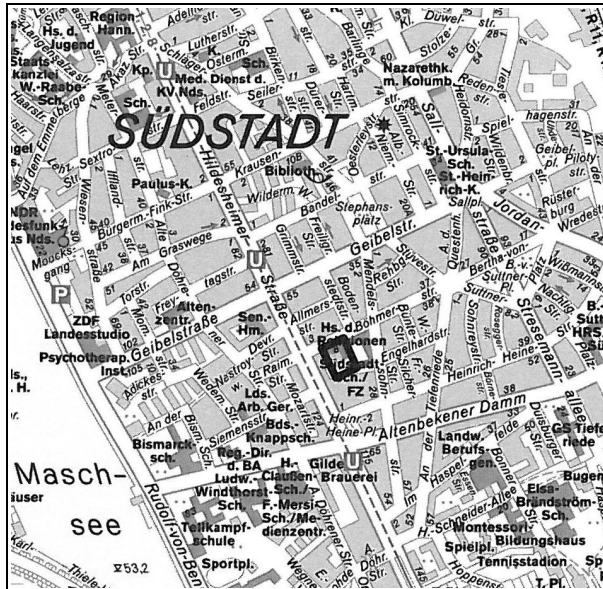


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1833 - Böhmerstraße 8 -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Südstadt-Bult

Stadtteil: Südstadt

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich das ca. 1.489 m² große Grundstück Böhmerstraße 8. Das Plangebiet wird begrenzt vom öffentlichen Straßenraum im Norden und Nordwesten. Im Westen schließt es an das Privatgrundstück Böhmerstraße 6 sowie im Süden und Osten an die Gebäuden und Freiflächen der Südstadtschule an.

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

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Erfordernis der Planung	Seite 2
2 Planverfahren und Durchführungsvertrag	2
3 Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3.1 Beschreibung des Plangebietes	3
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3.3 Geltendes Planungsrecht	4
4 Städtebauliche Zielsetzungen	4
5 Vorhabenplanung	5
5.1 Nutzungszonierung	5
5.2 Architektur und Baugestaltung	7
5.3 Freiflächengestaltung	9
5.4 Klimaschutz und ökologische Standards	9
6 Soziale Infrastruktur	10
7 Technische Infrastruktur	11
7.1 Verkehrsanbindung des Plangebietes	11
7.2 Ruhender Verkehr	11
7.3 Ver- und Entsorgung	12

8 Umweltbelange	Seite	13
8.1 Natur und Landschaft		13
8.2 Immissionsschutz		13
8.3 Boden / Altlasten		14
9 Kosten für die Stadt		15
10 Gutachten		15

1 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der *Dr. Meinhof und Felsmann GBS GmbH & Co. KG*, das Kirchengebäude der Athanasiuskirche in Hannover-Südstadt nach dessen Entweihung zu erhalten und durch umfangreiche Umbaumaßnahmen einer zeitgemäßen Nachnutzung zuzuführen. Namentlich ist die Erhaltung und Neuordnung der im Gebäude ansässigen kulturellen, religiösen und sozialen Einrichtungen mit ihren zugehörigen Büro- und Gemeinschaftsräumen sowie die Umnutzung des ehemaligen Kirchensaales zur Schaffung von fünf bis acht Wohneinheiten vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 607. Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nicht dessen rechtsverbindlichen Festsetzungen (siehe Kapitel 3.3) und damit nicht dem öffentlichen Baurecht. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Deshalb wird auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 02.03.2016 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung fand im Frühjahr 2016 statt. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30.06. bis zum 12.08. 2016 über die Planung unterrichtet.

2 Planverfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Nachnutzung eines ehemaligen Kirchengebäudes und trägt u.a. zur Schaffung von Wohnraum bei. Er dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.489 m² deutlich unterschritten.
- b) Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- c) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- d) Bei der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Strafung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt, namentlich die Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben in angemessenem Zeitrahmen, die verbindliche Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes und der Freiflächengestaltung sowie eine Nutzungsbeschränkung für den Innenhof. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes geschlossen.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Südstadt. Es liegt auf der Südseite der Böhmerstraße, nur ca. 75 m östlich der Hildesheimer Straße. Es umfasst ausschließlich das Grundstück Böhmerstraße 8 (Flurstück 441/2 in der Flur 25 der Gemarkung Hannover). Hier befindet sich die in den Jahren 1963/64 errichtete und im Jahr 2013 entweihte Athanasiuskirche samt Kirchturm im Straßenseitenbereich. Das ehemalige Kirchengebäude fügt sich im Rahmen einer geschlossenen Bebauung in die Bauflucht der Böhmerstraße ein. Der Straßenraum wird durch den in Stahlbetonbauweise errichteten Kirchturm im Vorbereich akzentuiert. Westlich des Turmes springt die Bebauung der Häuser Böhmerstraße 2 bis 6 zurück. Hier öffnet sich der Straßenraum zu einer kleinen Grünanlage.

Innerhalb des Kirchengebäudes befinden sich im Erd- und Untergeschoss einige öffentliche und gemeinbedarftlich genutzte Einrichtungen (z.B. Haus der Religionen, Kulturbüro, Uhu-Theater) sowie ein großer Veranstaltungssaal. Im ersten Obergeschoss liegt die Zugangsebene zu dem Kirchensaal, der über eine äußere Treppe von der Böhmerstraße und einen internen Treppenaufgang erschlossen wird und der sich mit Empore in einen offenen Dachraum erstreckt. Darüber hinaus befinden sich hier diverse Büro- und Gemeinschaftsräume der o.g. und anderer kultureller Einrichtungen. Die Außenwände sind – abgesehen von Lichtbändern unter der Attika des Daches – weitgehend geschlossen.

Auf der Rückseite der Kirche befindet sich ein zweigeschossiger Anbau, in dessen Erdgeschoss weitere Büroräume der o.g. kulturellen Einrichtungen untergebracht sind, während das Obergeschoss als Wohnung genutzt wird (ehemalige Küsterwohnung). Der Innenhof präsentiert sich als Freifläche mit Raseneinsaat, die vom Erdgeschoss aus erreichbar ist. Um die Belichtung der Räume im Untergeschoss zu ermöglichen, ist der gebäudenaher, hier mit Gehwegplatten befestigte Teil des Hofes durch terrassenförmig angeordnete Beete abgesenkt. In einem dieser Beete befindet sich ein mittelkroniger Laubbaum.

Östlich der Kirche schließt sich im weiteren Verlauf der Böhmerstraße das dreigeschossige Gebäude der Südstadtschule an. Im Süden grenzt der Schulhof an das Plangebiet. Westlich der ehemaligen Kirche und auf der gegenüber liegenden Straßenseite befinden sich vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet im räumlichen Zusammenhang mit der benachbarten Schule als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und mit dem Symbol für eine kirchliche Einrichtung näher gekennzeichnet. Die angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt. Entlang der Hildesheimer Straße, die als Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahntrasse dargestellt ist, erstreckt sich ein Bereich mit Marktfunktion.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Symbol für die kirchliche Einrichtung entfällt.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 607, der am 17.04.1985 in Kraft getreten ist. Er trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das gesamte hier betroffene Straßenkarree zwischen Böhmerstraße und Altenbekener Damm sowie zwischen Hildesheimer Straße und Mendelssohnstraße. In diesem Bebauungsplan ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Evangelische Kirche' festgesetzt. Zulässig ist eine geschlossene, zweigeschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,6 und der Geschossflächenzahl 1,2.

Auch das östlich und südlich angrenzende Grundstück der Südstadtschule ist als Gemeinbedarfsfläche, hier: ‚Schule‘, festgesetzt (GRZ=0,5 / GFZ=1,0). Demgegenüber handelt es sich bei den sonstigen Grundflächen innerhalb des Straßenkarrees um Allgemeine Wohngebiete WA mit geschlossener Bauweise und Ausnutzungsziffern von GRZ=0,4 und GFZ=1,2.

Mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes ist festzustellen, dass sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Baudenkmale befinden. Daneben wird jedoch vorsorglich auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht für Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG hingewiesen.

4 Städtebauliche Zielsetzungen

Nachdem die Kirche bereits im Jahr 2013 entweiht wurde, hat die Vorhabenträgerin das Grundstück mit dem Bestandsgebäude erworben. Im Zuge der geplanten Umstrukturierung soll das vorhandene Gebäude in Baukörperkubatur und weitgehend auch in seiner Gestaltung erhalten werden. Auch der Kirchturm im Seitenraum der Böhmerstraße bleibt bestehen (siehe Kapitel 5.2). Damit wird das charakteristische Erscheinungsbild des multifunktionalen Kirchenbauwerkes bewahrt und durch die geplanten Nach- und Umnutzungen zeitgemäß mit neuen Inhalten gefüllt. Namentlich sollen die im Gebäude ansässigen kulturellen, religiösen und sozialen Einrichtungen gesichert und in ihrem Bestand von Büro- und Gemeinschaftsräumen neu geordnet werden. Diese Nutzungen stehen auch künftig der Stadt(teil)öffentlichkeit zur Verfügung und tragen durch die Entwicklung der den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienenden Einrichtungen zur Bereicherung des Stadtlebens bei.

Wesentlicher Inhalt des Umnutzungskonzeptes ist darüber hinaus neben der Erhaltung der Wohnung im Anbau die Schaffung von fünf bis acht neuen Wohneinheiten in dem ehemaligen Kirchensaal. Diese Planungsabsicht entspricht dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für den Wohnungsbau zu erschließen. Gerade in der Südstadt existiert aufgrund der zentralen Lage, der günstigen Verkehrsanbindungen und wegen der guten Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen eine besonders große Nachfrage nach Wohnraum. Mit der geplanten Erneuerung

und Umstrukturierung des Kirchengebäudes wird der Stadtumbau in einem stark verdichteten Innenstadtquartier auf beispielhafte Weise vorangetrieben. Die Einrichtung neuer Wohnungen in dem Ambiente des ehemaligen Sakralbaus dient der bedarfsorientierten Wohnungsvorsorge für moderne, urbane Bewohner.

Diese städtebaulichen Zielsetzungen sind in besonderer Weise den Grundsätzen der Innenentwicklung verpflichtet (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Neben diesen allgemeinen Vorgaben und den baulichen Anforderungen an den Umbau werden mit der Planung auch zahlreiche sonstige Fachbelange berücksichtigt: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die Erfordernisse der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die Belange des Umweltschutzes sind insbesondere im Hinblick auf die Maßgaben zum Bodenschutz zu beachten. Von besonderer Bedeutung sind daneben die klimapolitischen Ziele und ökologischen Baustandards der Landeshauptstadt Hannover.

5 Vorhabenplanung

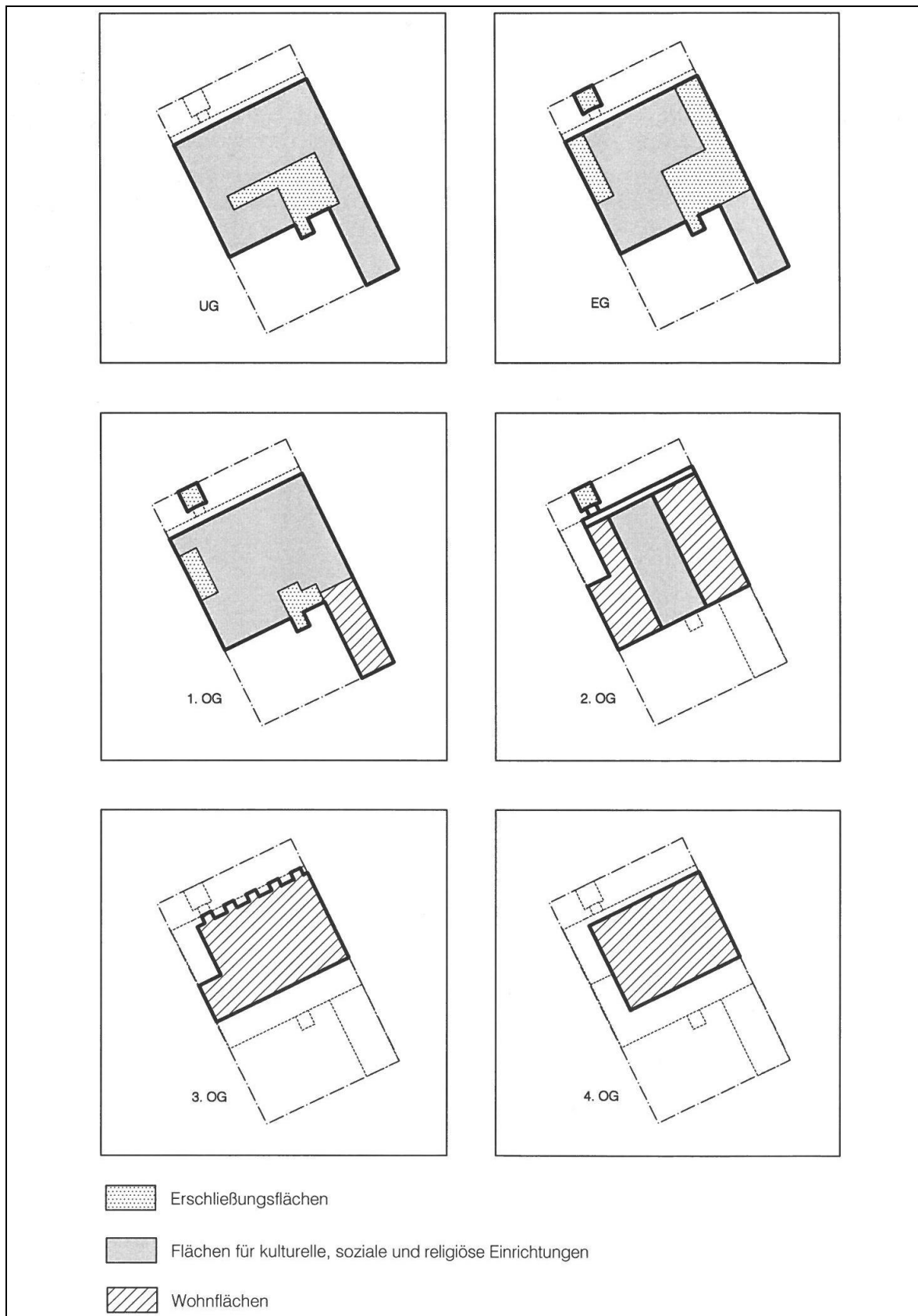
5.1 Nutzungszonierung

Das Konzept für die Um- und Nachnutzung der ehemaligen Athanasiuskirche sieht die Erhaltung und Neuordnung der bestehenden kulturellen, religiösen und sozialen Einrichtungen mit ihren Büro- und Gemeinschaftsräumen sowie - neben der Erhaltung der Wohnung im Anbau - die Schaffung neuer Wohnungen in dem alten Kirchensaal vor. Dabei werden das vorhandene Gebäude in Baukörperkubatur und weitgehend auch in ihrer baulichen Gestaltung sowie der Kirchturm im Seitenraum der Böhmerstraße erhalten.

Der geplanten Umstrukturierung der Nutzungen im Gebäudeinneren liegt eine Nutzungszonierung für Unter-, Erd- und vier Obergeschosse zugrunde, die auf der nachfolgenden Seite schematisch dargestellt wird. Dabei werden folgende Nutzungskategorien unterschieden:

- **Erschließung:** Die Erschließungsflächen umfassen Flure, Treppenhäuser, Liftanlagen etc. im Gebäudeinneren sowie – zur Erschließung der Wohnungen in den Obergeschossen – den Treppenaufgang im ehemaligen Kirchturm und einen Laubengang an der straßenzugewandte Gebäudeseite.
- **Räume für kulturelle, religiöse und soziale Zwecke:** Diese Nutzungskategorie beinhaltet sämtliche Flächen für öffentliche und gemeinbedarflich genutzte Einrichtungen (z.B. Haus der Religionen, Kulturbüro) samt den zugehörigen Büro- und Gemeinschaftsräumen sowie einschließlich der erforderlichen Nebenräume (z.B. Toilettenanlagen, Teeküche etc.). Insbesondere werden auch die beiden Säle im Untergeschoss bzw. im 1. Obergeschoss dieser Kategorie zugeordnet, die aufgrund ihrer Größe (< 200 m²) nicht der Versammlungsstättenverordnung unterliegen.
- **Wohnen:** In den so dargestellten Flächen sind Wohnungen und Wohnräume einschließlich der internen Zugänge zugelassen. Hierbei handelt es sich um die Bestandswohnung im rückseitigen Gebäudeanbau sowie um fünf bis acht neue Wohneinheiten, wobei es sich um eingeschossige Wohnungen im 2. Obergeschoss und um zweigeschossige Wohnungen im 3. Obergeschoss mit Nebenräumen im Dachgeschoss handelt.
- Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die neuen Wohnungen am Markt frei zu vermieten. Der im Rahmen der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 in der Regel geforderte Anteil an sozial geförderten Wohnungen entfällt hier, weil die Größenordnung des Projektes unterhalb der Bagatellgrenze von zwanzig Wohneinheiten liegt. Daneben kann inhaltlich darauf verwiesen werden, dass die Vorhabenträgerin mit der Erhaltung der im Gebäude ansässigen kulturellen, religiösen und sozialen Einrichtungen bereits einen gemein-

wohlorientierten Beitrag bringt und dass der hier zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum geplante Umbau des ehemaligen Kirchensaals nicht die Entstehung von Grundrissen nach den Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus zulässt.



Nutzungszonierung nach Geschossen

Während der Hauptgebäudetrakt ein Dach mit geneigten Elemente hat (siehe Kapitel 5.2), handelt es sich im Übrigen um Flachdächer. Die Dachfläche über dem Eingangsbereich wird befestigt, der rückwärtige Anbau hat eine begrünte, nicht begehbare Dachfläche. Soweit die sonstigen Dachflächen den Wohnungen und der Empore des Saales im 2. Obergeschoss zugeordnet sind, werden sie als Dachterrassen ausgebaut.

Darüber hinaus wird der Hofbereich als überwiegend begrünte Freifläche festgesetzt, die vom Flur im Untergeschoss aus erreichbar ist und die ausschließlich als Pausenhof für die Angestellten und Besucher der kulturellen, religiösen und sozialen Einrichtungen genutzt wird (siehe Kapitel 8.3).

5.2 Architektur und Baugestaltung

Höhenentwicklung und Grenzabstände

Bei dem ehemaligen Kirchengebäude wie bei dem Kirchturm handelt es sich um Bestandsbauten, die im Zuge der Vorhabenrealisierung in ihrer Größe und baulichen Dimensionierung nicht verändert werden. Die Höhen werden durch die Festlegung von absoluten Höhen baulicher Anlagen definiert. Bezugspunkte für die Höhenbemessung ist eine mit 55,1 m über N.N. eingemessene Bürgersteiganschlusshöhe (BAH) an der Grundstücksgrenze Böhmerstraße.

Im Einzelnen werden bei höhengleichem Anschluss der Oberkante Erdgeschossfußboden (OK FF EG), der die barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude ermöglicht, folgende Höhen als zulässige Höchstmaße festgesetzt:

- Firsthöhe des Hauptgebäude ca. 16,3 m
- Oberkante der straßenseitige Gauben ca. 14,8 m
- Oberkante der hofseitigen Gauben ca. 13,2 m
- Laubengang/Terrasse ca. 6,8 m
- Rückwärtiger Anbau ca. 6,8 m

Der Kellergeschossfußboden und die Sohle des Innenhofes befinden sich ca. 3,1 m unterhalb der Bezugshöhe.

Mit den absoluten Gebäudehöhen orientiert sich das Vorhaben an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung, namentlich den First- und Traufhöhen der benachbarten bzw. jenseits der Böhmerstraße gegenüber liegenden Wohnbebauung und des östlich angrenzenden Schulgebäudes. Mit dem Gebäude bleibt auch die stadträumliche Einbindung des Gebäudes in die Straßenfront der Böhmerstraße erhalten. Es fügt sich in geschlossener Bauweise in die vorhandene Blockrandbebauung ein.

Die Abstandsvorschriften nach § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO werden eingehalten. Der laut Bauordnung erforderliche Grenzabstand von $\frac{1}{2}$ H zur Grundstücksgrenze bzw. unter Anrechnung der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 6 Abs. 1 NBauO bis zur Straßenmitte wird nicht überschritten.

Grundstücksausnutzung

Zwar ist der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die hierzu erlassene Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient letztere jedoch ebenso als Orientierungsrahmen wie die Festsetzungen nach dem alten Planungsrecht. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gelten in Allgemeinen Wohngebieten (WA), die in der Umgebung des Plangebiets festgesetzt sind, Werte von 0,4 bzw. 1,2 für die Grund- und Geschossflächenzahl als zulässige Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. In dem alten Bebauungsplan Nr. 607 waren für die Gemeinbedarfsfläche 'Evangelische Kirche' ent-

sprechende Werte von 0,6 und 1,2 vorgesehen (siehe Kapitel 3.3.). Unter Berücksichtigung der von der Vorhabenträgerin vorgelegten Flächenzusammenstellung wird das Vorhaben im Hinblick auf diese Anhaltswerte wie folgt beurteilt:

- Die Grundstücksgröße im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst einschließlich der öffentlich nutzbaren Grundstücksteile im Vorbereich ca. 1.489 m². Die ca. 727 m² große Grundfläche des vorhandenen Gebäudes wird im Rahmen der Vorhabenplanung nicht erweitert. Damit errechnet sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von knapp 0,5. Dies entspricht dem gemäß altem Planungsrecht zulässigen Wert von maximal 0,6.
- Auch unter Berücksichtigung von Erschließungs- und Nebenanlagen ergibt sich keine relevante Abweichung von den hier angehaltenen Orientierungswerten. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 wird mit der Planung eingehalten.
- Das Vorhaben hat mit den oben beschriebenen Nutzungen eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.767 m², entsprechend einer Geschossflächenzahl von 1,8. Damit handelt es sich hier zwar um eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte. Diese ist jedoch städtebaulich verträglich und wird im vorliegenden Fall akzeptiert, um die geplante Um- und Nachnutzung zu ermöglichen. Die Vorhabenplanung sieht keine baulichen Erweiterungen über den – abweichend von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes hinaus – genehmigten Bestand vor. Mithin ergeben sich im Vergleich zum bereits vorhandenen Bestand nur geringfügige Anhebungen der städtebaulich relevanten Flächenwerte. Es gibt keine überwiegend nachteiligen Auswirkungen in der Nachbarschaft. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Gestaltungskonzept

Mit der Vorhabenrealisierung wird neben den Umbauten im Inneren des Gebäudes eine Neugestaltung der Fassaden vorgenommen. Die vorgesehenen Maßnahmen orientieren sich an der äußeren Erscheinung des ehemaligen Kirchenbauwerkes, um dessen Charakter auch nach der partiellen Umnutzung ablesbar zu erhalten. Maßgeblich sind dabei die Fassade an der Böhmerstraße und die zur Hildesheimer Straße gewandte Giebelfront.

Das mit ca. 15° flach geneigte, mit Kupferplatten eingedeckte Hauptdach des Gebäudes wird erhalten. Charakteristisch ist die an beiden Gebäudefronten ablesbare Gliederung der Dachfläche in fünf Segmente mit jeweils eigenen Firsten. Sie präsentieren sich an den Fassaden in Form von Zwerchhäusern, deren Ansichtsflächen zur Belichtung der dahinterliegenden Wohnräume annähernd vollflächig verglast werden. Wegen der asymmetrischen Lage des Hauptfirstes sind die Dachflächen auf der Gebäuderückseite weiter heruntergezogen als auf der Straßenseite. Die Oberfläche des rückseitigen Gebäudevorsprungs wird als begehbare Dachterrasse hergestellt. Die Dachflächen des Zwischentraktes und des Anbaus im Hof werden extensiv begrünt und mit transparenten Metallgeländern als Absturzsicherung versehen.

Unterhalb der Zwerchhäuser und der vorgelagerten Dachterrassen bleibt die hofseitige Fassade wie die Ansichtsfläche des Anbaus mit hellen Putzfronten und quadratischen, viergeteilten Fenstern im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss erhalten. Demgegenüber wird die straßenzugewandte Nordseite des Gebäudes neu gestaltet: Hier erhalten Erdgeschoss und 1. Obergeschoss großflächige Fenster und Zugänge, die in einem einheitlichen Raster mit großen, einladenden Wandöffnungen angelegt werden. Die Ansichtsfläche im 1. Obergeschoss wird mit Kupferplatten verblendet, das Sichtmauerwerk aus rotbraunen Klinkern im 2. Obergeschoss wird erhalten. Laubengang und Balkone im 3. Obergeschoss werden ebenfalls mit transparenten Metallgeländern ausgestattet.

Die vorgenannten Materialien finden sich auch an der westseitigen Giebelfront: Glas- und Putzelemente im Erdgeschoss, das Kupferband im 1. Obergeschoss – hier mit den grafisch anmutenden Ansichtsflächen zweier Infotafeln – sowie rotbraunes Sichtmauerwerk auf der weitgehend geschlossenen Front in den weiteren Obergeschossen. Hier wird ein kreuzförmiges Mauerwerksornament als Relikt der vormaligen kirchlichen Nutzung des Gebäudes erhalten bzw. rekonstruiert.

Der zum Treppenaufgang für die Erschließung der Wohnungen in den Obergeschossen des Hauptgebäudes umgebaute Kirchturm wird in seiner Stahlbetonskelettbauweise erhalten.

Mit Blick auf die Vorgaben des Boden- und Gewässerschutzes ist anzuführen, dass die Erhaltung des Kupferdaches und die Verwendung von Kupferplatten an der Gebäudefront ausnahmsweise ausnahmsweise auch ohne Reinigung des Abwassers akzeptiert werden, da es sich um wesentliche Gestaltelemente des Bestandsgebäudes handelt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei etwaigen Erneuerungsmaßnahmen die Verwendung von pestizidhaltigen Fassadenbaustoffen nicht zugelassen ist.

5.3 Freiflächengestaltung

Die unbebauten Freiflächen des Grundstücks umfassen allein einen schmalen Vorbereich zwischen dem Gebäude und dem öffentlichen Gehweg in der Böhmerstraße sowie einen Innenhof, der im Süden an die Schulfreifläche angrenzt. Struktur und Beschaffenheit dieses Hofes im Innenbereich werden durch die Vorhabenplanung nicht verändert. Eingriffe in die Statik der abgesenkten Bauteile und die Bodenoberfläche sind nicht vorgesehen. Der vorhandene Laubbaum wird erhalten. Die Rasenansaat der Hoffläche wird nach den Umbaumaßnahmen erneuert, die terrassenförmigen Beete werden mit Stauden und Bodendeckern bepflanzt. Die Freifläche dient als Pausenhof für die Angestellten und Besucher der im Gebäude ansässigen Einrichtungen, ausdrücklich nicht als Wohngarten oder Spielfläche.

Die Gestaltung des Vorbereiches orientiert sich an der Beschaffenheit des öffentlichen Straßenraumes samt Gehweg in der Böhmerstraße und sieht eine Neuordnung der Funktionen und Ausstattungselemente vor. Für die Oberflächenbefestigung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudefront werden standardisierte Materialien, z.B. Rechteckpflaster, Gehwegplatten o.Ä. verwendet. Westlich des ehemaligen Kirchturmes befinden sich zwei Pkw-Stellplätze. Weiter östlich werden 15 Fahrradbügel (Modell Hannover oder gleichwertig) im Abstand von mindestens 1,0 m aufgestellt (siehe auch Kapitel 7). Die Entwurfsplanung wird mit dem Fachbereich Tiefbau abgestimmt und verbindlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen in diesem Bereich gehen zulasten der Vorhabenträgerin.

5.4 Klimaschutz und ökologische Standards

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

Ein Anschluss des Grundstückes und des Gebäudes an das Fernwärmenetz von enercity steht vor Ort nicht zur Verfügung. Auch für eine dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW) ist aufgrund des absehbar geringen Warmwasserbedarfs kein wirtschaftlicher Betrieb ersichtlich. Vor diesem Hintergrund gilt, dass die gewählte Technik für die Energieversorgung keine höheren Emissionen erzeugen darf als die aktuelle Gasbrennwerttechnik. Ausnahmsweise kommt auch eine Pelletheizung in Betracht.

Hinsichtlich der Anforderungen an das energieeffiziente Bauen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag, die Gebäudehülle für den geplanten Wohnbereich so zu verbessern, dass der Standard des Niedrigenergiehauses_plus (NEH_plus) erreicht wird. Danach müssen die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenhülle wenigstens um 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) liegen. Für die nicht zu Wohnzwecken genutzten Teile des Gebäudes sollen die Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile nach Anlage 2, Tabelle 2 der Energieeinsparverordnung um mindestens 15 % unterschritten werden.

Auf Anregung der Klimaschutzleitstellen wurden die Möglichkeiten regenerativer Energieerzeugung geprüft. Danach wird ein Teil der von der Straße abgewandten Südseite des Glockenturms mit Paneelen für Solarthermie und/oder Photovoltaik ausgestattet, während das vorhandene in Kupfer eingedeckte Dach des ehemaligen Kirchensaals hierfür nicht genutzt werden soll. Die Dachfläche des zweigeschossigen Anbaus im Hof sowie die Dachfläche über dem westlichen Eingangsbereich werden mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet, um auf diese Weise einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu leisten. Demgegenüber wurden die Möglichkeiten der Windkraftnutzung auf oder am Turm verworfen. Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards mit den geplanten Maßnahmen erfüllt.

6 Soziale Infrastruktur

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Schaffung neuen Wohnraums entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Infrastrukturausstattung im Stadtteil sehr gut ist und dass sich viele öffentliche Einrichtungen wegen der zentralen Lage im Stadtteil gut erreichen lassen. Insbesondere die Schulversorgung ist optimal gesichert, hier mit der Südstadtschule (Grund-, Haupt- und Realschule) in unmittelbarer Nachbarschaft und mit diversen Gymnasien im Stadtteil. Auch öffentliche Kinderspielplätze sind gut zu erreichen, z.B. die Spielplätze an der Mendelsohnstraße und auf dem Bertha-von-Suttner-Platz.

Für die Kleinkinder- und Kinderbetreuung stehen ebenfalls einige Einrichtungen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, z.B. die Kindertagesstätte Stresemannallee. Daneben ist jedoch mit einem wachsenden Wohnungsanteil und mit steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Für das geplante Vorhaben mit nur fünf bis acht Wohneinheiten ergibt sich aus den Berechnungen laut Infrastrukturkonzept der Landeshauptstadt der zusätzliche Bedarf für einen betreuten Kindergartenplatz der Altersgruppe ü3. Dieser wird durch die Zahlung eines Infrastrukturbeitrages abgelöst. Ebenso ist eine Ablösezahlung für den durch die geplante Wohnnutzung entstehenden Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen zu entrichten. Dieser soll konkret durch die qualitative Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes Mendelsohnstraße gedeckt werden. Die Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Schließlich ist auch die private Versorgung in der Südstadt hervorragend. An der Hildesheimer Straße gibt es ein umfangreiches Angebot an Läden und Dienstleistungen. Weitere Einrichtungen der Grundversorgung befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet sowie für den spezialisierten Bedarf in der nahen Innenstadt Hannovers.

7 Technische Infrastruktur

7.1 Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten gut erschlossen:

- Die Stadtbahnstationen Geibelstraße und Altenbeker Damm liegen in fußläufiger Entfernung. Sie werden von den Linien 1, 2 und 8 in Richtung Innenstadt/Langenhagen bzw. Laatzen/Messe befahren. Weiter verkehrt im Altenbekener Damm die Buslinie 121 in die Innenstadt und zu den nördlichen Stadtteilen sowie die Buslinie 370 in Richtung Mehrum.
- Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles und der Innenstadt sowie die städtischen Erholungsräume (Maschsee, Eilenriede) auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.
- Das Plangebiet ist über die Böhmerstraße, die ca. 75 m östlich des Plangebietes in die Hildesheimer Straße (Landesstraße L 393) mündet, hervorragend an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden.

7.2 Ruhender Verkehr

Derzeit befinden sich zwei provisorische Stellplätze im Vorbereich des Gebäudes. Es gibt keine Tiefgarage und die Freifläche im rückwärtigen Grundstücksteil ist weder erreichbar noch geeignet für die Unterbringung von Stellplätzen. Entgegen den üblichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen und dem tatsächlichen Bedarf liegen mit den Genehmigungen für die vormalige kirchliche und kulturelle Nutzung sowie für die ehemalige Küsterwohnung keine rechtsverbindlichen Auflagen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vor.

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Im vorliegenden Fall sind ausschließlich die beiden vorgenannten je ca. 5,0 x 2,5 m großen Stellplätze, die westlich des ehemaligen Kirchturmes gelegen und direkt von der Böhmerstraße aus erreichbar sind, hierfür vorgesehen. Einer dieser beiden Stellplätze wird mit Anschlüssen für die Elektromobilität ausgestattet und einem Carsharinganbieter zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind Besucher der kulturellen Einrichtungen künftig wie bislang auf die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angewiesen. Darüber hinaus stehen weitere öffentlich nutzbare Stellplätze in der in ca. 200 m Entfernung gelegenen Stadtteilgarage Hildesheimer Straße 98 zur Verfügung. Zudem rechtfertigen die innenstadtnahe Lage des Plangebietes und seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr den Verzicht auf neue Stellplätze.

Weiter wird auch für die geplanten fünf bis acht neuen Wohneinheiten von dem Nachweis von Einstellplätzen abgesehen. Wie oben dargelegt, besteht nicht die Möglichkeit, neue Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen, weil keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung stehen und weil der Bau einer Tiefgarage aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage kommt. Um dennoch im Sinne der von der Landeshauptstadt forcierten Innenentwicklung (siehe Kapitel 4) die geplante Um- und Nachnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes zu ermöglichen, muss hier von den einschlägigen bauordnungsrechtlichen des § 47 NBauO samt Ausführungsbestimmungen abgewichen werden. Dies ist im vorliegenden Fall für den Vorhaben- und Erschließungsplan auch unter Berücksichtigung nachfolgend genannter Argumente hinnehmbar:

- Das Plangebiet liegt günstig im Stadtteil. Öffentliche und private Einrichtungen der Grundversorgung lassen sich fußläufig erreichen. Das Gebiet ist gut für Fußgänger und Radfahrer erschlossen.

- Mit den beschriebenen Anschlüssen an S-Bahn, Stadtbahn und Buslinien gibt es auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und insbesondere in die Innenstadt.
- Die Planung der Wohnanlage ist auf die Ansprüche von Menschen mit urbanem Lebensstil orientiert. Da diese erfahrungsgemäß andere Verkehrsmittel als den privaten Pkw bevorzugen (z.B. Fahrrad, Car-Sharing o.A.), kann für das Vorhaben mit einem geringen Motorisierungsgrad der Bewohner gerechnet werden.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Verzicht auf private Einstellplätze aus den o.g. städtebaulichen Gründen erforderlich und verträglich. Angesichts des vorrangigen Zieles der Hannoverschen Wohnungsbaupolitik 2016, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, ist es auch nicht zielführend, das geplante Bauvolumen zu reduzieren. Etwaige Auswirkungen auf den in der Südstadt vorhandenen Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen werden angesichts des geringen Umfangs der Neuplanung (fünf bis acht Wohneinheiten) für akzeptabel erachtet und im Interesse der hier verfolgten Planungsziele hintangestellt.

Neben den Kfz-Stellplätzen sind gemäß NBauO auch Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die im Vorbereich des Gebäudes, östlich des ehemaligen Kirchturmes, zu installierenden 15 Fahrradbügel (Modell Hannover oder gleichwertig) dienen den Besuchern der öffentlichen und gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen im Haus.

7.3 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum der Böhmerstraße bereits vorhanden. Das Grundstück ist an die Netze der Gas-, Wärme- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation angeschlossen. Das Schmutz- und Regenwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht realisiert werden. Gleichwohl kann ein Teil des Niederschlagswassers durch die Dachbegrünung zurückgehalten werden (siehe Kapitel 5.4). Im Übrigen wird aufgrund der geringen Grundstückgröße (< 2.000 m²) nach Angaben der Stadtentwässerung auf eine Abflussbeschränkung oder -drosselung verzichtet. Der hydraulische Nachweis für die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt. Dabei sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz zu beachten.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Sie ist wie über das vorhandene Leitungswassernetz quantitativ ausreichend sichergestellt. Zusätzliche Hydranten sind nicht erforderlich. Sonstige Belange des Brandschutzes werden mit dem Entwurf der Gebäudeplanung berücksichtigt. Insbesondere wird der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Die geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert. Die Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter werden im Zugangsbereich des ehemaligen Kirchturms geschaffen und sind damit innerhalb von 15 m vom Fahrbahnrand der Böhmerstraße aus erreichbar. Die Befahrbarkeit der Straße wird im Übrigen durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Abpollerungen oder andere bauliche Anlagen).

8 Umweltbelange

8.1 Natur und Landschaft

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein innerstädtisches Grundstück, das weitgehend bebaut und versiegelt ist. Angesichts der vorhandenen Bebauung und der überwiegenden Versiegelung von Vorbereich und Innenhof sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Stadtbildes durch das Vorhaben zu erwarten. Einzig anzuführen ist neben diversen Gehölzen auf dem benachbarten Schulhof ein Laubbaum im Innenhof (Blumenesche, *Fraxinus ornus*).

Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 607 wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Da hier das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Insoweit wird auch von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen (siehe Kapitel 2).

Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Einschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Belange von Natur und Landschaft bei der Abwägung zu berücksichtigen. Neben der Pflicht zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

- Einzig der o.g. Laubbaum im Innenhof erfüllt die Kriterien der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover. Da mit dem Vorhaben keine Erweiterung der Bebauung vorgesehen ist, kann dieser Baum erhalten werden. Er wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Erhalt festgesetzt und ist während des Umbaus gegen Materialablagerung, Schäden durch Baumaschinen etc. zu schützen (Vorkehrungen gemäß DIN 18 920).
- Im Bundesnaturschutzgesetz ist u.a. der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt. Aufgrund fehlender naturräumlicher Strukturen im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Eingriffe aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten. Der o.g. Laubbaum und der Gebäudebestand bieten aufgrund ihrer Struktur und Beschaffenheit nach Lage der Dinge keine adäquate Lebensbedingungen für die hier relevanten Fledermäuse und Brutvögel. Vor diesem Hintergrund wird auf die Durchführung einer faunistischen Kartierung verzichtet. Gleichwohl sind bei der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG bei etwaigen Eingriffen in den Bestand durch die Vorhabenträgerin zu beachten.

8.2 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Größe und Nutzung des Vorhabens ist absehbar, dass zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes nicht entstehen. Umgekehrt ist auch nicht mit kritischen Immissionen zu rechnen, die auf die geplante Wohnnutzung einwirken. Die verkehrsbedingte Geräuschbelastung ist angesichts der geringen Verkehrsmengen in der Böhmerstraße zu vernachlässigen und emittierende Gewerbebetriebe gibt es in der Umgebung des Plangebietes nicht. Mithin kann der hier maßgebliche Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass der Schallschutz der geplanten Wohnungen gegenüber den sonstigen Nutzungen im Gebäude durch bauliche Maßnahmen gewährleistet wird.

8.3 Boden / Altlasten

Bodenverhältnisse

Das Grundstück Böhmerstraße 8 gehört zu dem sogenannten Lavesblock, in dem in der Vergangenheit eine Reihe von Industriebetrieben angesiedelt war. Namensgebend ist das Lecinwerk des Chemiefabrikanten Ernst Laves, in dem Mineral-Milch-Eiweiß-Präparate hergestellt wurden. Dieses im Altlastenkataster der Stadt als AS.61715 geführte Areal befindet sich ca. 15 m weiter südwestlich außerhalb des Plangebiets.

Nach einer von der Region Hannover beauftragten historischen Recherche¹ über den gesamten Lavesblock wurde die Böhmerstraße im Jahr 1873 angelegt und das Plangebiet wurde, bis zur Errichtung der Athanasiuskirche 1960, zunächst gärtnerisch genutzt. Hier sind keine altlastenrelevanten Vornutzungen bekannt bis auf einen großen Heizöltank von 19.480 Litern Fassungsvermögen, der im Keller der Kirche zum Eigenbedarf vorgehalten wurde. Leckagen und Oberfüllschäden sind nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem im Katasterauszug markierten Altstandort AS.47437 um einen Fehleintrag handelt.

Weiter und unabhängig von diesen Altstandorten ist im Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die Trümmerschutt aus dem Zweiten Weltkrieg enthalten. Derartige Auffüllungen sind häufig mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet. Aufgrund der Nachbarschaft zum ehemaligen Lecinwerk, das bei einem Luftangriff 1943 vollständig zerstört wurde, ist nicht auszuschließen, dass der Trümmerschutt Fabrikreste enthält, die ggf. zusätzlich nutzungsspezifisch chemisch oder radiologisch belastet sein könnten.

Im Grundwasser befindet sich hier, wie unter großen Teilen der Südstadt, eine Schadstofffahne aus chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) aus der ehemaligen Chemiefabrik Kertess am Südbahnhof. Mit Ausgasungen über die Bodenluft oder sonstigen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Im Falle geplanter Eingriffe in grundwasserführende Schichten ist aber die untere Bodenschutzbehörde (Region Hannover) frühzeitig zu beteiligen.

Mittlerweile hat die Region Hannover eine orientierende Untersuchung des Lavesblocks durchführen lassen². Auf dem Grundstück Böhmerstraße 8 wurde eine oberflächennahe Bodenmischprobe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) in einer Tiefe bis zu 35 cm entnommen und auf altlastenrelevante Parameter untersucht. Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden alle Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete eingehalten. Ein Gefahrenpotenzial im Sinne des BBodSchG besteht für reine Wohnnutzung im aktuellen Zustand der Untersuchungsfläche grundsätzlich nicht.

Allerdings überschreiten die Gehalte der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) in den untersuchten oberen 35 cm des Bodens die Bodenwerte für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover für die geplante Wohnnutzung. Über die Tatsache hinaus, dass mit der Planung nur der Gebäudebestand gesichert wird und keine Eingriffe in den Boden vorgesehen sind, wird deshalb mit dem Bebauungsplan die Funktion der Freifläche im rückwärtigen Grundstücksteil als Pausenhof festlegt. Eine Nutzung der Freifläche als Wohngarten (etwa durch spielende Kinder) ist ausgeschlossen. Dies ist insoweit plausibel, als sich die geplanten Wohnungen in den Obergeschossen des ehemaligen Kirchenbauwerkes und des Anbaus befinden und ihnen zum überwiegenden Teil private Freiflächen in Form von

1 Historische Recherche zum Lavesblock in Hannover-Südstadt
Verf.: Ing.-Büro Geo-data, Garbsen 2015

2 Nachuntersuchung und Gefährdungsabschätzung am Altstandort Nr. 201 000 5.004 1276 (Lavesblock)
Verf.: Dr. Pelzer und Partner; Hannover 2016

Dachterrassen zugeordnet werden, so dass kein unmittelbarer Anschluss der bewohnten Bereiche an die Freiflächen im Hof besteht. Der Nutzung des Innenbereiches als Pausenhof für die Angestellten und Besucher der kulturellen, religiösen und sozialen Einrichtungen stehen bodenschutzrechtliche Bedenken nicht entgegen. Gemäß Einschätzung der Region Hannover liegt keine Gefährdung für die Eigentümer, Mieter und Nutzer vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben gewährleistet sind.

Kampfmittelbelastung

Aufgrund der bereits aus dem Jahr 2001 vorliegenden Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes muss mit Bombardierungen / Kriegseinwirkungen auf dem Grundstück und in seiner Umgebung gerechnet werden. Bei Bauvorhaben im Planbereich werden – je nach Bauvorgehensweise – begleitende Maßnahmen der Gefahrenforschung und -überwachung empfohlen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits bebauten Grundstück handelt und mit dem Vorhabenplan auch keine zusätzliche Bebauung oder sonstige bodeneingreifende Maßnahmen vorbereitet werden, sind diese Hinweise gegenstandslos.

9 Kosten

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

10 Gutachten

Die in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten und Fachplanungen wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen dieser Untersuchungen an. Die Gutachten können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, eingesehen werden.

Begründung des Planentwurfs
aufgestellt von dem Büro plan:b,
Hannover, den 26.02.2019

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, Februar 2019

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter