

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1801
- Alteneinrichtung Podbielskistraße/ Pasteurallee -**

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt an der Podbielskistraße / Ecke Pasteurallee und umfasst eine Fläche von ca. 9.390 m². Es ist über verschiedene Stadtbahn- und Buslinien mit Haltpunkten in Fußwegentfernung sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Für das Plangebiet gelten die Vorgaben des Fluchtlinienplanes Nr. 845, mit dem der einzuhaltende Abstand der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt wird. Darüber hinaus existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so dass die Grundstücke dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zuzurechnen sind.

Der überwiegende Teil des Plangebietes mit den Grundstücken Podbielskistraße Nr. 374 sowie Pasteurallee Nr. 2 und 2A wird bereits als Alten- und Pflegeheim genutzt, Träger ist die Landhaus Tilgner GmbH & Co. KG (Pasteurallee 2A, 30655 Hannover). Das Seniorenheim wird seit fast 50 Jahren als Familienbetrieb an dem heutigen Standort geführt. Dieser Standort soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1801 gesichert und der Gebäudebestand durch einen dreigeschossigen Anbau erweitert werden. Hierzu werden die Grundstücke Pasteurallee 4, 4A, 6 und 6A, auf denen bis Mai 2015 noch eine Einfamilienhausbebauung in Form von Doppelhäusern vorhanden war, neu überbaut und die Gartenflächen in die Parkanlage des Seniorenheimes mit einbezogen. Durch den Neubau wird das Heimangebot von 65 Heimplätze auf insgesamt 112 Bewohnerplätze erweitert.

Das Wohnkonzept des Seniorenheimes, bei dem die Bewohner in Wohngemeinschaften mit eigener Küche und großzügigen Gemeinschaftsräumen zusammenleben, stößt aufgrund der großen Nachfrage und dem zunehmenden Wunsch nach Einzelzimmern im Bestand an seine Grenzen. Mit dem Neubau und der Umstrukturierung der gesamten Einrichtung wird nicht nur der Rückbau von Doppelzimmern im Altbau ermöglicht, es wird darüber hinaus auch den Anforderungen an eine zeitgemäße moderne Pflege entsprochen.

Verfahrensablauf

a. Einleitungsantrag

Die Landhaus Tilgner GmbH & Co. KG (Pasteurallee 2A, 30655 Hannover) hat am 17. Januar 2014 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.

b. Beteiligungen der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 31.07.2014 bis 15.09.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Stellungnahmen zur Planung sind nicht eingegangen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und die seinerzeit vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 30.07.2015 bis 11.09.2015 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen zu den Planunterlagen sind nicht eingegangen.

c. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der Beteiligungsverfahren sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

- Region Hannover: zu den Themenbereichen Bodenschutz und Immissionsschutz
- LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst: zu Gefahrenerforschungsmaßnahmen
- BUND, Landesverband Niedersachsen e.V.: zur Erhaltung von Bäumen

Die Anregungen und Hinweise zum Boden- und Immissionsschutz sowie zu den Gefahrenerforschungsmaßnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Der Stellungnahme des BUND, dass bei der vorliegenden Planung mehr Bestandsbäume erhalten werden könnten, wird nicht gefolgt. Die Freiflächenplanung wurde intensiv mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover abgestimmt. Die Standortsicherung und bauliche Erweiterung des Seniorenheimes und die damit verbundenen besonderen Nutzungsanforderungen an das Außengelände werden als höhergewichtig einzustufendes Planungsziel gewertet. Es werden solche Bäume für eine Fällung vorgesehen, die aufgrund der baulichen Erweiterungen und der Sicherung notwendiger Abstände zu den Baukörpern besetzt werden müssen oder bei denen z.B. zur Entfernung von Totholzbeständen und aufgrund des z.T. dichten Gehölzbestandes Auslichtungsmaßnahmen im Rahmen von Pflegearbeiten sinnvoll und notwendig sind. Damit wird langfristig auch eine Beeinträchtigung des Wurzel- bzw. Kronenbereichs des verbleibenden Baumbestandes sowie eine zukünftige Verschattung der Wohnstätten vermieden. Darüber hinaus wird mit der Freiflächenplanung eine qualitativ hochwertige Erweiterung der bestehenden Parkanlage mit ausreichend Entwicklungspotenzial für die künftige Nutzung ermöglicht, die den Bewohnern zusätzliche sichere Bewegungsmöglichkeiten und neue geschützte Aufenthaltsbereiche im Freien eröffnet. Die Baumersatzpflanzungen erfolgen soweit möglich innerhalb des Plangebietes. Die weitere Kompensation erfolgt über eine Ablösevereinbarung im Baugebiet Seelhorster Garten.

Weiterhin regt der BUND an, die zukünftig zu erhaltenden Bäume planungsrechtlich zu sichern. Dieses erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Regelungen des Durchführungsvertrages. Die zu erhaltenden Bäume sowie die Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden damit planungsrechtlich festgeschrieben und gesichert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf der eingriffsrelevanten Fläche (Pasteurallee 4, 4A und 6, 6A) werden für das Bauvorhaben der Abriss der ehemaligen Einfamilien-Doppelhäuser und die Fällung von 34 Bäume erforderlich. Mit der Neubebauung wird die Flächenversiegelung erhöht, offene Bodenzonen gehen verloren. Damit ergeben sich Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern, da die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft die Grundlagen für die Qualität des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen bilden. Das örtliche Erscheinungsbild des Plangebietes wird verändert. Die Eingriffe werden durch

- die Versickerung des anfallenden Regenwassers von den versiegelten Flächen und von den Dachflächen der Neubauten über den belebten Oberboden und über Rigolen auf dem Grundstück,
- die extensive Begrünung der Flachdächer
- die Strauchneupflanzungen und Baumersatzpflanzungen im Plangebiet selbst und im Rahmen einer Ablösevereinbarung in der Grünverbindung östlich des Baugebiets Seelhorster Garten,

vollständig ausgeglichen. Maßnahmen zum Artenschutz werden nicht erforderlich.

Der in Einzelabschnitte gegliederte und höhengestaffelte dreigeschossige Baukörper fügt sich in das örtliche Erscheinungsbild ein und gleicht sich mit den Trauf- und Firsthöhen der Sattel- und Flachdächer an die Höhenentwicklung des Gebäudebestandes an.

Altlasten

Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung wurden PAK – Belastungen im Oberboden an der Pasteurallee festgestellt und ein Bodenabtrag sowie der Austausch der betroffenen Oberbodenbereiche empfohlen. Auf dem Grundstück Pasteurallee 2 / 2A wurden geringe Gehalte an BTEX nachgewiesen. Die festgestellte Konzentration liegt unterhalb von Prüfwerten zur Erkundung von Altlastverdachtsflächen, aber zwar unterhalb von Prüfwerten zur Erkundung von Altlastenverdachtsflächen aber über den Vorsorgewerten der LHH für die Bauleitplanung-Wohnen liegen.

Auf Grund der sehr gering überschrittenen BTEX-Gehalte in der Bodenluft sind unterhalb von bestehenden Gebäuden keine technischen Sicherungsmaßnahmen notwendig. Allerdings wird empfohlen, aus Vorsorgegründen unterhalb des geplanten neuen Gebäudes entweder eine Kontroll-Bodenluftuntersuchung durchzuführen oder aber gleich eine Gasdrainage herzustellen und Baustoffe mit sehr hohem Diffusionswiderstand zu verwenden. Die Maßnahmen sind mit der LHH und der Region Hannover abzustimmen.

Kampfmittelbeseitigung

Die Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder ließ eine Bombardierung auf dem hinteren Bereich des Grundstückes Pasteurallee 6 und 6a erkennen. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Gefahrenerforschungsmaßnahme erfolgen. Wenn in dem betroffenen Bereich Bauarbeiten durchgeführt werden, wird baubegleitend eine Freimessung durch eine anerkannte Räumungsfirma stattfinden.

Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch den Straßen- und Stadtbahnverkehr auf der Podbielskistraße und der Pasteurallee vorbelastet. Die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 bei Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts überschritten.

Auf Basis der ermittelten Außenlärmpegel, die durch den Straßen- und Stadtbahnverkehr verursacht werden, wurden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche I bis V nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und damit die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile festgelegt. Für das Neubauvorhaben gelten

- Lärmpegelbereich IV an der Pasteurallee und
- Lärmpegelbereich III an der Südostfassade des Neubaus

Für die vorhandenen Gebäude gelten die Grundsätze des Bestandschutzes, solange hier keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden. Ansonsten gelten hier die Anforderungen zum

- Lärmpegelbereich V im Kreuzungsbereich Podbielskistraße / Pasteurallee,
- Lärmpegelbereich IV an der Podbielskistraße

Damit müssen zum Schutz der Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafnutzung) mit Ausrichtung zur Pasteurallee und zur Podbielskistraße an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Im Gegensatz dazu liegen die Gebäuderückseiten und das rückwärtige Außengelände vorrangig in den Lärmpegelbereichen I und II, weil der Neubau als geschlossene Bauzeile zusammen mit den Bestandsgebäuden diese Bereiche des Seniorenheimes gegenüber dem Straßen- und Stadtbahnverkehr abschirmt. Schallschutzmaßnahmen werden hier nicht erforderlich.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (wie Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) ergeben sich aus der Tabelle zu den Lärmpegelbereichen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Raumart		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w,100}$ [dB]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,100}$ [dB]	Büroräume und ähnliches erf. $R'_{w,100}$ [dB]
I	Bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten – AiR, Tab. Seite 7)

Bewertung

Zusammenfassend ist deshalb davon auszugehen, dass

- hinsichtlich der Eingriffsbewertung / Artenschutz keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.
- bei Einhaltung der Empfehlungen zu den Altlasten und der Vorgehensweise zur baubegleitenden Kampfmittelerkundung und ggf -beseitigung keine Auswirkungen oder Einschränkungen für die angestrebte Erweiterung und Nutzung des Alten- und Pflegeheim zu erwarten sind.
- im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Zusätzlich Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am . .2015 als **Satzung** beschlossen

Er ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem . .2015 rechtsverbindlich.

61.13 / . .2015