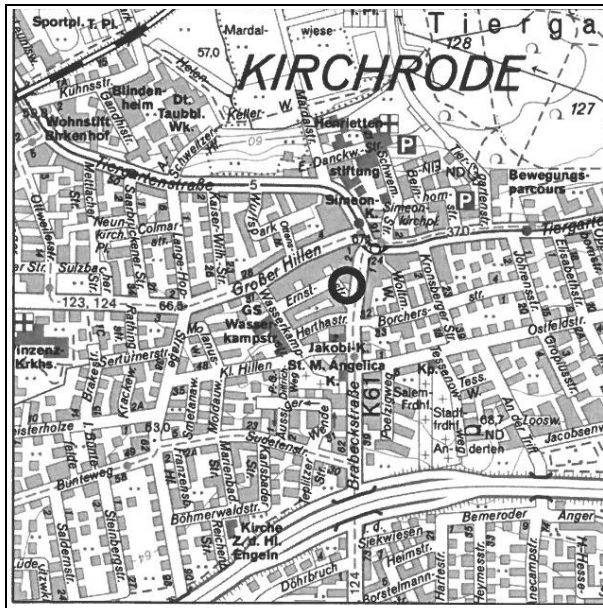


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1823 - Jöhrenshof -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung



Stadtbezirk:

Kirchrode-Bemerode-Wülferode

Stadtteil:

Kirchrode

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich im Zentrum Kirchrodes umfasst den südlichen, an der Einmündung der Ernststraße gelegenen Teil des Grundstücks Brabeckstraße 6.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis	Seite 2
2	Planverfahren	2
3	Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3.1	Beschreibung des Plangebietes	3
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	3
3.3	Geltendes Planungsrecht	3
3.4	Denkmalrechtliche Vorgaben	4
4	Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	4
4.1	Wohnbauflächeninitiative	4
4.2	Städtebauliche Ziele	5
5	Vorhabenplanung	5
5.1	Nutzungskonzept und Architektur	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Freiflächengestaltung	7
5.4	Klimaschutz und ökologische Standards	8

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

1 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der *Von der Mark Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH*, ein Wohn- und Geschäftshaus an der Einmündung der Ernststraße in die Brabeckstraße zu errichten.

Das dafür in Aussicht genommene Grundstück Brabeckstraße 6 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306. Das geplante Vorhaben entspricht nicht dessen rechtsverbindlichen Festsetzungen (siehe Kapitel 3.3) und damit nicht dem öffentlichen Bau-recht. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Rechnung zu tra-gen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Deshalb wird auf Antrag der *Von der Mark Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH* ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ge-mäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die überwiegend wohnbauliche Nachverdichtung eines Bestandsgrundstückes. Da er somit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchge-führt. 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 (UVP) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundes-naturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

- Die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG werden beachtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird nach den Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 820 m² große, annähernd dreieckige Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteilzentrums von Kirchrode, nur gut 125 m südlich der Kreuzung Tiergartenstraße / Brabeckstraße / Großer Hillen. Es handelt sich um den südlichen Teil des Grundstückes Brabeckstraße 6 und wurde im Zuge der Planung als Flurstück 102/28 der Flur 6 in der Gemarkung Kirchrode neu ausparzelliert. Das Grundstück wird begrenzt durch die Brabeckstraße auf der Ostseite und die Ernststraße bzw. die dort vorhandene Garagenhofbebauung im Westen und Südwesten.

Das Grundstück Brabeckstraße 6 ist der Standort des Jöhrenshofes, einer historischen, vormals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle, deren im nördlichen Teil des Grundstücks gelegenes Haupthaus bereits vor einigen Jahren zu einer Shop-Galerie mit dem Verkauf von Wohn- und Gartenaccessoires umgenutzt wurde. Dieses in Fachwerkbauweise errichtete und denkmalgerecht erneuerte Gebäude ist zusammen mit zwei stadtbildprägenden Laubbäumen von identitätsstiftender Bedeutung. Bei der ursprünglich dem Jöhrenshof zugehörigen Freifläche im Süden handelt es sich um eine Rasenfläche mit Gehölzaufwuchs.

Auf der Ostseite der Brabeckstraße befinden sich eine Ladenzeile mit SB-Markt und Bäcker sowie weitere Wohngebäude. Jenseits der Ernststraße befindet sich eine bis zu viergeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung. Südlich der Herthastraße schließen sich die zum Drogeriemarkt umgenutzten Gebäude der ehemaligen Traditionsgaststätte 'Kronprinz' und das Areal der Jakobikirche mit Pfarrhaus und Freiflächen an.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet ebenso wie die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt innerhalb des Bereiches mit Marktfunktionen, der sich entlang der Brabeckstraße nach Süden erstreckt. In der Tiergartenstraße, nördlich des Plangebietes, verläuft eine Stadtbahntrasse.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet maßgeblich ist der Bebauungsplan Nr. 306, der am 03.03.1971 in Kraft getreten ist. Er setzt für das gesamte Areal zwischen Großer Hillen und Ernststraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) in überwiegend geschlossener Bauweise fest. Die Grundstücksausnutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,9 begrenzt. Bezüglich der Geschossigkeit werden differenzierte Festsetzungen getroffen; für das Bestandsgebäude Brabeckstraße 6 sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Bei

dem Planbereich handelt es sich nach den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans um nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Südwestlich der Ernststraße handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR) mit geschlossener Blockrandbebauung, östlich der Brabeckstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 586 aus dem Jahr 1978 ein allgemeine Wohngebiete (WA) mit differenzierten Gebäudehöhen fest.

3.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

Unmittelbar nördlich des Planbereichs befindet sich das Kulturdenkmal Brabeckstraße 6 (Jöhrenshof), das gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG als Einzeldenkmal in der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet ist. Diesem ehemaligen Hallenhaus, das als einer von wenigen Profanbauten des alten Dorfes Kirchrode erhalten ist, kommt ein besonderer Zeugniswert zu. Daher darf das Baudenkmal durch Positionierung, Höhe und Gestaltung des neu geplanten Baukörpers nicht beeinträchtigt werden. Auch die südlich an das alte Fachwerkgebäude angrenzende Freifläche – jetzt Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – gehört zum Wirkungsraum des Baudenkmals.

Die Entwurfsplanung für das Wohn- und Geschäftshaus sowie die Freiflächengestaltung wurden im Rahmen der Bauleitplanung mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Da sich das überplante Grundstück in dem historischen Ortskern von Kirchrode befindet, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung des Bauvorhabens gemäß § 10 i.V.m. § 13 NDSchG erforderlich. Erd- und Bauarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen, damit diese fachgerecht begleitet werden können. Zudem ist auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hinzuweisen. Etwai-ge ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind der StadtDenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen. Nähere Einzelheiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

4 Rahmenbedingungen und Zielsetzungen

4.1 Innenentwicklung und Wohnbauflächeninitiative

Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt auf der Grundlage einer Reihe von stadtentwicklungspolitischen Konzepten die Stärkung der Innenentwicklung und die Verbesserung der Wohnungsversorgung. Das Projekt ist in die Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover, mit der der starken Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden soll, eingebunden. Dabei geht es neben anderen Maßnahmen insbesondere um die Schaffung neuer Planungsrechte, da ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden kann. In der Ende 2015 neu errechneten Haushaltsprognose wird der allgemeine jährliche Wohnungsneubaubedarf bis zum Jahr 2030 auf 1.050 Wohneinheiten beziffert.

Vor dem Hintergrund dieser Tendenzen und Perspektiven wird im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, Flächenreserven im städtebaulichen Bestand zu aktivieren und durch die Schaffung neuen Wohnraumes zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Stadt beizutragen.

4.2 Städtebauliche Ziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Zentrum Kirchrodes geschaffen werden. Neben dem wohnungspolitisch begründeten Ziel, angesichts der anhaltenden Nachfrage innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, wird hier angestrebt, die Nutzungsangebote durch ein Ladenlokal für den kleinteiligen Einzelhandel und durch ein gastronomisches Angebot an exponierter Stelle zu erweitern. Damit trägt das Vorhaben dazu bei, die Vielfalt und Lebendigkeit in der Stadtteilmitte zu stärken.

Angesichts der Nähe zu dem denkmalgeschützten Fachwerkhaus auf dem Grundstück Brabeckstraße 6 erfordert die geplante bauliche Intervention ein hohes Maß an architektonischer Sensibilität und Gestaltungskraft. Einerseits soll mit dem geplanten Neubau ein stadträumlicher Akzent im Einmündungsbereich der Ernststraße gesetzt und die dort verbliebene Lücke geschlossen werden. Andererseits müssen die Denkmaleigenschaft und die Freiraumqualitäten des ehemaligen Jöhrenshofes berücksichtigt werden. Deswegen kommt der behutsamen Dimensionierung des Baukörpers und einer zurückhaltenden Fassadengestaltung sowie der Erhaltung der stadtbildprägenden Bäume besondere Bedeutung zu. Die diesen Zielsetzungen folgende Vorhabenplanung mit konkreten Angaben zur Architektur sowie zu Erschließung und Freiflächengestaltung 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, sind zu würdigen und schließlich sind Maßgaben zum Bodenschutz zu beachten. Von besonderer Bedeutung sind daneben die klimapolitischen Ziele und ökologischen Baustandards der Landeshauptstadt Hannover.

5 Vorhabenplanung

5.1 Nutzungskonzept und Architektur

Nach der vorliegenden Entwurfsplanung der Vorhabenträgerin soll das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Süden des Grundstücks Brabeckstraße 6 errichtet werden. Geplant ist ein moderner Baukörper mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Durch Gebäudeanordnung und -dimensionierung wird zwischen dem Fachwerkgebäude des Jöhrenshofes im Norden und der gründerzeitlichen Blockbebauung südlich der Ernststraße vermittelt. Dabei wird durch die Rücksprünge in der Nordfassade des neuen Gebäudes dafür Sorge getragen, dass das denkmalgeschützte Bestandsgebäude seine eigenständig wahrnehmbare Qualität im Erscheinungsbild bewahrt.

In den Obergeschossen des Neubaus entstehen fünf Wohneinheiten mit großzügigen Grundrissen und in Größen von ca. 85 bis ca. 155 m². Den Wohnungen zugeordnet sind jeweils Terrassen und Balkone. Mit den geplanten Wohnungen wird ein Beitrag zur Wohnungsversorgung im Stadtteil geleistet. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Wohnungen individuell zu vermarkten. Der im Rahmen der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 in der Regel geforderte Anteil an sozial geförderten Wohnungen entfällt hier, weil die Größenordnung des Projektes unterhalb der vereinbarten Bagatellgrenze von zwanzig Wohneinheiten liegt.

Im Erdgeschoss sind zwei Nutzungseinheiten vorgesehen: Zum einen ein ca. 110 m² großer gastronomischer Bereich im Norden, der mit einem großzügig verglasten Bauteil aus der Gebäudefront herausragt und mit seiner Außenbewirtung zu dem Fachwerkgebäude überleitet. Zum anderen handelt es sich um eine ca. 92 m² große gewerbliche Einheit an der Einmündung der Ernststraße. Hier sind wohnverträgliche Nutzungen vorgesehen, die der Versorgung des Gebietes dienen, z.B. Ladenlokal für spezialisierten Bedarf. Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss die Erschließungsflächen (Treppenhaus, Lift, Fahrradabstellraum), Hausanschlussräume (Elt und Heizung) sowie – auf der Gebäuderückseite baulich integriert – zwei Pkw-Stellplätze.

Das Gebäude präsentiert sich mit Flachdach und bodentiefen Fensterelementen. Die Fassadengestaltung greift mit roten Vollsteinklinkern die Materialität des Altgebäudes und der Kirchröder Bautradition auf. Die straßenseitige Ansichtsfläche des Gebäudes wird in der Erdgeschosszone durch horizontale Klinkerbänder strukturiert, der offen verglaste Hauseingang sowie die ebenfalls transparenten Zugänge von Ladenlokal und Gastronomie erhalten Eingangüberdachungen. Fensterrahmen und Türelemente sind in dunklen Farbtönen gehalten.

Der Baukörper steht zur Brabeck- und Ernststraße über drei Geschosse weitgehend kompakt auf; nur das Staffelgeschoss springt um ca. 1,0 m zurück. Demgegenüber entwickelt sich auf der Hofseite eine durch Rücksprünge und Überdachungen baulich differenzierte Fassade. Dabei wird die Brüstung im 1.Obergeschoss als massive Klinkermauer errichtet, während die Balkone und Terrassen in den Obergeschossen wie die vor dem Staffelgeschoss umlaufenden Flächen auf den Straßenseiten Brüstungselemente erhalten.

Der Baukörper wird nicht unterkellert; die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksausnutzung

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen. Hier werden die Werte für Mischgebiete (MI) herangezogen, da es sich bei dem Vorhaben um eine städtebaulich erwünschte Nachverdichtung in der zum Teil mischgenutzten Stadtteilmitte handelt. § 17 Abs. 1 BauNVO legt als zulässige Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Unter Berücksichtigung der angeführten Ziele einer innerstädtischen Wohnungsverorgung wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

- Berücksichtigt man nur die Grundfläche des geplanten Gebäudes (ca. 382 m²), errechnet sich bei einer Grundstücksgröße von ca. 820 m² die Grundflächenzahl mit einem Wert von knapp 0,5. Diese liegt unter der o.g. Obergrenze für Mischgebiete.
- Für die laut § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Erschließungs- und Nebenanlagen ergibt sich eine entsprechende Beurteilung: Der ermittelte Wert für die geplante Bebauung und die erforderliche Befestigung der Hoffläche und der Außengastronomie entspricht dem zulässigen Höchstwert für Mischgebiete von 0,8.
- Die Summe der Geschossfläche der Vollgeschosse des Neubaus beträgt ca. 907 m². Da die Geschossfläche des Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht angerechnet wird, ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,1. Damit wird die o.g. Obergrenze für Mischgebiete eingehalten.

Insgesamt werden damit die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete eingehalten. Insoweit ist das Vorhaben mit Blick auf die zentrale Lage im Stadtteil und die Struktur in der Umgebung städtebaulich verträglich. Es kommt nicht zu nachteiligen Auswirkungen in der Nachbarschaft und auf die Umwelt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind insbesondere durch die Wahrung der Grenzabstände (siehe unten) und unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (siehe Kapitel 9) sichergestellt. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt, da der Standort nur von untergeordneter Bedeutung für die Naturraumbelange ist. Schließlich tragen die Erhaltung der Großbäume und die geplante Dachbegrünung zur Minimierung der planbedingten Auswirkungen auf die Umwelt bei (siehe Kapitel 10.1).

Höhenentwicklung

Die Höhe des geplanten Neubaus wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Festsetzung von Vollgeschossen und durch die Festlegung von Gebäudehöhen definiert. Es handelt sich überwiegend um ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach. Ebenerdig ragen Teile der Gastronomieflächen im Norden und der Nebenräume an der Ernststraße als eingeschossige Bauteile aus dem Baukörper heraus.

Die Höhe des Hauptbaukörpers beträgt für das 2. Obergeschoss ca. 10,2 m und für das Staffelgeschoss ca. 13,1 m, jeweils einschließlich Dachattika sowie gemessen über Oberkante Erdgeschossfußboden (OK FF). Photovoltaikanlagen und andere technische Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten) dürfen die o.g. Höhen um max. 1,2 m überschreiten, müssen aber einen Abstand von mindestens 1,2 m zur Außenkante der Dachattika einhalten, damit sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Bezugspunkte für die Höhenbemessung ist eine mit 67,8 m über N.N. eingemessene Bürgersteiganschlusshöhe (BAH) im Verlauf der Brabeckstraße. Die Höhenlage des Baukörpers ist so disponiert, dass die Nullhöhe hier höhengleich an den Gehweg anschließt. Damit wird die barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes ermöglicht.

Mit diesen Gebäudehöhen orientiert sich das Vorhaben an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und vermittelt von den viergeschossigen Wohnbauten an der Ernststraße zu dem historischen Hauptgebäude des ehemaligen Jöhrenshofes. Die Gebäudehöhe des Neubaus überragt die des Altgebäudes nur unwesentlich. Gleichwohl ist der Wirkraum des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes berücksichtigt, da die Nordfassade des Neubaus abgestaffelt wird und so eine angemessene Wahrnehmung vom Straßenraum aus entsteht.

Grenzabstände

Die aus den genannten Gebäudehöhen resultierenden Abstandsflächen halten die gemäß § 5 NBauO erforderlichen Grenzabstände von $\frac{1}{2} H$ ein. Dabei werden im Osten und Süden die Verkehrsflächen der Brabeck- und der Ernststraße gemäß § 6 Abs. 1 NBauO für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mitte dem Baugrundstück zugerechnet.

5.3 Freiflächengestaltung

Mit dem geplanten Neubau wird die Einmündung der Ernststraße stadträumlich akzentuiert und der Straßenraum der Brabeckstraße weitgehend geschlossen. Die verbleibende Freifläche zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau gliedert die Straßenfront und kann als halböffentlicher Raum genutzt werden. Hier ist insbesondere eine Fläche für die Außenbewirtung vorgesehen.

Der Raum zwischen Neubau und Altgebäude wird dominiert von einer stadtbildprägenden Linde, die ebenso wie zwei großkronige Laubbäume im Seitenraum der Brabeckstraße bzw. an der Einmündung der Ernststraße erhalten werden. Während die Baumscheibe der o.g.

Linde sowie ein Übergangsbereich zu der Terrasse des Altgebäudes freigehalten und grün gestaltet werden, wird die Fläche für die Außenbewirtung befestigt. Sie wird zur Brabeckstraße hin mit einer Schritthecke eingefriedet. Im Vorbereich werden Fahrradbügel (Modell Hannover oder gleichwertig) aufgestellt.

Die Stellplatz- und Hofflächen auf der Gebäuderückseite werden über eine Zufahrt von der Ernststraße aus erschlossen. Das gesamte Areal wird mit Betonsteinpflaster befestigt. Es werden insgesamt sechs Stellplätze mit den Standardmaßen von mindestens 5,0 x 2,5 m angelegt, zwei davon eingeschoben und überdacht im Erdgeschoss des Neubaus. Weiter befindet sich im Hof, der über einen rückwärtigen Eingang an das Treppenhaus und den Fahrradkeller angebunden ist, eine Abstellfläche für Abfallbehälter.

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 in einem Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt.

Vor dem Hintergrund, dass es keinen Anschluss an die Fernwärme gibt, sind folgende Maßnahmen zum energetischen Standard des Gebäudes verpflichtend vorgesehen:

- Die Werte für die sogenannten Transmissionswärmeverluste (H_T) müssen wenigstens um 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) liegen. Sollte zum Zeitpunkt der jeweiligen Bauantragsstellung gesetzlich ein höherer Standard gefordert werden, ist dieser einzuhalten.
- Es dürfen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen. Ausgenommen hiervon sind automatisch beschickte Biomasse-Heizkessel (z.B. Pelletkessel), welche durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle nach geltender Förderrichtlinie als förderfähig eingestuft und gelistet sind. Beim Einbau von Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nach der geltenden Fassung der VDI 4650 einzuhalten.
- Die Dachflächen des Gebäudes sind statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist. Leerrohre sind zu einem geeigneten Ort für die Wechselrichter (z.B. Technikraum im Erdgeschoss) vorzusehen.

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 Soziale Infrastruktur

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Schaffung von Wohnraum entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Infrastrukturausstattung für den täglichen Bedarf sehr gut ist. Einrichtungen der privaten Grundversorgung (Lebensmittelmärkte, diverse Fachgeschäfte, Gaststätten etc.) – befinden sich im Bereich des nahe gelegenen Stadtteilzentrums von Kirchrode. Auch öffentliche Freiflächen und Erholungsräume wie insbesondere der Tiergarten und der Hermann-Löns-Park sind nahe gelegen sehr gut zu erreichen. Angebote für den spezialisierten Bedarf gibt es in der Innenstadt Hannovers.

Hinsichtlich der Spielplatzsituation ist festzustellen, dass das Umfeld vergleichsweise schlecht mit öffentlichen Kinderspielplätzen versorgt ist. Grundsätzlich wird sich dies Defizit durch die geplante Wohnbebauung – wenn auch nur in geringem Umfang – verstärken. Dem lässt sich im vorliegenden Fall planerisch nicht entgegenwirken, da im Einzugsbereich keine Spielplätze zur qualitativen Aufwertung vorhanden sind und da auch keine Flächen für die Anlage neuer Spielplätze zur Verfügung stehen.

Mit der Grundschule Wasserkampstraße in unmittelbarer Nähe und mit diversen weiterführenden Schulen in der Umgebung bzw. im angrenzenden Stadtteilen ist die Schulversorgung wohnortnah gesichert. Weiter gibt es im Stadtteil und in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet eine Reihe von Kindertagesstätten, z.B. eine Einrichtung der ev.-luth. Jakobi-Gemeinde, den Elterninitiativ-Kindergarten Arche Noah an der Mardalwiese. Daneben ist jedoch mit einem wachsenden Wohnungsanteil und mit steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Für das geplante Vorhaben mit fünf Wohneinheiten ergibt sich aus den Berechnungen laut Infrastrukturkonzept der Landeshauptstadt der zusätzliche Bedarf für einen betreuten Kindergartenplatz (Altersgruppe ü3). Dieser wird durch die Zahlung eines Infrastrukturbeitrages abgelöst.

7 Verkehrserschließung

7.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist für alle Verkehrsarten erschlossen:

- Das Grundstück ist hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: Die Haltestelle Großer Hillen, die von der Stadtbahnlinie 5 in Richtung Innenstadt bzw. Anderten befahren wird, liegt an dem o.g. Kreuzungsbereich Tiergartenstraße und ist fußläufig bestens erreichbar. Daneben verkehren im fußläufigen Einzugsbereich die Üstra-Buslinien 123, 124 und 370.
- Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtteil sind die o.g. Einrichtungen der Grundversorgung für Fußgänger und Radfahrer leicht zu erreichen. Weiter gibt es eine Reihe attraktiver Freizeitwege, z.B. durch den Tiergarten in Richtung Mittellandkanal oder durch die Eilenriede mit Anschluss zur Innenstadt.
- Das Plangebiet ist über die Brabeckstraße (Kreisstraße K 61) und den Südschnellweg hervorragend an das städtische Straßen- und das Fernverkehrsnetz angebunden.

Während sich der Hauseingang für den geplanten Neubau sowie die Eingänge zu Laden und Café an der Brabeckstraße befinden, erfolgt die Pkw-Erschließung über eine Grundstückszufahrt von der Ernststraße aus.

7.2 Ruhender Verkehr

Notwendige Einstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, und zwar mit insgesamt sechs Stellplätzen im Innenhof, die zum Teil offen angelegt, zum Teil im Erdgeschoss untergebracht werden (siehe Kapitel 5.3).

Die damit realisierbare Stellplatzanzahl weicht von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben und den einschlägigen Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO ab. Namentlich kann zwar der Bedarf für das Ladenlokal und die Gastronomie (je zwei Stellplätze) nachgewiesen

werden. Darüber hinaus können zwei weitere erforderliche Stellplätze für die insgesamt fünf Wohneinheiten auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Neben den fehlenden drei wohnungsbezogenen Stellplätzen können auch fünf weitere Stellplätze nicht realisiert werden, die seinerzeit als Stellplatznachweis im Zuge der Umnutzung des Hauptgebäudes Brabeckstraße 6 festgeschrieben wurden.

Dies kann im vorliegenden Fall hingenommen werden, da das Grundstück hervorragend für Fußgänger und Fahrradfahrer erschlossen und unmittelbar an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist (siehe Kapitel 7.1). Angesichts des vorrangigen Zieles, hier innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, wäre eine Verringerung des Bauvolumens zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze kontraproduktiv. Die Vorhabenträgerin verfügt im Umfeld des Plangrundstücks über weitere Flächen, auf denen der Stellplatzbedarf, der nicht im Plangebiet realisiert wird, zu 50 % nachgewiesen werden kann. Entsprechende Baulasten werden vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes eingetragen. Der verbleibende Stellplatzbedarf soll gemäß § 47 Abs. 5 NBauO durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Diese Regelung, die im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert wird, ist hier vertretbar, da im Nahbereich keine sonstigen Stellplatzflächen zur Verfügung stehen und da die Auswirkungen auf öffentliche Verkehrsflächen trotz des Parkdrucks im Stadtteilzentrum Kirchrode angesichts der geringen Größe des Vorhabens nur marginal sind.

Neben den Kfz-Stellplätzen sind gemäß NBauO auch Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Diese werden für die Hausbewohner in dem ebenerdigen Fahrradraum untergebracht (insgesamt mindestens 10 Stellplätze, für die Anschlüsse zur Nutzung der E-Mobilität vorgehalten werden). Weiter wird im Vorbereich der Gastronomie eine Fahrradabstellfläche mit Fahrradbügeln angelegt (siehe Kapitel 5.3).

8 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum der Brabeckstraße bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Gas-, Wasser- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist jedoch nicht gegeben.

Ein vorhandener Schaltschrank der deutschen Telekom Netz GmbH soll im Zuge der Baurealisierung und der Neugestaltung der Brabeckstraße verlegt und integriert werden. Zusätzliche Netzstationen für die Elt-Versorgung sind nach Abstimmung mit der enercity Netzgesellschaft mbH nicht erforderlich, soweit ein elektrischer Leistungsbedarf von 150 kVA nicht überschritten wird.

Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der anstehenden Bodenverhältnisse (siehe Kapitel 11.1) ist die grundsätzlich nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße (< 2.000 m²) kann die Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgen. Gleichwohl wird ein Teil des Niederschlagswassers durch die geplante Dachbegrünung zurückgehalten. Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass die vorhandene Geländesenke des Grundstücks so angepasst oder gesichert wird, dass das geplante Gebäude mit Einfahrten, Gebäudeeingängen etc. gegen Oberflächenwasser geschützt ist. Die Hinweise der Stadtentwässerung zum Ausschluss umwelt- oder gewässergefährdender Baustoffe (z.B. unbeschichtete Metalle, pestizidhaltige Produkte) werden mit der in Kapitel 5.1 dargestellten Vorhabenplanung beachtet.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Die geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Abfall- und Wertstoffbehälter werden in einer Müllbox im Innenhof untergebracht. Sofern dieser in einem Abstand von mehr als 15 m vom Fahrbahnrand der Ernststraße errichtet wird, erhebt aha eine zusätzliche Transportgebühr für die Abholung der Abfallbehälter. Die Befahrbarkeit der Straße wird im Übrigen durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Abpollerungen oder andere bauliche Anlagen).

9 Immissionsschutz

9.1 Geräuschsituation und Schallschutz

Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Angesichts der Ausgangssituation wurden im Rahmen der Vorhabenplanung schalltechnische Berechnungen angestellt¹, deren Ergebnisse als Grundlage der Abwägung zur Bauleitplanung herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall ist die Geräuschsituation vor allem durch den Straßenverkehrslärm von der Brabeckstraße geprägt. Aufgrund des Abstands von mehr als 100 m sind keine relevanten Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehrslärm der Straßenbahnlinie 5 (Tiergartenstraße) zu erwarten. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben der TA Lärm auch durch diverse kleinere gewerbliche Nutzungen entlang der Brabeckstraße eingehalten werden, sodass demzufolge auch innerhalb des Plangebiets keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

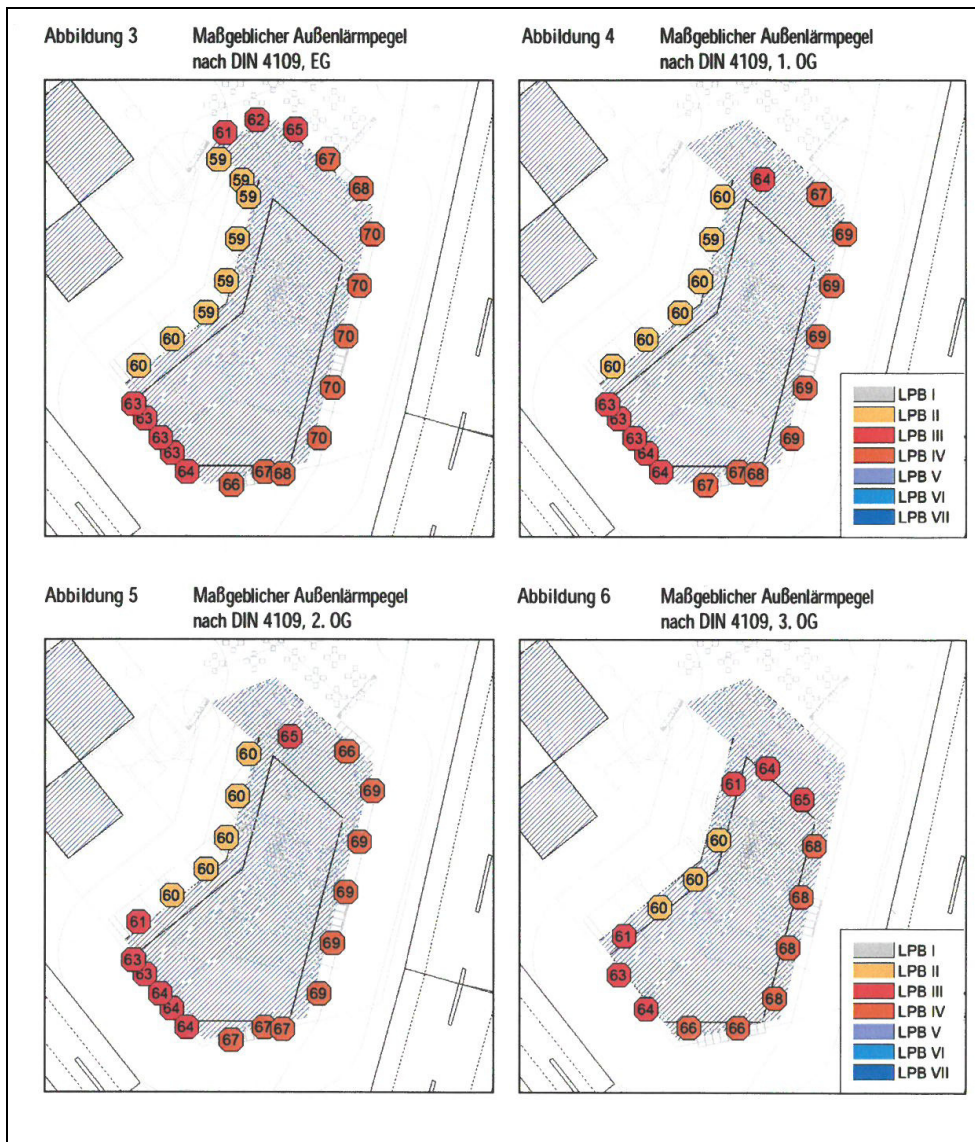
Umgekehrt sind durch die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes (Laden, Café) ebenfalls nur Geräuschimmissionen mit gebietstypischem Charakter zu erwarten, sofern der Betrieb ausschließlich am Tag zwischen 06 – 22 Uhr erfolgt. Von einer Überschreitung der Vorgaben der TA Lärm muss nicht ausgegangen werden.

Beurteilung der Geräuschsituation

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde die bauliche Situation im Bereich des Plangebiets modelliert und es wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr am geplanten Neubau nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) berechnet. Weiter wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 als Eingangsgröße für die Berechnungen zum äußeren Schallschutz ermittelt. Zur Berücksichtigung des Gewerbelärms wurde pauschal die vollständige Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes angenommen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind in den Abbildungen Nr. 3 bis 6 der schalltechnischen Stellungnahme geschossweise dargestellt. Diese Grafiken werden auf der nachfolgenden Seite wiedergegeben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht an der Nord-, Ost- und Südfassade des geplanten Neubaus nicht eingehalten werden.

¹ Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 2019



Maßgebliche Außenlärmpegel nach Geschossen (Quelle: AMT Ingenieurgesellschaft mbH)

Abwägung und Schallschutzmaßnahmen

Überschreitungen der Orientierungswerte liegen gemäß DIN 18 005 – insbesondere bei unvermeidbaren Lärmimmissionen von bestehenden Verkehrswegen – im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz. Im vorliegenden Fall sprechen die Lage des Planbereichs, die vorhandenen Infrastrukturen und der günstige ÖPNV-Anschluss des Gebietes für geplante Nachverdichtung an dieser Stelle. Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes, insbesondere die Errichtung von Lärmschutzwänden, wurden geprüft, aber aus städtebaulichen Gründen verworfen, zumal entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund muss von der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18 005 abgewichen werden. Somit bleibt das Erfordernis, die gesunden Wohnverhältnisse in dem Neubau durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Im Einzelnen werden hierfür nach Maßgabe des Schallgutachtens folgende Maßnahmen festgesetzt und wie folgt begründet:

- In dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus sind die Anforderungen der DIN 4109 (in der jeweils geltenden Fassung) in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- Zur Sicherstellung eines erholsamen Nachtschlafes ist gemäß DIN 18 005 bei zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer) bei einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen. Dies betrifft Räume an der Nord-, Ost- und Südfassade des geplanten Neubaus.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Dachterrasse) sind an der straßenzugewandten Fassade auf der Ostseite des Gebäudes bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hier ist oberhalb des 2. Obergeschosses eine mindestens 1,0 m hohe Abschirmung als geschlossene Brüstung herzustellen und lückenlos an die Fassade anzuschließen.

Durch die o.g. Maßnahmen werden die verkehrslärmbedingten schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert. Die Verwendung schallschützender Außenbauteile und geeigneter Lüftungselemente ermöglicht einen angemessenen Lärmschutz, obwohl die Wohn- und Schlafräume zum Teil an der lärmzugewandten Seite des Gebäudes (Brabeckstraße) Außenpegeln ausgesetzt sind, die über den Orientierungswerten liegen. Weiter lässt sich mit der Brüstung für die Dachterrassen der hier als Vergleichsmaßstab heranzuziehende Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag einhalten.

9.2 Störfallbetriebe

Nach § 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). Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die hierfür relevanten Kappungsgrenzen bezüglich der Betroffenheit im Plangebiet nicht erreicht werden (vgl. § 62 NBauO). Denn bei dem Vorhaben handelt es sich nicht eine dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten von mehr als 5.000 m² Grundfläche und nicht um eine öffentlich zugängliche bauliche Anlage mit mehr als 100 Besucherinnen und Besuchern.

Gleichwohl wurde die Bestandssituation in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover geprüft. Danach befindet sich in der für den Achtungsabstand relevanten Umgebung des Plangebietes ein Betrieb, der aufgrund der dort gelagerten, verarbeiteten bzw. produzierten Stoffe der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der sogenannten Störfallverordnung unterliegt. Dabei handelt es sich um den Betrieb der Fa. Wilhelm Bauer GmbH & Co. KG, Lehrter Straße 8, der in einer Entfernung von weniger als 2.000 m von Plangebiet liegt.

Um die Auswirkungen von Störfällen dieses Betriebes (u.a. Verchromung) auf die Umgebung beurteilen zu können wurde ein Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes erstellt². Darin wird ein angemessener Sicherheitsabstand von 140 m empfohlen. Durch die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde, dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover, wurde der Abstand geprüft und bestätigt. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich diesem Ergebnis an. Mithin befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans außerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes, so dass es kein Konfliktpotenzial für den Bebauungsplan gibt. Es sind keine Auswirkungen für das Plangebiet zu erwarten und keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

² Verf.: Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG (Dipl.-Ing. Maik Bäumer), Hannover 2018

10.1 Allgemeine Einschätzung

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Standort, der durch eine intensive Nutzung der Fläche selbst und der umgebenden Quartiere geprägt ist. Das Areal ist nicht bebaut, es handelt sich um eine Rasenfläche, die in ihren Randbereichen von Büschen und Bäumen bestanden ist. Hervorzuheben sind eine stadtbildprägende Linde im rückwärtigen Teil des Grundstücks sowie zwei weitere Linden, die im öffentlichen Straßenraum stehen. Abgesehen von dem auch kleinklimatisch wirksamen Gehölzbestand hat die Planfläche nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sowie für die übrigen Naturraumfunktionen. Ein Vorkommen seltener oder geschützter Arten ist nicht bekannt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird (siehe Kapitel 2), wird von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. 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 der 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.

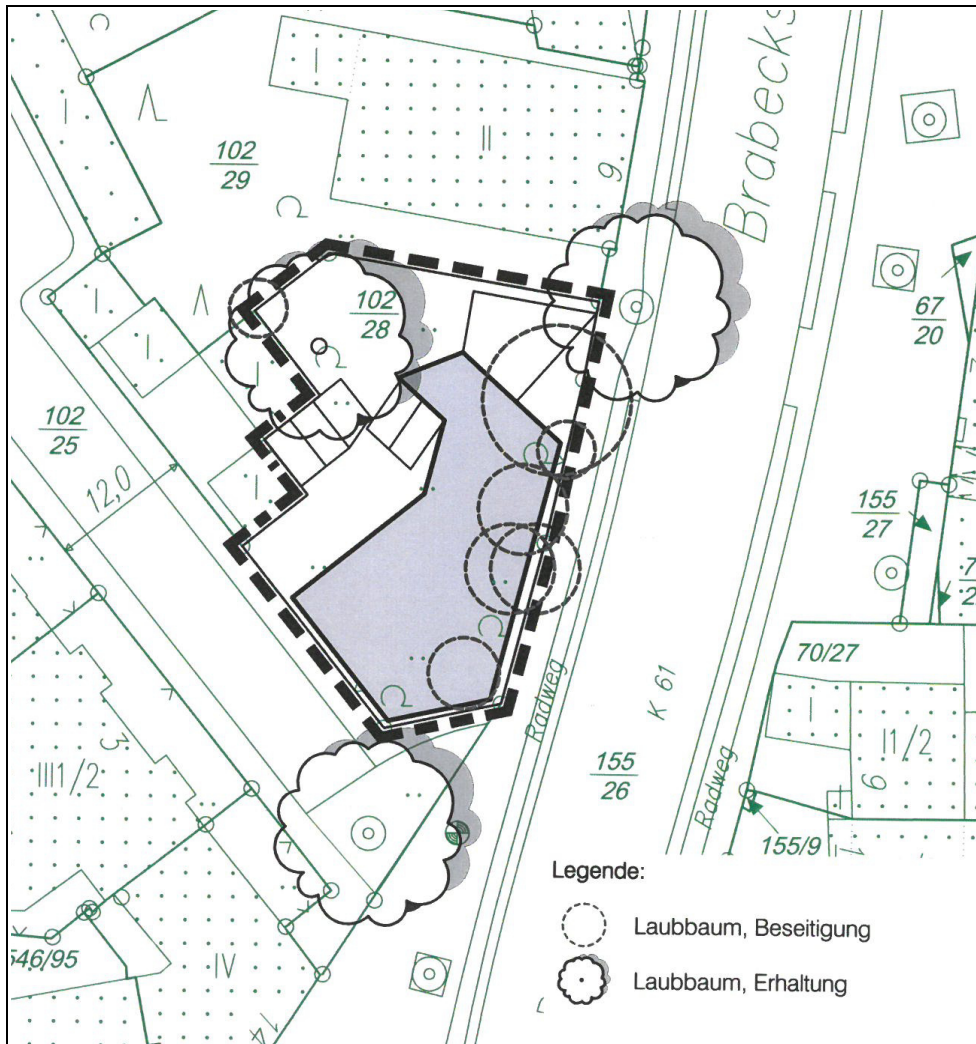
10.2 Baumschutz

Im Vorfeld der Planung wurde eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes durchgeführt³. Danach handelt es sich bei den drei o.g. genannten Linden um vitale Bäume in der Reifephase, die – neben ökologischen Funktionen – hohe gestalterische Funktionen übernehmen und prägend für das Grundstücks- bzw. Stadtbild sind. Sie werden im Zuge der Vorhabenrealisierung erhalten und dauerhaft gesichert. Im Bereich des Vorhabenplanes wird die Linde auf dem Grundstück festgesetzt, die beiden Bäume im öffentlichen Straßenraum werden nachrichtlich dargestellt. Während der Bauphase sind die Wurzelbereiche dieser Bäume unbedingt nach den einschlägigen Regelwerken über einen ortsfesten Baumschutzzaun zu schützen, so dass z.B. das Befahren des Wurzelbereiches oder die Lagerung von Materialien unterbunden wird. Baubedingte Rückschnitte dieser Bäume sind zu vermeiden.

Demgegenüber müssen zur Realisierung des Vorhabens die übrigen Gehölze beseitigt werden. Diese stehen überwiegend in einem Gehölzstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze zur Brabeckstraße; es handelt sich zum Großteil um naturverjüngte Exemplare (u.a. Birke, Robinie, Spitzahorn, Vogelkirsche, Walnuss), die zum Teil nur einen geringen Abstand zueinander aufweisen. Zudem befinden sich zwei weitere Linden an der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Ernststraße, die jedoch wegen ihres Dichtstandes zu den dort vorhandenen Garagen nach Einschätzung des Gutachters keine Zukunft haben.

Neben den o.g. Großbäumen, die erhalten werden, fallen aufgrund des vom Gutachter ermittelten Stammumfangs der Gehölze insgesamt sieben der o.g. Bäume unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover. Für deren Entnahme sind zu gegebener Zeit die erforderlichen Fällanträge zustellen. Die Baumfällungen dürfen nur in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden (siehe Kapitel 10.3). Die Bilanz der zu beseitigenden und der zu erhaltenden Bäume wird in der Skizze auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

³ Verf.: Sachverständigenbüro Amelung (Dipl.-Ing. Claudia Amelung), Hannover 2016



Baumbilanz (Maßstab M 1 : 500 im Original)

Nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind für die zu beseitigenden Gehölze in der Regel Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im vorliegenden Fall ist die Durchführung von Anpflanzungen auf dem Grundstück nicht möglich, da dieses überwiegend bebaut bzw. als Erschließungsfläche genutzt wird. Auch weitere Ersatzpflanzungen lassen sich nicht realisieren, da geeignete Flächen der Vorhabenträgerin nicht zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund wird der Kompensationsbedarf von sieben hochstämmigen Einzelbäumen, Stammumfang 18-20 cm, über eine Ersatzzahlung gemäß § 7 Abs. 6 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover abgelöst. Der Geldbetrag, dessen Höhe in dem Verfahren zum Fällantrag festgelegt wird, ist zweckgebunden für die Durchführung kommunaler Ersatzpflanzungen oder sonstiger Naturschutzmaßnahmen zu verwenden.

10.3 Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz ist u.a. der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt. Aufgrund stark anthropogen überformten Bestandssituation sind artenschutzrechtliche Hindernisse für die Realisierung der Planung nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht zu erwarten. Dies bestätigt auch eine avifaunistische Bestandsaufnahme⁴, die im Frühsommer 2016 durchgeführt wurde. Die Kartierung erfolgt nach einschlägigen Erhebungsmethoden anhand von fünf Begehungen vor Ort. Dabei wurden im Untersuchungsgebiet nur vier Brutvogel- und

⁴ Verf.: Dr. Eckhard Denker (Biologe), Uetze 2016

weitere drei Gastvogelarten festgestellt. Keine der erfassten Brutvogelarten steht auf der Roten Liste Niedersachsen. In der Bewertung kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass sich im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel nur insofern planungsrelevante Einschränkungen ergeben, als dass die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen darf, um die Zerstörung von Nestern zu vermeiden. Da auch das Vorkommen von Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann, sind zeitnah vor den Fällarbeiten Bestandsüberprüfungen etwaiger Baumhöhlen durch Fachgutachter vorzunehmen. Sofern Lebensstätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Insoweit werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch die Vorhabenträgerin beachtet.

11 Boden

11.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Nach der vorliegenden Bodenuntersuchung⁵ ist das Areal im Planbereich durch Sedimente sowie Tone und Schluffe der Unterkreide geprägt. Der oberflächennah anstehende Boden ist wenig wasserdurchlässig. Er kann die zu erwartenden Bauwerkslasten setzungsverträglich aufnehmen. Die Grundwasserflurabstände liegen durchschnittlich bei ca. 4,9 m unter Geländeoberkante.

Für das Plangebiet selbst liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen vor. Es sind keine Eintragungen im Altlasten- oder Verdachtsflächenkataster der Region Hannover. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass etwaige Funde von oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder sonstige Auffälligkeiten im Boden (z.B. Geruch, Farbe) der Bodenschutzbehörde der Region Hannover anzuzeigen sind.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich nördlich des Plangebiets ein Altstandort befindet, nämlich eine seit den 1950er Jahren betriebene chemische Reinigung. Aufgrund der Betriebshistorie kann nicht ausgeschlossen werden, dass Chemikalien in den Untergrund gelangt sind. Aufgrund der nach Norden ausgerichteten Grundwasserströme haben diese jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet, zumal das geplante Gebäude nicht unterkellert wird und damit eine Umkehrung der Grundwasserfließrichtung nicht zu erwarten ist.

11.2 Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet wurde bereits im Jahr 2004 eine Luftbildauswertung vorgenommen. Laut Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, sind keine Bombardierungen im Planbereich erkennbar. Es liegt kein Kampfmittelverdacht vor, gegen die geplante Nutzung bestehen keine Bedenken.

12 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 der Nennung in der Begründung und mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt werden:

- 1) Schalltechnische Stellungnahme zu dem Wohn- und Geschäftshaus Jöhrenshof
Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH (Dipl.-Ing. Sebastian Schmidt); Isernhagen 2019

⁵ Verf.: IUP-Ingenieure – Geotechnik (Dipl.-Ing. Andreas Kutz), Braunschweig 2019

- 2) Störfalluntersuchung
Verf.: Inherent Solutions Consult GmbH (Dipl.-Ing. Maik Bäumer), Hannover 201
- 3) Baumkontrolle des Baumbestandes auf dem Grundstück Brabeckstraße 6
Verf.: Sachverständigenbüro Amelung (Dipl.-Ing. Claudia Amelung), Hannover 2016
- 4) Erfassung von Vögeln im UG Jöhrenshof
Verf.: Dr. Eckhard Denker (Biologe), Uetze 2016
- 5) Bodenerkundung und Gründungsberatung Brabeckstraße 6
Verf.: IUP-Ingenieure – Geotechnik (Dipl.-Ing. Andreas Kutz), Braunschweig 2019

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten bzw. Fachplanungen geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an. Die o.g. Gutachten werden 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,
- Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes,
- Einhaltung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sowie
- Regelung des Stellplatznachweises bzw. der Ablöse.

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

14 Kosten

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

Begründung zum Entwurf aufgestellt

von dem Büro plan:b
Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover
Hannover, am 19.08.2019


(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, August 2019

(i.V. Malkus-Wittenberg)
Fachbereichsleitung

Zum Satzungsbeschluss wurde die
Begründung in den Kapiteln 8 und 13
ergänzt bzw. überarbeitet.

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, Januar 2020

(i.V. Malkus-Wittenberg)
Fachbereichsleitung

Der Rat der Landeshauptstadt Han-
nover hat der Begründung der Sat-
zung am zugestimmt.

61.13 / 28.01.2020