

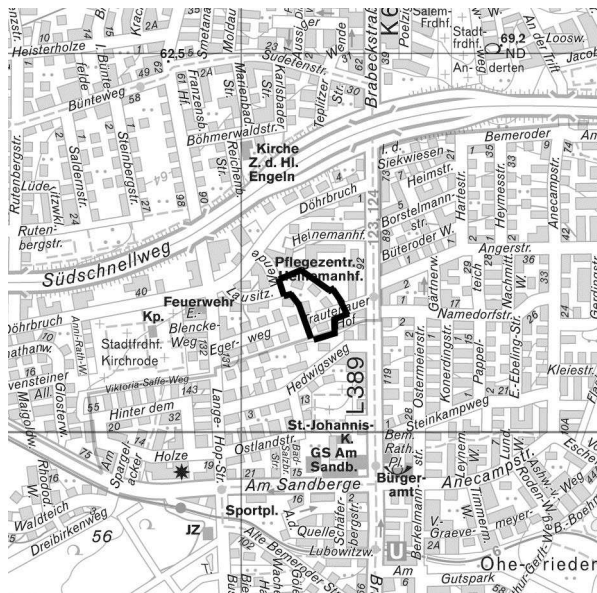
# Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift

## Bebauungsplan Nr. 1805 - Trautenauer Hof -

## Stadtplanung Ost

Stadtteil: Kirchrode



## Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen Brabeckstraße und Lausitzer Wende südlich vom Heinemannhof und besteht aus den Grundstücken der Wohnanlage Trautenauer Hof 9 bis 14 einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen in dem Bereich und der Trafostation.

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
<b>3. Städtebauliche Ziele</b>	<b>4</b>
3.1 Städtebauliche Situation	4
3.2 Städtebauliches Konzept	5
3.3 Energetisches Konzept	6
<b>4. Festsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>5. Verkehr und Erschließung</b>	<b>8</b>
5.1 Verkehr	8
5.2 Ver- und Entsorgung	9
<b>6. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>10</b>
6.1 Lärmschutz, Luft, Klima	10
6.2 Kultur und sonstige Sachgüter	11
6.3 Natur- und Artenschutz	11
6.4 Landschaftsbild	15
6.5 Boden- und Grundwasserschutz	15
<b>7. Gutachten</b>	<b>16</b>
<b>8. Vertragliche Regelungen</b>	<b>16</b>
<b>9. Kosten für die Stadt</b>	<b>17</b>

## **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Ende der 1960er Jahre wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 311 sechs 2-geschossige Laubenganghäuser zwischen Brabeckstraße und Lausitzer Wende, erschlossen durch die Straße Trautenauer Hof, errichtet. Die derzeit nur noch teilgenutzte Seniorenwohnanlage enthält sechzig 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 30 oder 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Siedlung unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Die vorhandenen Häuser können nur mit einem hohen Aufwand auf einen energetisch zeitgemäßen Stand gebracht werden. Die Wärmedämmung der Wände, Dächer und Fenster entspricht nicht den geltenden Standards. Außerdem sind die über Laubengänge erschlossenen Wohnungen im ersten Obergeschoss nicht barrierefrei erreichbar. Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) als Eigentümerin hat sich deshalb für eine Neubebauung entschieden.

Die GBH hat die Siedlung von der Alterswohnung-Stiftung der Sparkasse Hannover erworben und beabsichtigt, die Gebäude abzubauen und durch sieben 3-geschossige Neubauten mit insgesamt 89 Wohnungen (überwiegend 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen), davon mindestens 50 Prozent barrierefreie Seniorenwohnungen, und einem Wohncafé zu ersetzen.

Die neue Bebauung soll in den alten parkartigen Baumbestand integriert werden. Außerdem ist geplant, die bestehende Erschließung durch eine Straßenschleife mit Stellplätzen zu ersetzen. Eine öffentlich nutzbare fußläufige Durchwegung zur Lausitzer Wende soll erhalten bleiben.

Die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen lassen die geplante Bebauung derzeit nicht zu. Daher soll das Planungsrecht geändert werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit dem Ziel der Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche für die bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum.

Die Planung entspricht dem Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover mit seinen Aktionsfeldern: Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, Weiterentwicklung des kommunalen Wohnungsbauförderprogramms, Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand sowie Investitionen in den Wohnungsneubau. Dabei spielen die demographischen Entwicklungen und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wesentliche Rolle. Es zeichnen sich zunehmend Engpässe bei kleinen, preiswerten Wohnungen ab. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden können.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die vom ihm festgesetzte Grundfläche unterschreitet deutlich die entsprechenden Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>). Der Geltungsbereich umfasst rund 15.580 m<sup>2</sup>. Andere Bebauungspläne, die bezogen auf die versiegelbare Grundfläche dieses Vorhabens in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorgesehen. Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind im Gutachten zum Natur- und Artenschutz nicht festgestellt worden.

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

### **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im äußersten Südosten des Stadtteils Kirchrode, westlich der Brabeckstraße, ca. 300 m südlich vom Südschnellweg (B 65). Die vorhandene Bebauung ist in einem aufgelockerten Altbaumbestand mit randlichen Waldstrukturen eingebettet. In der

Nachbarschaft befinden sich nördlich der Park und die Gebäude des Pflegezentrums Heinemanhof, östlich an der Brabeckstraße Geschosswohnungsbau mit Kindertagesstätte und Seniorenwohnanlage. Im Süden und Westen grenzen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gartengrundstücken an.

### **Infrastruktur**

Im Stadtteil Kirchrode wie auch im unmittelbar südlich angrenzenden Stadtteil Bemerode sind die Einrichtungen der öffentlichen Versorgung vorhanden.

Die Grundschulen Am Sandberge und Wasserkamp sind in ca. 10 bzw. 15 min zu Fuß zu erreichen. Der entstehende Grundschulbedarf kann durch die vorhandenen Einrichtungen aufgenommen werden. Der entstehende geringe Mehrbedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen, bei der derzeitigen Planung ein Kindergarten-Platz für Kinder über 3 Jahre, wird aus dem entsprechenden Infrastrukturkostenbeitrag der Investorin finanziert. Bei den Bedarfsberechnungen sind der hohe Anteil an festgesetzten Seniorenwohnungen sowie der nur für die zusätzlichen Wohnungen entstehende Bedarf berücksichtigt.

Für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren werden durch die Investorin private Kleinkinderspielplätze im Plangebiet angelegt. Sie sind im qualifizierten Freiflächenplan als verbindliche Anlage zum städtebaulichen Vertrag dargestellt. Innerhalb der umfangreichen Grünflächen sind auch für ältere Kinder diverse Spielangebote vorgesehen. Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich in etwa 250 m Entfernung an der Straße Döhrbruch.

Für die Versorgung des täglichen Bedarfs ist ein Lebensmittelmarkt am Döhrbruch über die Lausitzer Wende fußläufig schnell erreichbar. Am Bemeroder Rathaus und im Stadtteilzentrum Kirchrode befinden sich in jeweils ca. 10 bis 15 min Fußweg weitere Lebensmittelmärkte und Läden mit Nonfood-Artikeln.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist in der Brabeckstraße über die Haltestelle Angerstraße direkt an der Einmündung des Trautenauer Hofes mit den Buslinien 123 und 124 gegeben. Die Haltestelle Brabeckstraße der Stadtbahnlinie 6 ist per Bus oder in ca. 10 min auch zu Fuß zu erreichen.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planungsziele sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 vom 07.09.1966 und ist dort als reines Wohngebiet (WR) mit sechs 2-geschossigen Gebäuden und einer Fläche für Stellplätze an seiner östlichen Grenze festgesetzt. Die Trafostation an der Lausitzer Wende ist als 1-geschossiges Gebäude mit dem textlichen Zusatz Trafo dargestellt. Die überbaubaren Flächen sind jeweils als Grundflächen der Gebäude zeichnerisch festgesetzt.

Die Straße Trautenauer Hof mit Wendhammer und fußläufiger Durchwegung sind als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Entlang der Durchwegung ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1805 werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 311 vom 07.09.1966 durch die neu getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

## **Raumordnung**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## **Denkmalschutz**

Das nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1805 anschließende Grundstück Brabeckstraße 86 ist gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG als Gruppe baulicher Anlagen in der Denkmalliste der Landeshauptstadt Hannover verzeichnet. Das auf dem Grundstück Brabeckstraße 86 gelegene Gebäude des Heinemanhofs wird als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG in der Denkmalliste geführt. Es ist keine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG erforderlich, da die in der Umgebung des Baudenkmals geplanten Anlagen das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinflussen.

Die Neubebauung ersetzt eine bereits bestehende Bebauung und nimmt dabei die aufgelockerte Gebäudestellung um einen zentralen Angerbereich auf. Die Höhe der Neubebauung wird auf maximal 3 Geschosse begrenzt, ist damit nur ein Geschoss höher als der Bestand und bleibt unterhalb der umgebenden hohen Bäume. Der parkartige Übergang mit Wiesenflächen und altem Baumbestand sowie die Verbindungswege zum Heinemanhof bleiben erhalten. Die teils dichteren und abschirmenden Gehölzflächen entlang der Grundstücksgrenze zum Heinemanhof werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die notwendigen Stellplätze sind im Inneren der geplanten Siedlung angeordnet, eine nicht zu vermeidende größere Stellplatzfläche ist an der Ostseite des Plangebietes Richtung Senior-Bödeker-Stift konzentriert. Durch die vorhandene dichte Eingrünung ist dieser Bereich abgeschirmt. Die Stellplätze werden sich durch ihre organische Anordnung, die untergliedernden Bäume sowie die geplante flächenhafte Begrünung mit Rasen in die parkartige Gesamtgestaltung einfügen.

## **Grundbesitzverhältnisse**

Die GBH ist Eigentümerin der Baugrundstücke (Flurstücke 6/12, 6/29 und 6/30 mit den Gebäuden Trautenauer Hof 9 bis 14). Die öffentliche Straße und Durchwegung Trautenauer Hof (Flurstück 6/37) befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover. Das Grundstück der Trafostation (Flurstück 12/65) bleibt unverändert und weiterhin im Eigentum der Stadtwerke Hannover. Alle Grundstücke liegen in der Flur 9, Gemarkung Kirchrode.

## **3. Städtebauliche Ziele**

### **3.1 Städtebauliche Situation**

Die bestehende, von dem Architekten Georg Seewald in den 1960er Jahren geplante Wohnanlage Trautenauer Hof hebt sich als eigenständige städtebauliche Figur im Vergleich zur umgebenden heterogenen Bebauung ab. Das Gebiet ist durch einen alten parkartigen Baumbestand geprägt und durch die randliche Eingrünung von der Umgebung optisch getrennt. Nach Norden geht der Baumbestand aufgelockert in den Park des Pflegezentrums Heinemanhof über. Es gibt durchlaufende Wegeverbindungen und keinen durchgängigen Grenzzaun.

Die Umgebung ist nach Süden und Westen durch 1- bis 3-geschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Im Osten wird das Gebiet von der Brabeckstraße durch 4- bis 6-geschossigen Geschosswohnungsbau inkl. einer Kindertagesstätte und der Seniorenwohnanlage Senior-Bödeker-Stift abgeschirmt. An das Plangebiet grenzt nördlich das 1- bis 4-geschossige Pflegezentrum Heinemanhof mit dem denkmalgeschützten, Anfang der 1930er Jahre errichteten Gebäude des Architekten Henry van de Velde an. Der Heinemanhof war ursprünglich ein jüdisches Damenstift.

Die Wohnanlage Trautenauer Hof liegt am Ende der gleichnamigen Stichstraße, die in eine platzartige Erweiterung als Wendehammer mündet und durch einen öffentlichen Fußweg mit der Lausitzer Wende verbunden ist.

Die Bestandsgebäude gruppieren sich um eine räumliche Mitte. Auf dem nordöstlichen Grundstücksteil sind drei leicht gegeneinander versetzte Gebäude zu einem Bogen angeordnet. Westlich bilden drei Gebäude eine Raumkante, die die Mitte einfasst. Die beiden südlichen Gebäude stoßen in einem Winkel aneinander und betonen den Hofcharakter des baulichen Gefüges.

### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Aus einer Parallelbeauftragung von drei Büros durch die Grundstückseigentümerin ist im Sommer 2013 in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover das städtebauliche Konzept der Architekten Kellner Schleich Wunderling hervorgegangen. Der Entwurf ist an die bestehende räumliche Struktur der vorhandenen Siedlung angelehnt und nimmt die städtebauliche Struktur mit zeitgemäßer Architektur auf.

Das vernetzende Wegesystem zwischen den angrenzenden Straßen und dem Heinemanhof wird beibehalten und der öffentliche Raum des Trautenauer Hofes neu geordnet. Der Anteil der versiegelten Flächen wird auf das notwendige Mindestmaß reduziert.

Im nordöstlichen Bereich flankieren drei gegeneinander versetzte Baukörper den öffentlichen Raum. Auf der gegenüberliegenden Seite bilden vier leicht versetzte Gebäude eine Raumkante, so dass eine platzräumliche Mitte entsteht. Der besondere Quartierscharakter bleibt gewahrt.

Die Eigentümerin plant den Bau von 89 Wohnungen und einem Wohncafé in sieben 3-geschossigen Baukörpern. Ein- und Zweizimmerwohnungen überwiegen mit mehr ca. 55 Wohnungen. Hinzu kommen ca. 25 Drei- und einige wenige Vier- und Fünfstückwohnungen. Außerdem ist eine Gästewohnung vorgesehen. 50 Prozent der Wohneinheiten werden als barrierefreie Seniorenwohnungen realisiert.

Die vorhandene Wohnanlage ist in einen alten Baumbestand eingebettet. Es ist vorgesehen, die Bäume so weit wie möglich zu erhalten.

Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an Wohnraum entspricht der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Wohnen.

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potenzialen im bereits besiedelten Raum, z.B. durch die Aufstockung vorhandener Wohnbebauung. Mit der geplanten Wohnbebauung wird dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Mit der Planung soll ein erweitertes, attraktives Angebot an bedarfsgerechten kleinen, preiswerten, barrierefreien Wohnungen für Mietinteressenten mit geringem bis mittlerem Einkommen an einem Standort geschaffen werden, der sich vor allem durch seine ruhige und grüne geprägte Lage auszeichnet. Gleichzeitig sind die Infrastruktureinrichtungen am Bemeroder Rathaus und am Stadtteilzentrum Kirchrode fußläufig erreichbar.

Durch eine an dieser Stelle verträglich optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ist, entsprechend dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung, die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abgemildert. Die geplante Bebauung unterstützt somit umfassend die genannten städtebaulichen Ziele.

### **3.3 Energetisches Konzept**

Die Landeshauptstadt Hannover strebt an, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Stadtgebiet bis 2020 gegenüber 1990 um 40 Prozent zu verringern. Als Minderungsmaßnahme von CO<sub>2</sub> hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover die Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich beschlossen. Bereits in der Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung über Ausrichtungen, Grundstückszuschnitte, Bauabstände, Geschossigkeit, Bauhöhen etc. anzulegen.

Im vorliegenden Fall werden die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekte durch die Orientierung an der ursprünglichen Baustruktur und dem Erhalt des schützenswerten Baumbestandes stärker gewichtet. Die Lage und Ausrichtung der Gebäude überwiegend in West-Ost-Ausrichtung ist unter energieeffizienten Gesichtspunkten suboptimal. Es soll vor allem die Bauweise der Gebäude energetisch optimiert werden.

Am 20.04.2015 hat eine Beratung durch die Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover stattgefunden. Die Ergebnisse des Beratungsgespräches sind in einem Protokoll dokumentiert und werden im städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.

An diesem Standort ist keine Fernwärme vorhanden. Vereinbart wird mindestens eine Niedrigenergiehaus-Plus-Bauweise mit einer Gebäudehülle 15 Prozent besser als das Referenzgebäude nach EnEV 2014 und einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs für das KfW-Effizienzhaus 70 um mindestens 30 Prozent sowie einer Wärmeversorgung mittels Kraftwärmekopplung. Mit diesem Standard werden auch die ab 2016 geltenden erhöhten gesetzlichen Anforderungen unterschritten.

Gemäß Baustandard der Eigentümerin soll keine kontrollierte Wohnungsbelüftung, sondern eine Abluftanlage und Fensterfalzlüftung zur Ausführung kommen. Der sommerliche Wärmeschutz soll in vereinfachtem Prüfverfahren nachgewiesen und kritische Räume damit festgestellt werden, um diese ggfs. mit gezielten Maßnahmen zu kühlen.

Verputztes, monolithisches Ziegelmauerwerk der Außenwände soll unter Verzicht auf erdölbasierte Fassadendämmstoffe ebenfalls zum energetischen wie nachhaltigen Konzept der Siedlung beitragen.

## **4. Festsetzungen**

### **Bauland**

Dem Ziel einer vorwiegenden Wohnnutzung folgend, gegebenenfalls mit einem Wohncafé und Gemeinschaftsraum, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität sollen in dem allgemeinen Wohngebiet Nutzungen ausgeschlossen werden, von denen gegebenenfalls Störungen für die Wohnruhe ausgehen können. Deshalb werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Betrieb einer Tankstelle wäre an diesem Standort durch die dafür zu abgelegene Lage nicht sinnvoll und mit Störungen für die geplante Wohnnutzung verbunden, die sich im Wesentlichen aus dem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr ergeben. Der zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr ist auch der Grund für den Ausschluss der Anlagen für Verwaltungen und Betriebe für Beherbergungsgewerbe. Auch widersprechen diese Nutzungen dem angestrebten städtebaulichen Konzept. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer flächenintensiven Betriebsform ebenfalls mit dem angestrebten Konzept nicht vereinbar.

Mit dem § 2 der textlichen Festsetzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt, dass mindestens 50 Prozent der Wohnungen für Senioren bestimmt sind. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels soll die Altersstruktur der dortigen Bewohnerschaft berücksichtigt und auch zukünftig ausreichend Wohnraum für Senioren vorgehalten werden, die an dieser Stelle

von einer besonders ruhigen und dennoch verkehrlich gut angebundenen Lage profitieren. Fußläufig sind Nahversorger, Ärzte sowie benachbarte Alten- und Pflegeeinrichtungen wie das Senior-Bödeker-Stift und der Heinemanhof erreichbar.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel aus Rücksicht auf den parkartigen Charakter mit seinem großen, alten Baumbestand und einer lockeren Bebauung auch das künftig Bauvolumen in Fläche und Höhe zurückhaltend zu gestalten, werden entsprechende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit einem Höchstmaß von 0,6 festgesetzt, was eine optimale und angemessene Ausnutzung erlaubt. Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird dabei deutlich unterschritten.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, um einen hohen Anteil an unversiegelten Flächen beizubehalten. Die GRZ orientiert sich dabei an dem derzeit versiegelten Flächenanteil im Plangebiet.

In seiner Höhenentwicklung soll sich das neue Wohnquartier nicht zu stark von der Umgebung abheben oder aus dem alten Baumbestand herausragen. Daher wird für das allgemeine Wohngebiet die Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt und die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß mit 83,5 m ü.NN festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht in etwa einer maximalen Höhe von 12 m zu dem neu gebauten Abschluss der Straße Trautenauer Hof. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind oftmals technische Aufbauten für die Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen erforderlich. Hierfür dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern die Gebäudefassaden nicht beeinträchtigt werden. Eine relevante Fernwirkung der Aufbauten ist in Anbetracht dieser Regelung auszuschließen.

Die Verteilung der Baufelder orientiert sich an dem vorhandenen Baumbestand und der prägenden städtebaulichen Figur des Bestandes mit seiner aufgelockerten Bebauung aus mehreren Einzelgebäuden, die sich um eine räumliche Mitte mit zentraler Erschließung gruppieren. Die ausgewiesenen Baugrenzen vollziehen im Wesentlichen die Form der Baukörper aus dem städtebaulichen Entwurf nach. Sie wurden in mehreren Abstimmungen gemäß den örtlichen Gegebenheiten und dem erhaltenswerten Baumbestand in Lage und Ausrichtung optimiert. Für Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

### **Verkehrsflächen**

Der im Plangebiet liegende Teil der öffentlichen Straße Trautenauer Hof wird mit der neuen Wendeschleife als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche ohne Aufteilung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer aufgeplastert gestaltet werden. In der Mitte der Wendeschleife wird eine Grünfläche u.a. der Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Gestaltung und Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflichten sind im Einzelnen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Um ein Überstreichen der angrenzenden privaten Grundstücksflächen mit dem Heckbereich von Müllfahrzeugen zu ermöglichen, wird eine entsprechende Freihaltezone von 1 m Tiefe textlich festgesetzt. In dieser werden höhere bauliche Anlagen oder Anpflanzungen ausgeschlossen.

Detaillierte Ausführungen zu den Festsetzungen zu Stellplätzen sind dem Kapitel 5 Verkehr zu entnehmen.

### **Versorgungsanlagen**

Die Trafostation ist im Plan durch entsprechende Symbolik gekennzeichnet.

## **Abfallbehälterstandplätze**

Im Plangebiet sind Müllsammelstellen in direkter Nähe zu den nächsten befahrbaren öffentlichen Straßen Lausitzer Wende und Trautenauer Hof vorgesehen. Die innere Erschließung über Privatwege ist in ihrer Dimensionierung nicht für ein Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen geeignet.

## **Erhaltung von Gehölzen**

Mit der Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll der Erhalt der randlichen Gehölzbestände als prägendes Element des Quartiers und teilweise Abschirmung gegen die Umgebung erreicht und dauerhaft gesichert werden. Die Abgrenzung der Flächen berücksichtigt die zur Errichtung der Neubebauung notwendigen Gehölzfällungen und spart diese entsprechend aus. Zum nördlich gelegenen Heinemanhof bleiben die bestehenden Durchbrüche der Eingrünung für den parkartigen Zusammenhalt und zur Aufrechterhaltung der Wegeverbindungen erhalten.

Die Erhaltung von zahlreichen prägnanten Einzelbäumen im Inneren des Quartiers ist für die konkrete Bebauungs- und Erschließungssituation im qualifizierten Freiflächenplan als verbindliche Anlage zum städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **Geh- und Leitungsrechte**

Für die Durchwegung zur Lausitzer Wende ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorzusehen. Zugunsten der Stadtgemeinde Hannover sind außerdem Leitungsrechte im Bereich der inneren Erschließung erforderlich.

Für die vorhandenen Leitungen sind bestehende Leitungsrechte weiter zu sichern, gegebenenfalls anzupassen und teilweise zu ergänzen. Entlang der schmalen Wegeverbindung zur Lausitzer Wende liegen Regen- und Schmutzwasserkanal innerhalb und nördlich des Weges. Strom- und Gasleitungen befinden sich nördlich des Weges, südlich liegt eine Trinkwasserleitung. Weiter nach Süden verlaufen die Leitungen innerhalb der bestehenden Wegeflächen und dem Wendehammer Trautenauer Hof. Dort biegen sie nach Osten ab, dem Verlauf der Straße folgend. Eine 10kV-Mittelspannungsleitung quert das Gebiet etwas weiter östlich, teilweise ebenfalls in einem dort bestehenden Weg. Telekom und Kabel Deutschland erschließen die Anlage derzeit von Süden über das Haus Nr. 10 an der Straße Trautenauer Hof.

Die südlich am Wendehammer verlaufende Niederspannungsleitung zur Straßenbeleuchtung und zum Gebäudeanschluss wird nicht gesichert sondern im Zuge der Neuordnung der Erschließungsanlagen verlegt.

## **5. Verkehr und Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die von der Brabeckstraße abzweigende öffentliche Stichstraße Trautenauer Hof, für die eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h gilt. Die Straße soll in einer neugestalteten Wendeschleife enden. Diese ist für die vor Ort eingesetzten Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge mit einem äußeren Wendekreisradius von 9 m zzgl. 1 m Freihaltezone ausreichend dimensioniert.

Das zu erwartende Pkw-Verkehrsaufkommen, das durch den Ziel- und Quellverkehr der neugeschaffenen Wohnungen hervorgerufen wird, ist gering und kann von der großzügig dimensionierten vorhandenen Straße Trautenauer Hof und dem Knotenpunkt an der Brabeckstraße problemlos aufgenommen werden. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr sind nicht zu erwarten.



## **Stellplätze**

Der Stellplatznachweis soll reduziert werden. Dies begründet sich aus der dauerhaften Belegung gemäß textlicher Festsetzung von mindestens 50 Prozent der Wohnungen mit Senioren. Diese verfügen aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage, ihres Alters oder eventueller Behinderungen vergleichsweise seltener über einen eigenen Pkw. Zudem machen die vergleichsweise gute Anbindung an den ÖPNV und die fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen einen eigenen Pkw verzichtbar.

Als notwendige Einstellplätze wird durch eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO das 0,5-fache der unteren Richtzahl gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO für die Seniorenwohnungen festgesetzt, für die übrigen Wohnungen aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung das 0,8-fache. Ausgenommen von diesen Reduzierungen sind Pkw-Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen einschließlich des Mehrbedarfs bei Nutzungsänderungen. Die zur Ermittlung der notwendigen Einstellplätze festgelegten Richtzahlen der Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO sind als Anlage zur Begründung beigefügt. Die Begrenzung der notwendigen Einstellplätze auf ein angemessenes Maß vermeidet zudem unnötige Flächenversiegelungen und Eingriffe in den schützenswerten Baumbestand. Verglichen mit der aktuell vorhandenen Situation werden in Relation zur Anzahl der Wohnungen deutlich mehr Stellplätze angeboten.

Durch die zeichnerischen Festsetzungen der Stellplatzbereiche wird eine willkürliche Verteilung von Flächen für den ruhenden Verkehr vermieden. Es werden sowohl einige eingangsnaher Parkmöglichkeiten für die Bewohner berücksichtigt, als auch eine größere Stellplatzfläche vor dem Zugang zum Quartier. So wird der Kfz-Verkehr im Inneren auf das nötigste beschränkt und das Ziel eines ruhigen, zentralen Bereiches mit Wegen und Plätzen als Begegnungsstätten mit Aufenthaltsqualitäten unterstützt und die Versiegelung der parkartigen Freiflächen weitestgehend minimiert. Durch erhalten bleibende und neu gepflanzte Bäume werden die Stellplätze untergliedert.

Am Ende der öffentlichen Straße Trautenauer Hof sind mehrere Stellplätze vorgesehen, die auch von der Allgemeinheit mit genutzt werden sollen. Diese Stellplätze dürfen daher zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht durch ein Tor, eine Schranke, eine Kette oder ähnliche Anlagen abgesperrt oder durch Beschilderung zugewiesen werden. Dies ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die öffentlichen Längsparker an der Trautenauer Straße sollen für die beabsichtigte Straßengestaltung von der Süd- auf die Nordseite verlegt werden. Insgesamt bleiben öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl erhalten.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen und Kanäle sind aufgrund der heutigen Wohnnutzung bereits vorhanden und für die geplanten Nutzungen grundsätzlich ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Im Gebiet gibt es einen Regen- und einen Schmutzwasserkanal sowie eine 10kV-Stromleitung, weitere Stromleitungen (Hausanschlüsse, Straßenbeleuchtung), Telekommunikations-, Gas- und Trinkwasserleitungen. Eine Fernwärmeleitung liegt nicht an. Für Leitungen und Kanäle besteht aktuell kein Sanierungsbedarf. Die Hauptleitungen und die Kanäle verlaufen zwischen Trautenauer Hof und Lausitzer Wende zentral durch das Plangebiet und werden auch künftig durch entsprechende Leitungsrechte gesichert. Die festgelegten Baugrenzen schließen eine Überbauung der Leitungen mit den neuen Gebäuden aus.

Das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet den Grundschutz an Löschwasser.

## **Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte grundsätzlich geeignet. Der  $K_f$ -Wert für die Durchlässigkeit der Bodenschichten nach Hazen und Bauer wird im Westen und Süden für den zu erwartenden Baugrund mit ca.  $5 \cdot 10^{-6}$  m/s angegeben. In diesen Bereichen ist es eher unwahrscheinlich, dass der Untergrund das gesamte anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung aufnehmen kann. In den mittleren, nördlichen und östlichen Bereichen kann für die sandigen und kiesigen Schichten ein  $K_f$ -Wert von besser als  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s angenommen werden. Anfallendes Niederschlagswasser im Süden und Westen des Plangebietes kann bei entsprechendem Geländegefälle in den übrigen Bereichen zur Versickerung gebracht werden. Durch eine gezielte Untersuchung der Baugrundverhältnisse in den Flächen, in denen die Niederschlagsversickerung geplant ist, sind die dort vorherrschenden Bodenkennwerte, insbesondere der  $K_f$ -Wert und die Grundwasserstände zu ermitteln. Eine Versickerung über die belebte Bodenzone in begrünter Mulden ist zu bevorzugen.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf dem Grundstück des Bauvorhabens soll getrennt von den städtischen Flächen gesammelt und an geeigneter Stelle versickert werden. Die hierfür erforderlichen Freiflächen sind im qualifizierten Freiflächenplan zum städtebaulichen Vertrag darstellt.

Das im Bereich der neu geplanten öffentlichen Wendeschleife anfallende Niederschlagswasser soll in der dort vorgesehenen zentralen Grünfläche auf dem städtischen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Ein Notüberlauf zur vorhandenen Regenwasserkanalisation gewährleistet einen schadlosen Abfluss bei Starkregenereignissen.

## **Müllentsorgung**

In unmittelbarer Nähe zu den Straßen Lausitzer Wende und Trautenauer Hof ist jeweils ein eingehauster, in die Begrünung integrierter Standplatz für Abfallbehälter vorgesehen. Wie schon bei der bisherigen Bebauung können die Standorte über die öffentlichen Straßen von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Standplätze sind von den Straßen über befestigte Wege erreichbar und liegen maximal 15 m von der Straße entfernt.

## **6. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau mehrerer Wohngebäude als Ersatz für die sanierungsbedürftigen Wohngebäude geschaffen.

Für die vorliegende Planänderung sind, wie im Kapitel 1 erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Im Kapitel 7 der Begründung wird dargelegt, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Das mit einem großzügigen Grünbestand ausgestattete Plangebiet macht eine Begutachtung von Flora und Fauna erforderlich. Der vorhandene Baumbestand ist zu einem überwiegenden Teil durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützt.

### **6.1 Lärmschutz, Luft, Klima**

Das Plangebiet liegt in deutlicher Entfernung zu stärker befahrenen Straßen. Zur Brabeckstraße befindet sich zudem abschirmende höhere Bebauung. Besondere Lärm- oder Luftschadstoff-Belastungen sind demnach nicht zu befürchten. Lärm oder Luftschadstoffe emittierende

Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden. Insoweit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort gewährleistet.

Vom Plangebiet selbst sind in Anbetracht der unveränderten Wohnnutzung mit einigen zusätzlichen Wohnungen und kaum erhöhtem Verkehrsaufkommen weder für die Bewohner der Anlage noch für die in deutlichem Abstand befindliche Nachbarschaft (reine und allgemeine Wohngebiete) relevante Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Die vorhandenen, großzügigen Freianlagen mit altem Baumbestand sind kleinklimatisch als unversiegelte Bereiche wirksam. Durch die Planung erfahren diese Funktionen keine Beeinträchtigung. So wird der Anteil an begrünten Flächen weitestgehend beibehalten, der randliche Gehölzbestand durch Festsetzungen gesichert, und vorhandene Einzelbäume werden in die Neugestaltung integriert.

## **6.2 Kultur und sonstige Sachgüter**

Als Kulturdenkmal ist der benachbarte Heinemanhof von besonderer Bedeutung. Eine Beeinträchtigung ist auszuschließen (s. Kapitel 2). Sonstige Kulturgüter hoher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bereich weist keine besondere Relevanz bezüglich archäologischer Kulturdenkmale auf.

Grundsätzlich sind archäologische Bodenfunde, wenn sie bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig und müssen unverzüglich angezeigt werden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen. Auf die weiteren Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

## **6.3 Natur- und Artenschutz**

Im Wesentlichen wird die vorhandene Bebauung und Versiegelung durch neue Gebäude und geänderte Erschließungsanlagen ersetzt. Zahlreiche größere Einzelbäume sowie randliche, dichte Gehölzbestände prägen das Gebiet und bleiben weitestgehend erhalten. Außer den Gehölzen sind Scherrasenflächen neben versiegelten Bereichen vorherrschend. Natura-2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch das LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald ist das Plangebiet im Jahr 2014 auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Brutvögeln untersucht worden. Außerdem erfolgte durch das Büro eine Aufnahme der Biotopstrukturen, der vorkommenden Pflanzenarten und der vorhandenen nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützten Gehölze. Im Gutachten werden Empfehlungen zur weiteren Planung gegeben, insbesondere hinsichtlich der Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes. Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nicht bekannt und sind bei den gutachterlichen Untersuchungen nicht im Plangebiet festgestellt worden.

## **Baumschutz**

Der nahezu geschlossene Baumbestand entlang der Grenzen des Gebietes ist sowohl naturschutzfachlich, als auch aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Nachbarschaft hinsichtlich der Eingrünung der Neubebauung und zum gegenseitigen Schutz vor Einsichtnahme besonders erhaltenswert. Die Integration des vorhandenen Baumbestandes in das Gestaltungskonzept wurde geprüft. Ein Teil der Gehölze steht so nah an vorhandenen sowie geplanten Gebäuden, dass eine Erhaltung bedingt durch Abriss und anschließenden Neubau nicht zu gewährleisten ist. Einzelne Gehölze weisen zudem Vorschädigungen auf, die keine langfristige Erhaltung ermöglichen. Einige der überalterten Pappeln an der nördlichen Grenze sollen in Anbetracht der Bruchgefährdung und zur Förderung sowie zum langfristigen Erhalt der unterständigen, langlebigeren Bäume entnommen werden.

An der westlichen Seite ist für die Errichtung eines neuen Gebäudes eine Fällung größerer Buchen in der randlichen Eingrünung nicht zu vermeiden. Unterständig bereits vorhandene Bäume werden die dort entstehende Lücke schnell wieder schließen. Eingriffe in den randlichen Baumbestand werden weitestgehend vermieden. Vorhandene Einzelbäume werden soweit wie möglich in die Gestaltung integriert. Diese sind im Rahmen von Abriss und Neubau der Gebäude durch geeignete Maßnahmen entsprechend der anerkannten Regeln und den Ausführungen im Gutachten zum Natur- und Artenschutz zu schützen. Vor allem ist der Wurzelbereich der Bäume von Eingriffen freizuhalten bzw. auf unvermeidbare Arbeiten zu begrenzen und durch Schutzmaßnahmen zu begleiten.

Insgesamt müssen 41 Bäume gefällt werden, die gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützt sind (s. Abb. 1).



Abb. 1: Baumbestand mit Kennzeichnung notwendiger Baumfällungen (rot)

Es sollen 22 klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm innerhalb des Plangebietes von der Investorin neu gepflanzt werden (s. Abb. 2), davon ein Baum im Bereich der öffentlichen Wendeschleife. Entsprechend finden 21 Neupflanzungen auf den Grundstücken der Investorin statt, die als Kompensationsmaßnahmen für die zu entnehmenden Gehölze angerechnet werden. Im qualifizierten Freiflächenplan als Anlage zum städtebaulichen Vertrag sind die Neupflanzungen detaillierter dargestellt.



Abb. 2: Baumbestand und geplante Neupflanzungen (dunkelgrün)

Den verbleibenden Ersatzbedarf gemäß der Baumschutzsatzung von 25 Laubbäumen der I. - II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm nimmt die Bauherrin auf geeigneten eigenen Grundstücken im Bereich Mittelfeld unweit vom Gebiet vor. Entsprechende Regelungen und Lagepläne hierzu finden sich im städtebaulichen Vertrag.

### Vogelschutz

Insgesamt wurden 17 Vogelarten festgestellt, davon 13 Brutvogelarten inkl. Brutverdacht und Brutzeitfeststellung sowie 4 Nahrungsgäste. Es handelt sich überwiegend um typische Siedlungsarten, die Wald- und Gehölbereiche bevorzugen. Mit Star und Bluthänfling kommen auch Arten der Roten Liste Niedersachsen (Vorwarnliste) im größer bemessenen Untersuchungsgebiet vor, allerdings nicht im Plangebiet selbst. Im Rahmen der Kartierungen konnten keine Spechtarten nachgewiesen oder geeignete Nisthöhlen festgestellt werden.

Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem Schutz des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie. Grundsätzlich besteht die Gefährdung, dass bei Realisierung des geplanten Vorhabens besetzte Niststätten von Vögeln, gegebenenfalls einschließlich der darin befindlichen Eier bzw. Jungvögel zerstört werden. Damit wären die Tatbestände der sogenannten Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt.

Für die einzigen gefährdeten Vogelarten Star und Bluthänfling im Umfeld des Plangebietes war eine Einzelfallbetrachtung durchzuführen. Auf den benachbarten größeren Rasenflächen im Bereich der Hochhäuser und Pflegeheime nördlich und nordöstlich vom Untersuchungsgebiet waren mehrere Stare als Nahrungsgäste zu beobachten. Es ist nicht auszuschließen, dass

diese auch die Rasenflächen im Plangebiet besuchen. Auch nach Umsetzung der Planung werden entsprechende Rasenflächen im Gebiet als Nahrungshabitat zur Verfügung stehen.

Der Bluthänfling war nur mit einem Brutpaar in dem benachbarten, sehr lockeren Gehölzbestand südöstlich vom Untersuchungsgebiet festzustellen. Dieses Bruthabitat wird von den Planungen zum Trautenauer Hof nicht tangiert.

### **Fledermausschutz**

Im Rahmen der Kartierungen konnten sechs Fledermausarten nachgewiesen werden: Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus, Abendsegler und Breitflügelfledermaus sowie Bartfledermäuse und Langohren. Fledermausquartiere konnten weder für den Gebäude- noch für den Baumbestand nachgewiesen werden. Die Suche nach Baumhöhlen erbrachte zumindest 7 Bäume mit mehr oder weniger großen, für Fledermäuse geeigneten Höhlen. Eine Überprüfung ergab keinerlei Hinweise wie z.B. Kotspuren, dass diese Höhlen bisher von Fledermäusen genutzt worden wären. Weiterhin sind auf dem Grundstück einige Nistkästen verteilt, die ebenfalls potenziell als Quartier dienen könnten. Die Kästen wurden kontrolliert, dabei ergaben sich keine Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse.

Die Veränderungen im Jagdhabitat der Fledermäuse durch Abriss und Neubau von Gebäuden und Veränderung der Erschließung sowie der Beleuchtung sind als vergleichsweise gering einzuschätzen. Zudem werden Siedlungsbereiche von Fledermäusen nicht grundsätzlich gemieden. Insofern wird das Plangebiet auch in Zukunft von Fledermäusen zur Jagd aufgesucht werden, auch wenn sich die Verteilung und das Jagdverhalten der einzelnen Arten gegebenenfalls leicht verändern könnte.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist festzustellen, dass der Beginn der Baumaßnahme mit Räumung des Baufeldes und Rodung von Gehölzen zum Schutz wildlebender Vogelarten nur außerhalb der regelmäßigen Brutzeit erfolgen sollte. Zur zeitlichen Abgrenzung der Brutzeit können analog die Fristen berücksichtigt werden, die in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG genannt sind. Eine Freilegung des Baufeldes ist somit zu vermeiden im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Sofern Arbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit unvermeidbar sind, kann vor Beginn der Baumaßnahmen eine Überprüfung des Baufeldes auf vorhandene Vogelbruten stattfinden. Diese Überprüfung ist ausschließlich durch erfahrenes, ornithologisch versiertes Fachpersonal wie einschlägig qualifizierte Dipl.-Biol. oder Dipl.-Ing. Landschaftsplaner durchzuführen. Wenn hierbei festgestellt wird, dass eine Zerstörung besetzter Nester nicht auszuschließen ist, ist zu prüfen, ob die Ausnahmetatbestände des § 44 Abs. 5 BNatSchG einschlägig sind, oder ob durch die Untere Naturschutzbehörde eine Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) erteilt werden kann.

Die im Plangebiet vorhandenen Jagd- und Nahrungshabitate der Fledermäuse fallen nicht unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes. Mit dem durch die Planung verbundenen Eingriff in diese Habitate werden somit keine Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes berührt. Artenschutzrechtlich geschützt sind die „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und damit insbesondere die Quartiere von Fledermäusen. Im Plangebiet sind derzeit jedoch keine Fledermausquartiere vorhanden. Um den Anforderungen des besonderen Artenschutzes zum Schutz der Fledermäuse gerecht zu werden, sollten die Bäume, die im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden müssen und potenziell als Quartier geeignet erscheinen sowie Nistkästen an zu fällenden Bäumen, auf eine Nutzung durch Fledermäuse erneut geprüft und gegebenenfalls verschlossen bzw. Nistkästen umgehängt werden, um Individuenverluste während der Fällungen auszuschließen.

Auf der Grundlage des Gutachtens ist festzustellen, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1805 unter Beachtung der o.g. Regelungen für die Bauzeiten und der

vorlaufenden Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) eintreten.

### **Umweltbaubegleitung**

Zur späteren Umsetzung aller Maßnahmen zum Artenschutz und zum Baumschutz ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich, die bereits die Ausführungsplanung und Ausschreibung als auch die spätere Umsetzung vor Ort begleitet. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag vereinbart.

### **6.4 Landschaftsbild**

Hinsichtlich der Qualität des Orts- und Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet derzeit aufgrund des parkartigen Charakters und der besonderen städtebaulichen Figur der Gebäudeanordnung eine besondere Bedeutung zu. Beiden Aspekten wird mit der geplanten Neubebauung entsprechend Rechnung getragen. Es ist daher von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Planung auszugehen.

### **6.5 Boden- und Grundwasserschutz**

#### **Boden- und Grundwasser**

Das für den Bereich Trautenauer Hof im Katasterauszug eingetragene Gutachten BG 06-0005 bezieht sich auf 1964 durchgeführte Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die damalige Errichtung der 2-geschossigen Siedlung. Die enthaltenen Bohrprofile zeigen keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Auffüllungen mit Fremd Beimengungen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich laut Katasterauszug der Altstandort AS.50723 (Lausitzer Wende 18). Hierbei handelt es sich nach Informationen aus dem Verdachtsflächenkataster um einen zumindest für die Jahre 1987/88 erfassten Kfz-Handel laut Branchenbucheintrag. Da aktuell bzw. offensichtlich bereits seit geraumer Zeit unter dieser Adresse ein Wohnhaus zu finden ist, besteht die Möglichkeit, dass es sich bei der hinterlegten Information lediglich um die Wohnadresse des Händlers gehandelt hat. Nach derzeitiger Kenntnis ist die genannte Verdachtsfläche nicht belastet.

Demnach ergeben sich auf Grundlage der ausgewerteten Informationen für das Plangebiet Trautenauer Hof keine konkreten Hinweise auf Auffüllungen, Altablagerungen oder sonstige Bodenbelastungen. Da keine sensiblere Nutzung angestrebt wird und die bereits festgeschriebene Wohnnutzung bestehen bleibt, ist derzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf gegeben.

Erhebliche zusätzliche oder neue Beeinträchtigungen für Boden und Wasser sind in Anbetracht der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Mit der Inanspruchnahme eines Grundstückes mit Bestandsbebauung und -versiegelung und einer Neuversiegelung, die sich auf den notwendigen funktionalen Umfang beschränkt, wird dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nachgekommen.

Im Westen des Plangebietes kommt es gegebenenfalls zu einem höchsten Grundwasserstand von weniger als 2,5 m unter dem Geländeneiveau. Dieses ist bei der Planung von unterkellerten Gebäuden zu beachten. Hier sind ggfs. konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässung vorzusehen. Ein Ableiten von hoch anstehendem Grundwasser mittels Drainagen in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung z.B. für Absenkungen während der Baumaßnahme in

einer geringen Menge mit insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

### **Kampfmittel**

Kampfmittelbelastungen sind gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdiensts im Plangebiet beruhend auf der Auswertung von Luftbildern nicht zu erwarten. Die Luftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsgebiets. Gegen die vorgesehenen Nutzungen bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

### **Fazit**

Die geplante Neubebauung wird den Zustand von Natur und Landschaft nicht nachteilig verändern. Die Eingriffe in den Baumbestand werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Es sind darüber hinaus keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

## **7. Gutachten**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald aus Hameln im Februar 2015 ein Gutachten zum Natur- und Artenschutz erstellt. Dieses umfasst eine Kartierung der Biotoptypen und der Flora, ein Baumkataster, eine Lageplanübersicht der geschützten Bäume (Stand: 24.11.2014) sowie eine Aufstellung der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogel- und Fledermausarten und einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Außerdem werden Empfehlungen für die weitere Planung gegeben.

Die Landeshauptstadt Hannover hat das Gutachten geprüft und schließt sich den Ergebnissen an.

## **8. Vertragliche Regelungen**

### **Städtebaulicher Vertrag**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zwischen der GBH als Grundstückseigentümerin sowie Investorin und der Landeshauptstadt Hannover ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

In diesem städtebaulichen Vertrag geht die Investorin im Wesentlichen folgende Verpflichtungen ein:

- die Anwendung effektiver Energienutzungen und erneuerbarer Energien,
- die Durchführung von Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung,
- die Beauftragung einer externen Umweltbaubegleitung,
- die Übernahme von Infrastrukturkostenbeiträge für Kita-Plätze,
- den Umbau der öffentlichen Straße auf eigene Kosten,
- die allgemeine Benutzung von Stellplätzen auf privaten Flächen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen.



## Grundstücksübertragungsvertrag

Zum geplanten Umbau der öffentlichen Straße Trautenauer Hof und für die künftige private Erschließung der Grundstücke der Wohnanlage ist beabsichtigt, zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der GBH einen Grundstücksübertragungsvertrag abzuschließen.

### 9. Kosten für die Stadt

Mit der GBH als Grundstückseigentümerin und Investorin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Sie verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen.

Für 50 Prozent der Wohnungen wird Seniorenwohnen festgesetzt. Es ergibt sich daher nur für die übrigen neuen Wohnungen ein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen zu Lasten der Investorin, bei der derzeitigen Planung ein Kindergarten-Platz für Kinder über 3 Jahre.

Im Rahmen der erforderlichen Neuordnung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen entstehen der Landeshauptstadt Hannover voraussichtlich Einnahmen.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom  
LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald,  
Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln  
am 08.05.2015

(von Luckwald)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
September 2015

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes am  
16.07.2015 zugestimmt.

gez. Lüdke  
Stadtoberamtsrat  
21.07.2015

Die Begründung des Entwurfes wurde zum  
Satzungsbeschluss unverändert übernommen.

LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald,  
Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln  
September 2015

(von Luckwald)

für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung, September 2015

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

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

61.13 /16.09.2015