

12 Boden

12.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist das Plangebiet frei von Verdachtsflächen. Nach einer von der Vorhabenträgerin im Frühjahr 2016 durchgeführten chemischen Analyse des Baugrundes⁵ sind zumindest in dem untersuchten Teilbereich des Plangebietes künstliche Auffüllungen vorhanden. Laut Gutachter erreichen diese Mächtigkeiten bis 1,7 m und weisen unterschiedlich hohe Anteile an Bauschutt sowie organischen Bestandteilen auf. Das Auffüllungsmaterial wurde anhand einer Mischprobe analytisch gemäß LAGA untersucht, um eine grobe Ersteinschätzung bezüglich der abfallrechtlichen Einstufung treffen zu können. Demnach handelt es sich um Material, das der LAGA-Klasse Z2 zuzuordnen wäre.

Für große Teile des Grundstückes, nämlich im Bereich der beiden geplanten Hauptbaukörper, ist eine umfangreiche Bodenentnahme zum Bau von Kellergeschoss und Tiefgarage samt Zufahrtsrampe erforderlich. Die Randbereiche der Baugrube werden zudem während der Bauphase intensiv durch Baufahrzeuge, als Lagerfläche etc. genutzt. Gleichzeitig ist auf Grundlage des bisherigen Kenntnisstandes nicht davon auszugehen, dass die genannte Auffüllung Belastungen aufweist, die eine Wohnnutzung innerhalb des Planbereiches unmöglich macht bzw. einen unverhältnismäßigen Sanierungsaufwand auslösen würde. Vor diesem Hintergrund wird auf eine vollflächige orientierenden Untersuchung der Auffüllungen, inkl. weiterer Probennahmen und Laboranalytik, verzichtet.

5 Verf.: Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt 2015

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aber mit dem Durchführungsvertrag, 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 eine Untersuchung der Freiflächen des Vertragsgebietes in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün durchzuführen, um mögliche Folgen für die geplante Nutzung, die Entsorgung des Bodenaushubs oder etwaige nachteilige Umweltauswirkungen zu klären. Zur Festlegung des Untersuchungsumfanges ist es erforderlich, den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zeitnah auch über die beim Aushub für den Baukörper angetroffenen Bodenverhältnisse sowie die Ergebnisse der abfallrechtlichen Untersuchungen zu informieren. Dies Vorgehen 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), ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens umzusetzen.

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

12.2 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover hat mitgeteilt, dass im Plangebiet nach Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder Bombardierungen zu erkennen sind. Vor diesem Hintergrund ist eine kampfmitteltechnische Begleitung der Erd- und Baumaßnahmen erforderlich. Sollten dabei Bodenbelastungen oder andere Kampfmittel (Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Die Vorhabenträgerin 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.

13 Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden die in den vorangegangenen Abschnitten zitierten Gutachten und Fachplanungen berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen, die hier in der Reihenfolge ihrer Nennung mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt werden:

- 1) Baugrunduntersuchung, -beurteilung und Gründungsberatung
Verf.: Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt 2015
- 2) Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschimmissionen aus den Anlagen des ruhenden Verkehrs im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Huberstraße“
Verf.: Gesellschaft für technische Akustik mbH (Dipl.-Geogr. Stefan Trojek), Hannover 2017

- 3) Erfassung von Vögeln und Fledermäusen im Untersuchungsgebiet „Huberstraße“
Verf.: Dr. Eckhard Denker (Biologe), Uetze 2017
- 4) Beurteilung der chemischen Belastung von Aushubböden und des Grundwassers
Verf.: Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt 2016

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an. Die o.g. Gutachten werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und mit der Begründung öffentlich ausgelegt.

14 Kosten

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

Begründung des Planentwurfes
aufgestellt von dem Büro plan:b,
Hannover, den 18.04.2018

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, April 2018

(Heesch)
Fachbereichsleiter