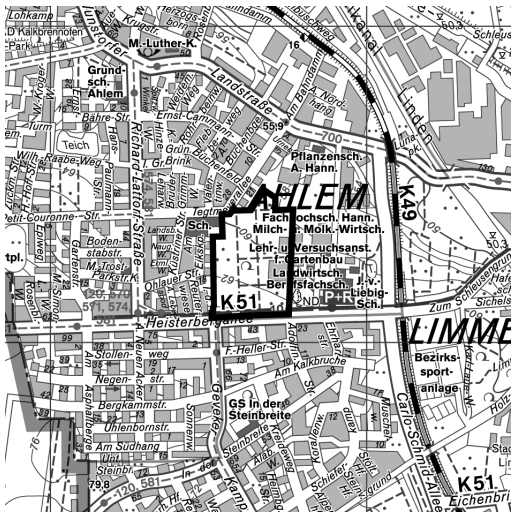


Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1734 - Westlich Gartenbauschule Ahlem -



Stadtteil: Ahlem

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen der Heisterbergallee und der Tegtmeerallee, östlich der Haupt- und Realschule Heisterbergschule (HRS Ahlem) und westlich der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau in Ahlem.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Heisterbergallee, die Ostgrenze des Grundstücks „In der Reuterwiese 9“, die Ostgrenze des Weges, der östlich der Grundstücke „In der Reuterwiese 1-7 (ungerade)“ und „Am Eikskamp 2-16 (gerade)“ verläuft, die Süd- und Ostgrenze des Schulgrundstücks der Haupt- und Realschule Heisterbergschule (HRS Ahlem), die Tegtmeerallee, die Südgrenze des Grundstücks „Tegtmeerallee 25“ und die Ostgrenze der Grundstücke „Tegtmeerallee 17-25 (ungerade)“.

Ca. 5 m vor der nördlichen Grenze des Grundstücks Tegtmeerallee 17 knickt die Grenze des Geltungsbereichs rechtwinklig nach Südosten ab und verläuft 40 m in diese Richtung, dann verläuft sie 42 m nach Süden, knickt nach Osten ab bis 4,50 m östlich der Westgrenze des Grundstücks „Heisterbergallee 12 (Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau Ahlem)“. Von dort aus verläuft die Grenze des Geltungsbereichs parallel zur westlichen Grenze der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau nach Süden bis zur Heisterbergallee.

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche Situation und Planungsrecht	3
2.1. Örtlichkeit	3
2.2. Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
2.3. Verbindliche Bauleitplanung	4
3. Festsetzungen des Bebauungsplans	6
3.1. Städtebauliches Konzept	6
3.2. Bauland	6
3.3. Öffentliche und private Grünflächen, Spiel- und Bolzplatz	9
4. Verkehr und Erschließung	10
4.1. Verkehrsflächen und ruhender Verkehr	10
4.2. Ver- und Entsorgung	11
4.3. Energiekonzept	12
4.4. Infrastruktur	13
5. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	13
5.1. Schallschutz	13
5.2. Naturschutz und Eingriffsregelung	14
5.3. Altlasten und Verdachtsflächen	15
6. Verträge	16
7. Kosten für die Stadt	16

1. Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes

Nach einer längeren Stagnations- bzw. Schrumpfungsphase steigen die Einwohnerzahlen in der Landeshauptstadt seit 2005 wieder an, bis Ende 2009 um rund 3.300 Einwohnerinnen und Einwohner. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnen auch viele andere deutsche Großstädte. Die Folgen des bundesweiten "demografischen Wandels" treffen mittlerweile die Stadtumland-Regionen wesentlich stärker als die Kernstädte. Die Stadtumlandregionen haben in den letzten Jahren zum Teil erheblich an Dynamik verloren¹.

Während vor etwa 10 Jahren noch eine massive Abwanderung in das Stadtumland zu verzeichnen war, sind die Verluste der Kernstädte in den letzten Jahren deutlich geringer geworden. Hannover gehört zu den Städten, in denen die Wanderungsverluste besonders deutlich reduziert werden konnten, so dass in der Summe die Einwohnerzahl zunimmt.

Diese Entwicklung ist – neben der allgemeinen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt – insbesondere auch auf die Maßnahmen der Stadt zur Reduzierung der Abwanderung zurückzuführen. Dazu gehören zum Beispiel Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsangebotes, aber auch Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Stadtteile und eine stärkere Bindung der Menschen an die Stadt. In Folge dieser Maßnahmen hat insbesondere die Abwanderung junger Erwachsener – mit und ohne Kinder – deutlich abgenommen. Diese Altersgruppe ist ökonomisch potent sowie sozial und kulturell besonders aktiv, z.B. in Vereinen, Parteien und Kirchen. Sie gilt als familienorientiert und gehört zur Gruppe derer, die die meisten „Bauwilligen“ stellt.

Die Stadt setzt Anstrengungen fort, um auch weiterhin Menschen in allen Altersgruppen in der Stadt zu halten. Ziel ist in diesem Zusammenhang, möglichst in jedem Quadranten des Stadtgebietes ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot für unterschiedliche Wohnformen bereit zu halten, um eine Alternative zum Abwandern aus der Stadt zu bieten.

¹ LHH Schriften zur Stadtentwicklung, Lagebericht zur Stadtentwicklung 2008

Das Plangebiet ist eine der letzten größeren zusammenhängenden Flächen im Stadtteil Ahlem, auf denen eine Entwicklung als Wohngebiet zur Verwirklichung der vorgenannten Zielsetzung möglich ist.

Die ehemalige Eigentümerin des Grundstückes, die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, hat die Flächen Anfang 2009 veräußert. Die Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (HRG) als neue Eigentümerin hat ein Konzept mit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Wohnformen entwickelt. Aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover gewährleistet dieses Konzept, dass die Bebauung dieser wichtigen Flächenreserve erfolgreicher umgesetzt werden kann, als auf der Grundlage des bestehenden Baurechts. Durch die Realisierung des Konzeptes soll der Wohnungsbestand im Stadtteil Ahlem durch attraktive und vielfältige Wohnangebote ergänzt werden.

Die Planung weicht hinsichtlich der Lage der überbaubaren Flächen, der Erschließung, der Grün- und Spielflächen und der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung von den Grundzügen des geltenden Bebauungsplanes ab und soll die bauliche Dichte reduzieren. Zudem umfasst das Plangebiet auch bislang unbeplante Flächen. Aus diesen Gründen ist für die Realisierung der Planungsziele die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

2. Örtliche Situation und Planungsrecht

2.1. Örtlichkeit

Das ca. 8 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Ahlem zwischen der Heisterbergallee und der Tegtmeyerallee westlich der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LVG-Ahlem). Es umfasst ehemalige, mittlerweile brach liegende landwirtschaftliche Anbauflächen. Die baulichen Anlagen (Gewächshäuser) der LVG-Ahlem, die sich auf dem Gelände befanden, wurden bereits zurückgebaut.

Im Süden, Westen und zum Teil im Norden wird das Gebiet von einer Hainbuchenhecke begrenzt. Auf dem Gelände befinden sich kleinere Gehölzbestände, die eine Hinterlassenschaft der ehemaligen Nutzung sind. Im Westen des Gebiets befand sich als einziger höherer Baum, eine Pappel, die mittlerweile widerrechtlich entfernt wurde.

Die Flächen östlich und nördlich des Plangebiets befinden sich weiterhin im Eigentum der Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Neben der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau befinden sich hier der Fachbereich Milch- und Molkereiwirtschaft der Fachhochschule Hannover, die Mahn- und Gedenkstätte Ahlem sowie das Pflanzenschutzamt Hannover mit kleineren Versuchflächen.

Südlich des Plangebiets bildet die Heisterbergallee mit der Stadtbahn die Grenze zum Nachbarstadtteil Davenstedt. Jenseits der Heisterbergallee befinden sich Wohngebiete mit einer heterogenen Bebauung aus 2-5-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in unterschiedlicher Bauweise und aus unterschiedlichen Bauzeitaltern.

Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts mit vorwiegend 2-geschossiger Doppelhausbebauung auf überwiegend intensiv begrünten Grundstücken und einigen 4-geschossigen Bauten an der Heisterbergallee und der Richard-Lattorf-Straße. Im Nordwesten befindet sich die Haupt- und Realschule Heisterbergschule. Zwischen der Tegtmeyerallee und den Flächen der Landwirtschaftskammer befindet sich im Norden des Plangebiets ein Wohngebiet mit vorwiegend 2-geschossiger Bebauung aus unterschiedlichen Bauzeitaltern.

Topografisch auffällig ist die Hangneigung in nordöstlicher Richtung. Die Geländehöhe beträgt im Südwesten ca. 64,5 m ü.NN und fällt bis auf ca. 59,5 m ü.NN ab. Entsprechend dieser Neigung soll die geplante Bebauung hangfolgend ausgerichtet werden.

Historische Bedeutung des Plangebietes

Das Areal hat eine wechselvolle Geschichte. Das Plangebiet war Teil des Geländes der 1893 durch Moritz Simon gegründeten Israelitischen Gartenbauschule Ahlem. Ziel dieser Bildungsein-

richtung war es, jüdischen Schülerinnen und Schülern aller sozialen Schichten eine Ausbildung vor allem auf dem Gebiet des Gartenbaus und der Landwirtschaft zu ermöglichen. Viele der Absolventen der Schule wanderten später nach Palästina aus, wo sie aufgrund ihrer besonderen Kenntnisse auf dem Gebiet der Landwirtschaft und des Gartenbaus hoch angesehen waren.

Während des 2. Weltkrieges wurde die Israelitische Gartenbauschule von der Gestapo als Sammelstelle zur Deportation jüdischer Bürgerinnen und Bürger aus den Regierungsbezirken Hannover und Hildesheim missbraucht. Im Direktorenhaus der Israelitischen Gartenbauschule wurde ein Polizei-Ersatzgefängnis der Gestapo eingerichtet.

Nach Kriegsende wurde die Schule als Flüchtlingslager, Notunterkunft und Altersheim genutzt, bevor sie von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen übernommen wurde.

An die wechselvolle Geschichte erinnert heute die Mahn- und Gedenkstätte auf dem ehemaligen Gelände der Israelitischen Gartenbauschule.

Durch die Benennung der Straßen und Wege im neuen Wohngebiet sollen, in Anlehnung an die Geschichte des Areals, die Opfer gewürdigt werden. Neben den Straßen „An der Gartenbauschule“ und „An der Laubhütte“, werden weitere Straßen und Wege nach Personen benannt, deren Lebensläufe eng mit der Geschichte des Geländes der Israelitischen Gartenbauschule verknüpft waren (Anna Turgonska, Henriette Gottschalk, Berta Makowski und Berta Weiß).

2.2. Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005** für die Region Hannover (RROP 2005) stellt das Plangebiet als vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich dar. Südlich des Plangebiets wurde eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung mit Stadtbahn ausgewiesen und östlich ein Park-and-Ride-Standort festgesetzt.

Die beabsichtigten Planungsziele stehen den Festlegungen des RROP 2005 nicht entgegen.

Der **Flächennutzungsplan** stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1734 überwiegend „Wohnbaufläche“ dar. Am nördlichen und östlichen Rand ist „Allgemeine Grünfläche“ einschließlich einer Ergänzung des Wegenetzes für Fuß- und Radverkehr dargestellt. Dieses grundsätzliche Ziel wird auf der Ebene des Bebauungsplans einerseits mit einer zur Durchlässigkeit des neuen Baugebiets führenden öffentlichen Grünverbindung innerhalb des Wohngebietes sowie mit einer privaten Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs umgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Sonderbaufläche – Landwirtschaftliches Versuchsgelände“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind jedoch nicht „parzellenscharf“, so dass die geplanten Festsetzungen (Spiel- und Bolzplatz) als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen sind.

Angrenzend an den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan in der näheren Umgebung „Wohnbaufläche“, „Sonderbaufläche – Landwirtschaftliches Versuchsgelände“ und „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ dar. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Darstellung der Heisterbergallee als Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn begrenzt.

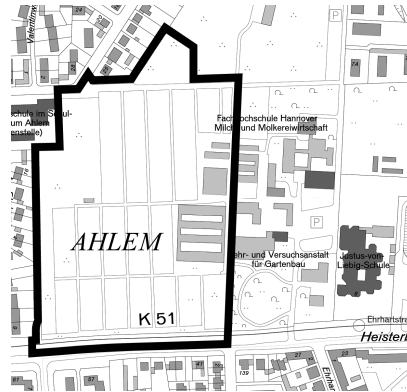
2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1734 umfasst bis auf kleinere Erweiterungen im Norden und im Süden im Wesentlichen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1524 aus dem Jahr 1998.



Bebauungsplan Nr. 1524



Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 1734

Dieser Bebauungsplan weist im Plangebiet allgemeine Wohngebiete aus, wobei die zulässigen Geschossigkeiten in den einzelnen Baufeldern zwischen zwei und fünf Vollgeschossen variieren. Im Süden und im Zentralbereich des Gebietes ist eine höhere Bebauung möglich als in den westlichen und östlichen Randbereichen. Die einzelnen Baufelder werden durch Flächen mit Bepflanzungsfestsetzungen gegliedert.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurden eine öffentliche Grünverbindung, öffentliche Spielplätze, ein Bolzplatz sowie ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Der Bereich der nördlichen Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1734 gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1524 liegt im unbeplanten Bereich, der heute nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen ist.

Die Erweiterungen im Süden greifen in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 264, 4. Änderung, Nr. 844 und Nr. 849 ein und betreffen im Wesentlichen Straßenverkehrsfläche und Fläche für Bahnanlagen. Die Abgrenzung des Bebauungsplans in diesem Bereich wurde gewählt, um die geplante Querung mit der Stadtbahn vollständig im Bebauungsplan darstellen und regeln zu können. Darüber hinaus wird die Bahnanlage, die bislang nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1524 liegt, vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1734 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 21.500 m² und liegt damit über dem Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalles hinsichtlich der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden können, erforderlich. Diese Vorprüfung des Einzelfalles wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Bebauung des Plangebiets ist auch ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans aufgrund des geltenden Planungsrechts bereits möglich. Darüber hinaus entlastend wirkt, dass durch den neuen Bebauungsplan eine gegenüber dem zurzeit geltenden Planungsrecht deutlich geringere Ausnutzung der Fläche geplant ist. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind deshalb keine über das heute bereits zulässige Maß hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete.

Somit liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1734 im beschleunigten Verfahren vor.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB ist nicht beabsichtigt. 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 der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan Nr. 1734 liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das den Bau von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern in unterschiedlichen Wohnformen mit insgesamt ca. 240 Wohneinheiten vorsieht. Dieses Konzept wurde im Rahmen des Vergabeverfahrens, das die Landwirtschaftskammer Niedersachsen 2008 zur Vermarktung des Grundstückes durchgeführt hat, im Auftrag der Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (HRG) durch das Architektenbüro Gerkan Marg und Partner (gmp) entwickelt. Im Rahmen dessen mussten die Bieter neben einem verbindlichen Kaufangebot auch ein städtebauliches Planungskonzept für die zukünftige Entwicklung der Flächen vorlegen, das ebenfalls Grundlage der Verkaufsentscheidung war. Dieses Konzept wurde im weiteren Verfahren präzisiert und bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Haupteerschließung des zu planenden Wohngebietes erfolgt über eine Nord-Süd-Straße von der Heisterbergallee aus, die eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Belastungen des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes soll eine Durchfahrt zur Tegtmeyerallee für Kraftfahrzeuge unterbunden werden. Für Radfahrer und Fußgänger ist jedoch ein Anschluss an die Tegtmeyerallee sinnvoll und soll deshalb ermöglicht werden. Für eine Erschließung des Wohngebietes von der Heisterbergallee aus ist die Querung der Stadtbahntrasse notwendig (s. Abs. 4.1 – Verkehrsflächen und ruhender Verkehr).

Durch von der geplanten Nord-Süd-Straße kammartig nach Osten abzweigende Wohnstraßen, die jeweils Grünflächen (Anger) umlaufen, werden die einzelnen Wohnquartiere erschlossen. Die vier in Ost-West-Richtung verlaufenden Anger sind das prägende Element des Konzepts. Die Angerflächen sind einerseits als Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung geplant, gleichzeitig sollen sie als attraktive Grünflächen (Obstwiesen) dem Gebiet einen unverwechselbaren Charakter geben und eine hohe Wohnqualität garantieren.

Von Süd-West nach Nord-Ost durchläuft eine Grünverbindung mit einem Fuß- und Radweg diagonal das Plangebiet, die im Norden in einem Spiel- und Bolzplatz endet. Diese Grünverbindung kann zu einem späteren Zeitpunkt in Richtung Norden weitergeführt werden. Dadurch könnte eine attraktive Verbindung zwischen der Heisterbergallee und der Wunstorfer Landstraße für Fußgänger und Radfahrer entstehen, die das vorhandene Fuß- und Radwegenetz ergänzen würde.

Die große Bereiche des Plangebiets umgebende Hecke soll als markantes landschaftsprägendes Element erhalten und in die Planung eingebunden werden.

3.2. Bauland

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Diesem Ziel folgend wird der überwiegende Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich im südlichsten Bereich ist eine andere Nutzung vorgesehen. Hier möchten sich die Bäckerfachschule Hannover, eine Dialysestation, ein Ärztehaus und ein Studentenwohnheim ansiedeln. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, wird für diesen Bereich eine Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1734 sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Der Betrieb einer Tankstelle wäre an diesem Standort mit Störungen für die geplante Wohnnutzung verbunden, die sich im Wesentlichen aus dem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr ergeben. Auch widerspricht eine Tankstelle dem angestrebten städtebaulichen Konzept. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer flächenextensiven Betriebsform ebenfalls mit dem angestrebten Konzept nicht vereinbar.

Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität sollen darüber hinaus in den allgemeinen Wohngebieten Nutzungen ausgeschlossen werden, von denen ggf. Störungen für die Wohnruhe ausgehen können, vor allem in den Nachtstunden. Dazu gehören Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Nutzungen können innerhalb des geplanten Mischgebietes realisiert werden. Beabsichtigt ist, dass Vergnügungsstätten aller Art im Mischgebiet ausgeschlossen werden, denn sie würden mit ihrem intensiven Publikumsverkehr die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen.

Das städtebauliche Konzept, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan entwickelt wird, sieht vor, dass im Bereich um den südlichsten Anger Geschosswohnungsbauten und mehrgeschossige Gebäude mit Mischnutzung entstehen sollen, die insbesondere im Fall der südlichsten parallel zur Heisterberg verlaufenden Zeile als raumbildende und städtebaulich prägnante Kante ausgebildet werden sollen. Deshalb soll hier die GRZ mit 0,6 festgesetzt werden, der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete entsprechend. Die Geschossflächenzahl soll entsprechend dem vorgenannten städtebaulichen Ziel für das Mischgebiet mit 1,8 festgesetzt werden. Die gemäß BauNVO vorgegebene Obergrenze für die GFZ wird um 0,6 überschritten.

Die Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

1. *besondere städtebauliche Gründe erfordern dies,*
Entlang der Heisterbergallee soll eine geschlossene bauliche Kante zur Fassung der Straße und Abschirmung der dahinter liegenden Bebauung vom Verkehrslärm durch Kraftfahrzeuge und Stadtbahn entstehen. Die Höhenfestsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten sollen zeitgemäße Geschosshöhen von 2,5 m bis 2,8 m ermöglichen. Der hohen baulichen Dichte steht die großzügige Ausformung der Anger als Ausgleich gegenüber, die den Bewohnern, neben ihrer Funktion als Retentionsflächen, als attraktive Grünflächen zur Verfügung stehen und dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter geben sollen.
2. *die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt,*
Durch die vorhandene Stadtbahn auf der Heisterbergallee ist ein günstiger Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.
3. *nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten,*
Im Vergleich zu der durch das aktuelle Baurecht zulässigen Bebauung nimmt die bauliche Dichte ab, so dass insgesamt ein positiver Effekt für Natur und Landschaft erzielt werden kann.
4. *sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.*

Entlang der weiter nördlich gelegenen Anger und im Bereich westlich der Nord-Süd-Straße sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von Reihenhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern vor. Auch hier soll eine kompakte Bebauung ermöglicht werden, weshalb eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird. Insgesamt soll die bauliche Dichte nach Norden bzw. Westen im Übergang zu den Nachbargebieten abnehmen, während sie im Bereich der Heisterbergallee am höchsten sein soll. Das wird durch das abnehmende Maß der baulichen Nutzung umgesetzt:

Lage	GRZ	GFZ
am südlichsten Anger	0,4 – 0,6	1,2 – 1,8
die beiden mittleren Anger	0,4	1,1
nördlichster Anger und westl. der Nord-Süd-Straße	0,4	0,8

Damit korrespondieren auch die Festsetzungen zur Bauweise. Im Bereich westlich der Nord-Süd-Straße und am nördlichsten Anger wird Einzelhausbebauung festgesetzt. An den beiden in südlicher Richtung anschließenden Angern sollen Reihenhäuser entstehen, die als Hausgruppen festgesetzt werden. Im Bereich des südlichsten Angers soll mehrgeschossige Bebauung entlang der Heisterbergallee in geschlossener Bauweise und in der nördlich angrenzenden Gebäudezeile in geschlossener und offener Bauweise entstehen.

Um eine möglichst adäquate Umsetzung des städtebaulichen Konzepts hinsichtlich der Form und der Ausgestaltung der Baukörper sicher zu stellen, werden im Bebauungsplanentwurf sehr detaillierte Baukörperfestsetzungen getroffen. Die ausgewiesenen Baugrenzen und Baulinien vollziehen im Wesentlichen die Form der Baukörper aus dem städtebaulichen Entwurf nach.

Eine klare straßenseitige Baukante zu den Angerflächen hin und entlang der Nord-Süd-Straße wird angestrebt. Aus diesem Grund werden in diesen Bereichen jeweils Baulinien festgesetzt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein größerer Gestaltungsspielraum belassen.

Eine kompakte, energetisch vorteilhafte Bebauung der Grundstücke soll durch Festsetzungen zur maximalen Oberkante, Trauf- und Firsthöhe der Gebäude sowie zur Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) sichergestellt werden. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt nicht nur aus gestalterischen Gesichtspunkten, sondern soll gleichzeitig die optimale Ausrichtung der Dächer für die Nutzung von Solarenergie ermöglichen.

Zur Sicherung der im städtebaulichen Konzept herausgearbeiteten Höhendifferenzierung wird das gewünschte Spiel mit unterschiedlichen Höhen durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Oberkante oder der Traufe und des Firstes der Gebäude umgesetzt.

Die Oberkante Erdgeschoss - Fußboden ist auf dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßen- bzw. Bürgersteiganschlusshöhe zu errichten. Um trotz der Geländebewegung eine einheitliche, waagerechte First- bzw. Gebäudehöhe der einzelnen Häuserzeilen zu erreichen, sieht das städtebauliche Konzept Sockel vor, die die topographischen Unterschiede vermitteln sollen. An den südlichen drei Angern ist die Errichtung von Sockeln zulässig, die auf der höher gelegenen Geländeseite eine Höhe von maximal 0,2 m über Straßenanschlusshöhe nicht überschreiten dürfen. Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe gilt in diesen Fällen ab der Sockeloberkante.

Um entsprechend dem städtebaulichen Konzept ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung um die einzelnen Anger sicherzustellen, werden über die bereits erwähnten Festsetzungen hinaus örtliche Bauvorschriften zu Materialität und Farbe der Außenwände, Dachform und Farbigkeit sowie Gestaltung der Einfriedungen festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine subtile gestalterische Differenzierung vor:

- einheitliche Materialität und Farbigkeit der Fassaden
- unterschiedliche Dachformen und -farben
- ähnliche / verwandte Gestaltung der an einen Anger angrenzenden Zeilen

Die festgesetzten Dachformen korrespondieren mit der in den einzelnen Angern festgesetzten Bauweise. Ziel ist eine individuelle Gestaltung der Anger. So werden im Bereich des nördlichsten Angers und westlich der Nord-Süd-Straße, d.h. in dem Bereich, in dem eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen ist, Satteldächer festgesetzt. Im Bereich der in südlicher Richtung anschließenden beiden Angern, entlang derer eine Bebauung mit Reihenhäusern geplant ist, sind für die Gebäude nur Flach- und Pultdächer zulässig. Im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung um den südlichsten Anger dürfen nur Gebäude mit Flachdach errichtet werden. Die festgelegten Materialien und Farben für die Dächer richten sich nach der jeweiligen Dachform und dem Gebäudetypus und reichen von roten Dachpfannen für die Eindeckung der Einzelhäuser im nördlichsten Anger und westlich der Nord-Süd-Straße bis zu Metallabdeckungen für die Flach- und Pultdächer. Daneben eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Begrünung von Flach- und Pultdächern.

Während die Festsetzungen zu Dachformen in den einzelnen Angern voneinander abweichen sind die Regelungen bezüglich der Materialität und Farbigkeit der Außenwände der Gebäude im gesamten Plangebiet einheitlich. So sind die Außenwände der Gebäude, mit Ausnahme von

Garagen und Abstellräumen, in rotem bis rotbraunem Mauerwerk, weißem Putz oder einer Kombination dieser Materialien zu erstellen. Durch diese Festsetzung soll trotz der unterschiedlichen Gebäudetypen ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung und eine Adressbildung erreicht werden.

Um eine hohe Attraktivität zu gewährleisten soll das neue Wohngebiet einen durchgrünten Charakter erhalten. Deshalb sollen als Einfriedungen nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder durchsichtige Zäune (z.B. Stabgitterzäune) in Verbindung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig sein (s. Textliche Festsetzung § 10).

Ein die Siedlung prägendes Element ist die große Teile des Plangebiets umschließende Hainbuchenhecke. Dieses Element soll auch bei Gestaltung der Grünflächen innerhalb der neuen Siedlung insbesondere bei der Abgrenzung von privaten Hausgärten gegenüber den öffentlichen Grünflächen und Grünverbindungen eingesetzt werden. Deshalb wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass entlang der öffentlichen Grünflächen und -verbindungen nur Hecken aus Hainbuchen zulässig sind.

Die Häuser und Vorgärten innerhalb des neuen Wohngebiets sollen möglichst auch für Besucherinnen und Besucher vom öffentlichen Straßenraum aus erlebbar sein. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die Höhe der Einfriedungen in den Vorgärten auf 1,0 m festgesetzt. Durch die niedrigen Einfriedungen in den Vorgartenbereichen soll gleichzeitig eine höhere Transparenz und bessere soziale Kontrolle der öffentlichen Räume begünstigt werden. Dem berechtigten Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Siedlung nach Privatheit in ihren Vorgärten wird dadurch Rechnung getragen, dass in den Vorgärten Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig sind.

Um Beeinträchtigungen durch Nebenanlagen zu vermeiden werden diese gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Bereichen mit Einzelhausbebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die HRG als Grundstückseigentümerin und Grundstücksentwicklerin zur Sicherung einer hohen Gestaltungsqualität einen Katalog zusammengestellt hat, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1734 ergänzt. Dieser Gestaltungskatalog ist Teil einer Selbstverpflichtungserklärung der HRG (vgl. Punkt 6 - Verträge).

3.3. Öffentliche und private Grünflächen, Spiel- und Bolzplatz

Die Angerflächen sind als Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung geplant. Gleichzeitig sollen sie als attraktive Grünflächen (Obstwiesen) dem Gebiet einen unverwechselbaren Charakter geben und eine hohe Wohnqualität garantieren. Durch eine Bepflanzung mit jeweils unterschiedlichen Baumarten soll jeder Anger individuell gestaltet werden.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die Grünverbindung, die die neue Siedlung von Südwesten nach Nordosten diagonal durchlaufen soll. Dieser Grünzug soll die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets mit attraktiven Grünflächen versorgen und dient gleichzeitig der inneren Vernetzung des Gebiets, indem er die einzelnen Anger miteinander verbindet und so auch abseits der öffentlichen Verkehrsflächen eine attraktive Durchquerung des Gebiets ermöglicht. Im Bereich der Kreuzungspunkte zwischen der öffentlichen Grünverbindung mit den Angern werden Quermöglichkeiten geschaffen, so dass die öffentliche Grünverbindung auch über die Anger hinweg genutzt werden kann.

Der nördlichste Abschnitt dieser öffentlichen Grünverbindung dient als Anbindung des geplanten Spiel- und Bolzplatzes an das Plangebiet. Hier sind auf beiden Seiten zur Steigerung der Attraktivität und zum Schutz der Wohnbereiche Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Sträuchern und Hecken festgesetzt.

Der Spiel- und Bolzplatz soll gleichzeitig über einen Zugang von der Tegmeyerallee aus verfügen, der parallel zur nördlichen Grenze des neuen Wohngebiets verläuft und ebenfalls als öffentliche Grünverbindung festgesetzt wird. Durch diesen zweiten Zugang soll der Spiel- und Bolzplatz auch an die bestehenden Wohngebiete im Norden des Plangebiets angebunden wer-

den und so als attraktives Freizeitangebot nicht nur den Kindern und Jugendlichen aus dem neuen Wohngebiet sondern auch aus den benachbarten Wohngebieten zur Verfügung stehen.

Der Bolzplatz wird so angeordnet, dass der empfohlene Mindestabstand sowohl zur bereits bestehenden Wohnbebauung an der Tegmeyerallee als auch zur geplanten Wohnbebauung eingehalten wird. Zusätzlich soll die bestehende und neue Wohnbebauung durch Lärmschutzwälle, die in die Gestaltung des Spielplatzes integriert werden, von eventuellen Lärmbelästigungen durch den geplanten Bolzplatz abgeschirmt werden.

Östlich des Plangebiets befindet sich auf dem Gelände der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Gedenkpark. Dieser Park soll fußläufig an den südlichsten Anger angebunden werden.

Die detaillierte Gestaltung der im Plan dargestellten öffentlichen Grünverbindungen ist nicht Bestandteil des Rechtssetzungsverfahrens, sondern wird in Ausbauplänen konkretisiert.

Die das Plangebiet im Süden und Westen begrenzende Hecke soll als markantes landschaftsprägendes Element erhalten werden und wird deshalb im Bebauungsplan als Fläche für die Erhaltung von Sträuchern festgesetzt.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein Streifen, der nicht Teil des neuen Wohngebiets ist. Dieser schmale Streifen (ca. 4,50 m), der zur Zeit als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist (Bebauungsplan Nr. 1524), soll im Bebauungsplan Nr. 1734 als private Grünfläche ausgewiesen werden, um in der zur Zeit bestehenden tatsächlichen Nutzung verbleiben zu können.

4. Verkehr und Erschließung

4.1. Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Das Gebiet ist über die Heisterbergallee an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Anbindung des Gebietes an die Heisterbergallee erfolgt über den Kreuzungsbereich Heisterbergallee / Geveker Kamp. In diesem Bereich soll die Nord-Süd-Straße in die Heisterbergallee einmünden. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung im April 2009 wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Hinblick auf die geplante Einmündung der Nord-Süd-Straße überprüft und die Funktionsfähigkeit bei guter Verkehrsqualität nachgewiesen.

Um die Siedlung über diesen Knotenpunkt erschließen zu können, ist das Errichten einer technisch gesicherten Querung über die Gleise der Stadtbahn erforderlich. Anstatt des offenen Schwellengleises im Schotterbett ist eine überfahrbare Gleiseindeckung herzustellen. Weitere Detailplanungen für den Bau der Überfahrt und die Erweiterung des Knotenpunktes Heisterbergallee / Geveker Kamp sind mit der Üstra und Infra abzustimmen. Mit dem Bau der Stadtbahnbetriebsanlage darf erst begonnen werden, wenn die Ausführungsunterlagen der Technischen Aufsichtsbehörde zur Zustimmung vorgelegt wurden und ein Zustimmungsbescheid nach § 60 Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (BOStrab) erteilt wurde. In diesem Verfahren wird auch die Signalisierung geregelt.

Die Anbindung des Wohngebiets an die im Nordwesten angrenzende Tegmeyerallee erfolgt durch einen Fuß- und Radweg von der Nord-Süd-Straße aus. Diese Anbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Kindertagesstätte und Schule sowie der Versorgungseinrichtungen im Bereich der Wunstorfer Landstraße und der Straße Am Bahndamm. Die Bereiche östlich und westlich dieses Fuß- und Radweges sollen als hochwertige Grünflächen gestaltet werden, um auch von der Tegmeyerallee aus einen attraktiven Siedlungsauftakt zu schaffen.

Die innere Erschließung erfolgt von einer in nord-südlicher Richtung verlaufenden Straße über vier kammartig nach Osten abzweigende Wohnstraßen. Diese Wohnstraßen umlaufen jeweils die Retentionsflächen und bilden so Anger.

Das Regelprofil der Nord-Süd-Straße sieht eine Gesamtbreite von 13 m vor, die sich in eine 5,50 m breite Fahrbahn, einen 3,5 m breiten Gehweg auf der westlichen Seite sowie einen 2,25 m breiten Parkstreifen und einen 1,75 m breiten Gehweg auf der Ostseite aufteilt. Sowohl

innerhalb des Parkstreifens, als auch im westlichen Gehweg sind Baumstandorte vorgesehen, die der Nord-Süd-Straße einen Alleincharakter geben sollen. Die im Plan dargestellte Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Rechtssetzungsverfahrens und wird in den Ausbauplänen konkretisiert.

Die Wohnstraßen sollen ihrer Bedeutung entsprechend deutlich geringer als die Haupterschließungsstraße (Nord-Süd-Straße) dimensioniert werden und ein Regelprofil von 4 m Breite erhalten. Sie sind als Einbahnstraßen und gemischte Verkehrsflächen geplant und erhalten keine separaten Gehwege. Die konkrete Ausgestaltung der Wohnstraßen sowie die Ausweisung als Einbahnstraßen erfolgen konzeptkonform, sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften erforderlichen Einstellplätze können auf den jeweiligen Baugrundstücken realisiert werden.

Im Bereich des südlichsten Angers wird die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen angestrebt. Um in diesem Bereich gut funktionierende Tiefgaragen mit einer angemessenen Stellplatzanzahl errichten zu können, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch nicht überbaute Tiefgaragen um bis zu 30 % überschritten werden. Daraus folgt, dass für die vorgenannten Anlagen die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,6 auf maximal 0,9 erhöht werden kann. Damit darf im Mischgebiet die Obergrenze für die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 um 0,1 überschritten werden. Diese Überschreitung ist aufgrund der aufgeführten Gründe städtebaulich vertretbar, zumal der hohen baulichen Dichte auf den Baugrundstücken großzügig bemessene Grünflächen (öffentliche Grünverbindung, Anger) gegenüberstehen. Darüber hinaus wirkt sich die dauerhafte Begrünung der nicht überbauten Hallendecke der Tiefgarage positiv aus. Durch diese Festsetzung soll eine attraktive Gestaltung der betreffenden Grundstücksfreiflächen sichergestellt werden. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze nicht entgegen.

Um ein konzeptkonformes Gestaltungsbild in den einzelnen Angern zu erreichen, werden Festsetzungen zur Lage und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen getroffen. So werden im Bereich der Einzelhausbebauung um den nördlichsten Anger und westlich der Nord-Süd-Straße Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Vorgärten und Gartenbereiche werden dadurch von Garagen und Stellplätzen freigehalten. Mit Ausnahme der Zufahrten entstehen so durchgängig begrünte Gärten und Vorgärten. In den Bereichen, in denen eine Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt wird, ist eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur schwer realisierbar. Aus diesem Grund sind hier in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen offene Stellplätze zulässig. Um trotzdem ein attraktives Erscheinungsbild zu erhalten und ein Verbauen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern, sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Stellplätze für Besucher sind in einem Parkstreifen entlang der Nord-Süd-Straße geplant. Zusätzlich sollen weitere öffentliche Stellplätze an den östlichen Endpunkten der Anger und in den Zwischenquerungen der Anger untergebracht werden.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Versorgungsleitungen können im Wesentlichen in den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Im Bereich der Anger sind allerdings die öffentlichen Verkehrsflächen mit 4 m Breite für die Aufnahme aller Leitungen sehr schmal dimensioniert. Ergänzend soll straßenbegleitend auf den privaten Grundstücksflächen ein Leitungsrecht mit 1,0 m Breite festgesetzt werden. Ausnahme bildet der nördlichste Anger. Hier ist ein Leitungsrecht von 1,5 m Breite erforderlich, da in diesem Bereich die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers zur Tegmeyerallee den Einbau eines Regenwasserkanals erfordert. Es wird ein weiteres Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m in nordsüdlicher Richtung verlaufend festgesetzt, um eine ausreichende Vernetzung der Retentionsflächen sicherzustellen.

Für die Elt-Versorgung des Plangebietes werden zwei Trafo-Standorte benötigt. Im Nordwesten ist eine Trafostation an der Fuß- und Radwegverbindung zur Tegtmeyerallee im öffentlichen Raum geplant. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die zweite Station soll im Südwesten auf privatem Grund errichtet werden. Dieser Standort wird zur Sicherung der Elt-Versorgung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind für eine Regenwasserversickerung nicht sonderlich geeignet. Oberflächennah stehen überwiegend Schluff- und Lehmschichten an. Die hydraulische Leitfähigkeit des Bodens ist eher ungünstig (Kf-Wert: bis 10^{-8}). Der Wasserstand liegt im Südwesten des Plangebiets bei ca. 60,0 bis 60,5 m ü. NN und fällt nach Nordosten bis auf ca. 57,5 m ü. NN ab. Er folgt damit in etwa den Geländehöhen. Aus den vorgenannten Ausführungen und der geplanten baulichen Ausnutzung ergibt sich, dass das Plangebiet zur Regenwasserversickerung/-retention nicht geeignet ist.

Trotzdem ist es aus ökologischen Gründen geplant, die Angerflächen als Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung – Retention auszuweisen. Das Niederschlagswasser von privaten als auch von öffentlichen versiegelten Flächen soll in einem Mulden-Rigolen-System gefasst, weitgehend zur Versickerung gebracht und zeitverzögert, gedrosselt auf das Maß des natürlichen Gebietsabflusses abgeleitet werden. Vor diesem Hintergrund soll für das Plangebiet eine Abflussbegrenzung für Niederschlagswasser auf 3 l/s*ha gelten. Ein Abfluss von den Grundstücken darf den vorgenannten Wert nicht übersteigen. Dieser Wert ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken und den öffentlichen Flächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. In die öffentlichen Rigolen darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, dass durch eine belebte Bodenzone vorgereinigt wurde. Eine Einleitung ungereinigten Niederschlagswassers darf nur in Mulden auf privaten Grundstücken erfolgen.

Nicht versickertes Niederschlagswasser wird zeitverzögert über den örtlichen Regenwasserkanal, welcher sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1734 in der Tegtmeyerallee befindet, abgeleitet.

Es ist geplant, dass der Hausmüll auf den einzelnen Grundstücken gesammelt wird, die direkt von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden sollen. Der Altglascontainerstandplatz an der Tegtmeyerallee im Norden des Plangebiets soll erhalten bleiben.

Um eine schnelle Erreichbarkeit des Plangebiets durch die Feuerwehr sicherstellen zu können, soll der Geh- und Radweg, der die Nord-Süd-Straße mit der Tegtmeyerallee verbindet, als Durchfahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr ausgebaut werden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung muss das Hydrantennetz, das in den umliegenden Straßen mit ausreichenden Wassermengen existiert, verdichtet werden. Die Festsetzung dieser Standorte ist nicht Thema des Bebauungsplans, sondern soll im Rahmen der weiteren Planungen zur Erschließung des Geländes erfolgen.

4.3. Energiekonzept

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung des Energiebedarfs und CO₂-Ausstoßes zum Ziel gesetzt. Das effektivste Mittel, um langfristig Energie einzusparen, ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Es ist anzustreben, dass die Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Gebäudes mindestens 15 % unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der EnEV 2009 liegen, als dies gesetzlich erforderlich ist.

Die HRG hat sich, wie empfohlen, zum Thema energieeffizientes Bauen, erneuerbare Energien und Fördermöglichkeiten beraten lassen. Für eine ökologische Wärmeerzeugung und Wärmeversorgung verpflichtet sich die HRG als Entwickler des Geländes durch einseitig verpflichtende Erklärung die folgenden Leistungen zu erbringen:

- Überwiegende Deckung des Wärmebedarfs durch den bilanzierten Einsatz von Biometan in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (KWK),

- Errichtung einer leistungsfähigen ökonomisch und ökologisch optimierten Heizzentrale,
- Grundlastwärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW) in streng wärmegeführter Betriebsweise zur Erzeugung von ökologischer Wärme und Strom,
- Errichtung eines Nahwärmenetzes im Plangebiet mit bis zu 25 % verstärkter Rohr-Isolierung gegenüber Standardleitungen,
- Keine Anschlusspflicht an das Nahwärmenetz für Passivhäuser.

Die CO₂-Reduktion im Wärmeverbund mit der geplanten Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (KWK) soll bis ca. 80 % im Vergleich mit konventionellen Anlagen betragen.

Die neue innovative Anlage versorgt über das herzustellende Nahwärmenetz die gesamte Wohnbaufläche. Darüber hinaus ist die HRG bestrebt, neben dem Wohngebiet auch umliegende Institutionen, wie z.B. die Fachhochschule, die benachbarte städtische Schule etc. in eine Wärme-gemeinschaft einzubinden. Das BHKW soll an der Ostseite der südlichsten Gebäudezeile im Tiefgeschoss untergebracht werden. Der anfallende Strom soll in das allgemeine Netz einge-speist werden.

4.4. Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil Ahlem vorhanden. So liegen die Haupt- und Real-schule Heisterbergschule (HRS Ahlem) und eine Kita in unmittelbarer Nachbarschaft im Nord-westen des Plangebiets. An der Richard-Lattorf-Straße befindet sich in ca. 700 m Entfernung eine Grundschule. Eine weitere Grundschule befindet sich im benachbarten Stadtteil Davenstedt in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs gibt es in fußläufiger Entfernung in der Heisterbergallee zwei Nahversorger (Entfernung ca. 470 m). Weitere Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Bereich der Wunstorfer Landstraße und der Straße Am Bahndamm nördlich des Plangebietes.

Über die in der Heisterbergallee verkehrende Stadtbahnlinie 10 mit den Haltestellen Ehrhart-straße (ca. 250 m) und Endstation Ahlem (ca. 200 m), an der auch fünf verschiedene Buslinien und zwei Nachtbuslinien verkehren, ist das Plangebiet sehr gut an das öffentliche Personennah-verkehrsnetz (ÖPNV) angebunden.

In etwa 750 m erreicht man den westlich liegenden freien Landschaftsraum.

Durch den Bebauungsplan entsteht kein Mehrbedarf an Folgeeinrichtungen gegenüber dem bestehenden Baurecht, da durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1734 die Zahl der Wohneinheiten geringer ist als die ursprünglich mögliche Zahl der Wohneinheiten auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1524.

5. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

5.1. Schallschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen, die im Wesentli-chen vom Straßen- und Schienenverkehr auf der Heisterbergallee und der Güterumgehungs-bahn ausgehen.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können deshalb nur über pas-siven Lärmschutz wie z.B. Schallschutzfenster realisiert werden.

Parallel zur Heisterbergallee sind u. a. aus diesem Grund mehrgeschossige Bauten vorgesehen, durch die der dahinter liegende Bereich des Plangebiets vom Verkehrslärm abgeschirmt werden soll. Verkehrsbedingte Belastungen sind vorwiegend an der Südfassade dieser Gebäude und den zugehörigen Freiflächen in südlicher Richtung zu erwarten. Die hier geplanten Gebäude liegen im Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A) nach DIN 4109). Hieraus ergeben sich die Anforde-rungen an die bauliche Ausgestaltung der Gebäude (Schalldämmmaß).

Gelöscht: Sollte das geplante Nahwärmenetz nicht umgesetzt werden, wird empfohlen, dass sich mehrere Wohneinheiten für eine gemeinsame zentrale Wär-meversorgung mit einem opti-mierten Verteilungssystem zu-sammenschließen. ¶

Um die Lärmbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Heisterbergallee auf die angrenzende Bebauung zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich des Mischgebietes die Öffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist zum Schutz der Nachtruhe der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder alternativer fensterunabhängiger Lüftungssysteme vorzusehen.

Der verbleibende Bereich des Plangebietes liegt im Lärmpegelbereich II (56 – 60 dB(A) nach DIN 4109). Die hier einwirkenden Belastungen gehen hauptsächlich von der Güterumgebungsbahn aus, die den Stadtteil Ahlem im Osten und Norden tangiert bzw. durchquert. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten zum Schutz der Nachtruhe für Schlafräume und Kinderzimmer der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder alternativer fensterunabhängiger Lüftungssysteme vorzusehen ist. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrs- und Schienenlärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Eine sinnvolle Grundrissgestaltung im Rahmen der Gebäudeplanung kann die Lösung der Lärmproblematik unterstützen.

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines angemessenen Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbelastungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen.

Die schalltechnischen Auswirkungen durch den geänderten Oberbau im Querungsbereich der Stadtbahn wurden im Schallgutachten vom Büro Lauterbach (Nov. 2009) geprüft. Es wurde an 6 der untersuchten Objekte „wesentliche Änderungen“ (Pegelerhöhung um 2,1 dB(A) und mehr) ermittelt. Die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) werden nicht überschritten.

Im Norden des Plangebietes ist ein Bolzplatz geplant. Um mögliche Lärmauswirkungen zu minimieren, hält der geplante Bolzplatz den empfohlenen Mindestabstand zur vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung ein. Zusätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen in Form von zwei Wallanlagen in diesem Bereich vorgesehen, die als Flächen für Lärmschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5.2. Naturschutz und Eingriffsregelung

Die Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1524 und der zu erwartenden Eingriffe durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 1734 führte zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Nr. 1734 in etwa die gleichen Eingriffe ermöglicht werden. Somit sind keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

Streng geschützte Tierarten sind aufgrund mangelnder Lebensraumvoraussetzungen im Plangebiet und daran angrenzend nicht zu erwarten.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover finden Anwendung. Im Plangebiet war an der Westseite eine Pappel vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover unterlag. Über den Erhalt der Pappel hätte im Rahmen eines Fällantrages entschieden werden sollen. Inzwischen wurde diese Pappel allerdings widerrechtlich entfernt.

Für die Böden im Plangebiet gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze (z.B. gemäß § 1a Abs. 2 BauGB). Das Planungsziel der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes wird zu weitgehender Versiegelung des Bodens und Verlust seiner natürlichen Funktion führen. Im Wesentlichen beeinträchtigen folgende Faktoren den Boden: Versiegelung, Abtrag und Auftrag bzw. Einbau von Material, Verdichtung, Veränderung des Grundwasserregimes und Schadstoffeintrag.

Die Erhaltung der natürlichen Bodenverhältnisse durch Minimierung der überbauten Flächen sowie die Nutzung von Freiflächen als Gärten und Grünflächen bei gleichzeitiger Vermeidung von Bodenabtrag oder Überdeckung mit zusätzlichem Bodenmaterial dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Dies ist besonders für den nördlichen Bereich des Plangebietes relevant. Bereiche mit anthropogenen Auffüllungen oder sonstigen Verunreinigungen sind hiervon ausgenommen. Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungen auf Freiflächen sollten ergriffen werden, insbesondere während der Bauphase.

Weitere Maßnahmen des Bodenschutzes sind Dachbegrünungen und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Freiflächen, die zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt führen.

Die Schutzwürdigkeit der Böden wird im Plangebiet im nördlichen Bereich als „hoch“ und im südlichen Bereich als „mittel“ bewertet.

Wie bereits im Abschnitt 2.3 - Verbindliche Bauleitplanung - Verfahren erläutert wurde, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1734 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). 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 der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird deshalb abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5.3. Altlasten und Verdachtsflächen

Allgemein ist bei landwirtschaftlich genutzten Flächen, die intensiv bewirtschaftet wurden, von Bodenbelastungen durch den Eintrag von Nitraten und Sulfaten im Boden auszugehen. Auswirkungen auf zukünftige Nutzungen sind damit jedoch nicht verbunden.

Der Boden des Plangebiets wurde im Hinblick auf Verunreinigungen und Altlasten durch das Prüfinstitut und Ingenieurbüro Dr. Moll untersucht. Die durchgeführten Untersuchungen des Bodens zeigen keine Überschreitung der Bodenwerte nach Bauleitplanung der Stadt Hannover bzw. Prüfwerte nach BBodSchV. Der Boden muss frei von Fremdbestandteilen sein. Untersuchungen ergaben erhöhte Trümmerschuttanteile im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser. Es wird daher empfohlen, den Boden in diesen Bereichen bis 0,50 m u. GOK auszukoffern und anfallendes Material fachgerecht zu entsorgen. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Fremdmaterialien im Boden festgestellt werden, so ist dieser entsprechend zu entfernen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Bombentrichter wurde unter fachgutachterlicher Begleitung geräumt und mit Bodenmaterial aufgefüllt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind noch weitere Bombentrichter vorhanden. Diese müssen zunächst geräumt werden, anschließend ist eine Untersuchung nach Mindestuntersuchungsprogramm für Kinderspielflächen (MUP) durchzuführen.

Zu allen Aushubarbeiten sind Entsorgungsnachweise des Bodenaushubs vorzulegen. Bei Verfüllungen ist unbelastetes Material (Zertifizierung per Nachweis) einzubauen. Es wird empfohlen die Bodenaustausch- und Verdichtungsmaßnahmen für die erforderliche Tragfähigkeit baube-

Gelöscht: Wir
Gelöscht: e
Gelöscht: daher

gleitend durch Rammsondierungen, Dichtebestimmungen und Plattendruckversuche überprüfen zu lassen.

Die Gewächshäuser und der vorhandene Wirtschaftsweg wurden unter Begleitung eines Fachgutachters zurückgebaut.

Kampfmittel

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Plangebietes auf. Aus Sicherheitsgründen wird eine Überprüfung durch Oberflächen- bzw. Tiefensondierungen sowie eine Überwachung der Ausubarbeiten empfohlen.

6. Verträge

Erschließungsvertrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1734 wird zwischen der Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (HRG) als Eigentümerin und der Landeshauptstadt Hannover ein Erschließungsvertrag zur Sicherung der künftigen Entwicklung geschlossen.

Aufgrund des bereits aus dem Bebauungsplan Nr. 1534 bestehenden Baurechtes wurden keine weitergehenden vertraglichen Verpflichtungen i.S. von § 11 BauGB (städtebauliche Verträge) mit der HRG vereinbart.

Selbstverpflichtungserklärung

In zwei Selbstverpflichtungserklärungen vom 06.12.2010 und 11.01.2011 gegenüber der Landeshauptstadt Hannover geht die HRG folgende Bindungen ein:

- Einsatz eines Quartiersarchitekten,
- Verpflichtung zur Vorlage von Bauanträgen
- Umsetzung des Gestaltungskataloges der HRG
- Energiekonzept (s. Abschnitt 4.3)

Der von der HRG entwickelte Gestaltungskatalog, der über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1734 hinausgeht, ist Anlage der Selbstverpflichtungserklärung.

7. Kosten für die Stadt

Mit der HRG als Eigentümerin und Projektentwicklerin wird ein Erschließungsvertrag geschlossen (s. Abschnitt 6 – Verträge), in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Die HRG verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Für die Stadt Hannover entstehen keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten [2.1](#), [3.2](#), 4.1, 4.2, 4.3, 5.2 und 5.3 ergänzt bzw. überarbeitet.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung am

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juni 2011

61.12 / 30.05.2011

(Dr. Breyer)
Stellvertr. Fachbereichsleiter