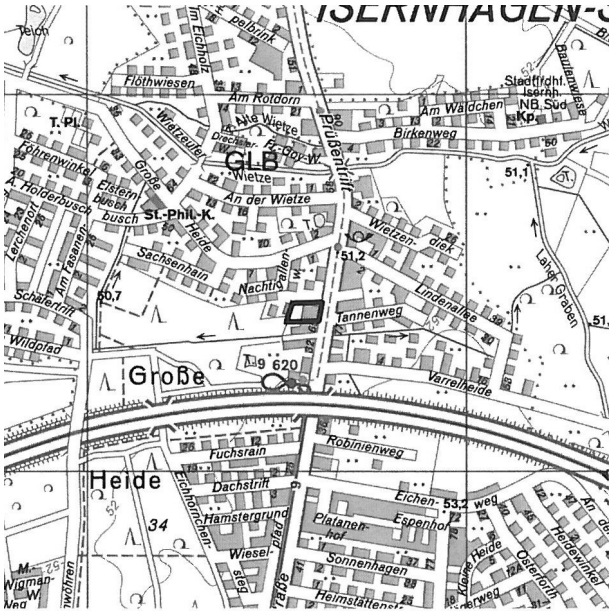
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1820
- Waldeseck -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover

Stadtteil: Isernhagen-Süd

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Prüßentrift 64. Es handelt sich um das Flurstück 43/6 in der Flur 25 der Gemarkung Isernhagen-Süd.

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Erfordernis der Planung ..... Seite 2

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation 2
2.1 Beschreibung des Plangebietes 2
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 3
2.3 Geltendes Planungsrecht 3

3 Städtebauliche Zielsetzungen 4

4 Vorhabenplanung 5
4.1 Bebauungskonzept und Architektur 5
4.2 Maß der baulichen Nutzung 6
4.3 Interne Erschließung und Freiflächengestaltung 6
4.4 Klimaschutz und ökologische Standards 7

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

5 Soziale und technische Infrastruktur 7
5.1 Öffentliche Einrichtungen 7
5.2 Verkehrserschließung 8
5.3 Ver- und Entsorgung 8
5.4 Wasserwirtschaftliche Belange 9

6 Immissionsschutz 9
6.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung 9
6.2 Beurteilung der Geräuschsituation 10
6.3 Schallschutzmaßnahmen 10

7 Sonstige Umweltbelange 12
7.1 Naturschutz / Baumschutz 12
7.2 Boden / Altlasten 14

8 Gutachten 15

9 Verfahren und Durchführungsvertrag 16

10 Kosten für die Stadt 16

Verfahrensvermerk 17

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1820 war zunächst als Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1149 mit dem Aufstellungsbeschluss vom 22.03.2012 eingeleitet worden. Für den Planbereich wurde bereits seinerzeit die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt, um hier nach Aufgabe eines Alten- und Pflegeheimes eine angemessene städtebauliche Nachnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird das Verfahren nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1820 fortgesetzt, da nunmehr eine konkrete Vorhabenplanung vorliegt, die hier die Errichtung von drei Gebäuden mit insgesamt 18 Wohneinheiten beinhaltet.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1149 bzw. dessen 1. Änderung. Das geplante Vorhaben widerspricht den rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Auf Antrag der Landré Grundstücksgesellschaft mbH wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der insgesamt ca. 3.442 qm große räumliche Geltungsbereich liegt im Süden des Stadtteiles Isernhagen-Süd und umfasst das bebaute Grundstück Prüßentrift 64. Das Plangebiet wird begrenzt durch die gleichnamige Straße im Osten. Im Norden und Süden grenzen die ebenfalls bebauten Grundstücke Prüßentrift 63 und 65 an, im Westen das Grundstück Nachtigallenweg 2a sowie eine Waldfläche.

Die Gebäude auf dem Grundstück Prüßentrift 64 wurden bis vor wenigen Jahren als Alten- und Pflegeheim genutzt. Der Bestand umfasst zwei- bis dreigeschossige, miteinander verbundene Gebäudeteile sowie Zufahrt und Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze. Das Grundstück ist mit zahlreichen Laubbäumen bepflanzt. Nach Verlagerung der Einrichtung auf einen ca. 100 m südlich gelegenen Standort stehen Grundstück und Gebäude leer.

Bei der unmittelbaren Nachbarschaft des Planbereiches handelt es sich um wohngenutzte Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern im Westen und Norden, zweigeschossigen Wohngebäuden jenseits der Straße im Osten sowie dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Süden und auf einem neu bebauten Grundstück im Norden. Weiter südlich schließen sich im Umfeld der Stadtbahnendhaltestelle Fasanenkrug gemischte Nutzungen mit einem Nahversorgungszentrum und mit einer neu errichteten Alteneinrichtung an.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die östlich tangierende Prüßentrift (L 381) ist Hauptverkehrsstraße. Im Südwesten grenzt die Waldfläche der Großen Heide an.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für den Planbereich und seine Umgebung ist der Bebauungsplan Nr. 1149 aus dem Jahr 1983 mit seiner 1. Änderung, die mit ihrer Bekanntmachung am 19.11.2003 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan Nr. 1149 trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Bereich westlich der Prüßentrift, und zwar zwischen der Autobahn im Süden und der Großen Heide im Norden. Die 1. Änderung bezieht sich auf die Grundstücke Prüßentrift 64 bis 68 und Burgwedeler Straße 32.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelten mithin die Festsetzungen der 1. Änderung. Diese setzt für das Grundstück Prüßentrift 64 als Art der Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der näheren Bezeichnung 'Alteneinrichtung' fest. Ziel dieser Festsetzung war es seinerzeit, das Alten- und Pflegeheim planungsrechtlich abzusichern. Die Zahl der Vollgeschosse war auf II begrenzt und als Maß der baulichen Nutzung waren Werte von 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. 0,8 für die Geschossflächenzahl als Obergrenzen festgesetzt.

Auch südlich des Planbereiches ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1149 maßgeblich. Während unmittelbar angrenzend an den Planbereich als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit drei Vollgeschossen und Ausnutzungsziffern von GRZ=0,3 und GFZ=0,6 festsetzt wird, schließt sich daran, ebenfalls noch im Geltungsbereich der 1. Änderung, eine weitere Fläche für Gemeinbedarf mit der näheren Bezeichnung 'Alteneinrichtung' an, deren Maß der baulichen Nutzung GRZ=0,4 und GFZ=1,0 bei maximal drei Vollgeschossen beträgt.

Im Übrigen gelten in der Umgebung des Plangebietes die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1149, nämlich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Vollgeschossen und GRZ=0,25 / GFZ=0,55 im Norden sowie ein reines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und GRZ=0,2 / GFZ=0,2 im Nordwesten. Für die südwestlich angrenzende Fläche setzt der Bebauungsplan Nr. 1149 als zulässige Art der Nutzung 'Wald' fest.

3 Städtebauliche Zielsetzungen

Nach Aufgabe der Nutzung als Alten- und Pflegeheim vor mittlerweile mehr als zehn Jahren ist es das vorrangige Ziel der Planung, einen weiteren Leerstand bzw. ein Brachfallen des Grundstückes zu verhindern und dieses stattdessen einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Die Grundrisskonzeption, der Ausstattungsstandard und der bauliche Zustand des ehemaligen Heimes entsprechen in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an derartige Einrichtungen, so dass kein neuer Betreiber für die Altimmobilie gefunden werden konnte. Vor dem Hintergrund, dass eine Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz ausgeschlossen erscheint, hat der Vorhabenträger mittlerweile das Grundstück erworben, um hier nach Abriss der Gebäude eine großzügige Wohnanlage zu errichten. Die Aufgabe der Festsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung im Bebauungsplan ist vertretbar, da sich weitere Alten- und Pflegeheime im Stadtteil befinden bzw. erst in 2004 unter anderem als Ersatz der in Rede stehenden Einrichtung südlich des Plangebietes neu errichtet wurden.

Diese Absicht entspricht dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erschließen. Aufgrund der sich abzeichnenden Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung ist nach heutigem Kenntnisstand für das nächste Jahrzehnt von einem weiteren Wohnungsneubaubedarf auszugehen. Dieser soll insbesondere über eine Mobilisierung von untergenutzten bzw. brachliegenden oder -fallenden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

Auch im Stadtteil Isernhagen-Süd gibt es eine hohe Nachfrage nach qualitätvollem Wohnraum. Deswegen sollen mit dem aktuellen Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten geschaffen werden. Aufgrund der guten Verkehrsanbindungen (Stadtbahnendhaltestelle Fasanenkrug, siehe auch Kapitel 5.2), der guten Infrastrukturausstattung (Nahversorgung) und wegen der Nähe zu Naherholungsgebieten (u.a. Landschaftsschutzgebiete „Obere Wietze“ und „ Fuhrbleek“) erfüllt der Planbereich wesentliche Anforderungen an einen städtischen Wohnstandort. Auch die derzeitigen Baulandentwicklungen in der Umgebung des Plangebietes belegen die Qualität und Attraktivität des Stadtteiles für gehobene Wohnansprüche.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet und in dem südlich angrenzenden Areal ist geprägt durch größere Baukörper, die – ausgehend von dem Nahversorgungszentrum am Fasanenkrug – einen Bereich verdichteter Bebauung bilden. Nördlich und nordwestlich des ehemaligen Alten- und Pflegeheimes lockert die Bebauung auf, was durch das abgestufte Maß der Nutzung in den betreffenden Bebauungsplänen so vorgegeben wird (siehe Kapitel 2.3). Diese Struktur soll mit der geplanten Neubebauung im Änderungsbereich aufgegriffen werden, wobei die größten Gebäudehöhen des Altbestandes bzw. der Nachbarbebauung nicht überschritten werden sollen. Weiter wird angestrebt, dass sich das neue Gebäudevolumen, im Unterschied zu der bisherigen Bebauung, auf drei Baukörper verteilt, so dass sich ein angemessener Übergang zu der aufgelockerten Bebauung im Norden und Nordwesten ergibt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB und der o.g. kommunalen Ziele der Innenentwicklung müssen bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Planbereich andere Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung zurückgestellt bzw. nachgeordnet behandelt werden. Im Interesse einer forcierten Innenentwicklung wird in Kauf genommen, dass sich gesunde Wohnverhältnisse in Teilbereichen des Plangebietes nur durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleisten lassen (siehe Kapitel 6.3) und dass Teile des im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestandes beseitigt und ersetzt werden müssen (siehe Kapitel 7.1).

Schließlich wird auch akzeptiert, dass der zur Gefahrenabwehr forstfachlich angestrebte Waldabstand von mindestens 30 m ebenso wie der gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm zum Schutz des Naturhaushaltes von Wäldern empfohlene Abstand von 100 m nicht eingehalten werden kann. Dem liegt zugrunde, dass es sich im Stadtteil Isernhagen-Süd um eine historisch gewachsene Situation mit großen, parkartig begrünten Grundstücken handelt. Auch in der Umgebung des Baugrundstückes hat sich der Grünbestand über die Jahrzehnte hinweg zu Wald entwickeln können und ragt hier bis an die südwestliche Ecke des Planbereiches heran. Bei einer pauschalen und undifferenzierten Anwendung der oben genannten naturschutz- und waldfachlichen Empfehlungen und Regelungen – denen eine Waldsituation in der freien Landschaft zugrunde liegt – könnte in dem hier vorliegenden Fall einer bebauten Ortslage ein Grundstück mit vorhandenem Gebäudebestand und planungsrechtlich abgesicherten Baurechten zukünftig nicht mehr bebaut werden, während die bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke außerhalb des Plangebietes auch weiterhin möglich wäre. Zur Vermeidung einer derartigen Situation wird der hier vorhandene Waldabstand von 10 m in den neuen Bebauungsplan übernommen.

In Anbetracht der skizzierten Bestandssituation bestehen keine erhöhten Sicherheitsrisiken durch umsturzgefährdete Waldbäume. Das Risiko von Gebäudeschäden ist insoweit eher allgemeiner Art und nicht der – rechtlich begründeten – Waldsituation geschuldet. Darüber hinaus kann etwaigen Gefährdungen im Rahmen der Gebäudeunterhaltung und Verkehrssicherung durch den Eigentümer entgegengewirkt werden.

4 Vorhabenplanung

Dem vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes liegt die mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmte Vorhabenplanung der Landré Grundstücksgesellschaft mbH zugrunde. Im Einzelnen beinhaltet der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Bestandteile:

4.1 Bebauungskonzept und Architektur

Unter stadträumlichen Gesichtspunkten knüpft die Planung an die in den letzten Jahren vollzogenen Strukturveränderungen im Stadtteil Isernhagen-Süd an und entwickelt ein Konzept großformatiger Baukörper am Übergang von dem Bereich verdichteter Bebauung am Nahversorgungszentrum Fasanenkrug zu der nördlich anschließenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das Vorhaben, das entsprechend der zuvor erläuterten Zielsetzung der Schaffung eines gehobenen Wohnangebotes im Stadtteil Isernhagen-Süd dient, umfasst drei Stadtvillen, die in einer leichten Südwestorientierung parallel zur Prüßentrift angeordnet sind. Je Gebäude werden sechs Wohneinheiten mit großzügigen Grundrissen und attraktiven Außenwohnbereichen auf der Süd- oder Westseite errichtet.

Bei den Stadtvillen handelt es sich um dreigeschossige Wohnhäuser mit Flachdächern. Die Gebäude sind unterkellert. Auf der nördlichen Grundstücksseite befindet sich eine Tiefgarage, die über eine Zufahrt von der Prüßentrift erschlossen wird. Die Architektur wird im Rahmen eines einheitlichen Gestaltkonzeptes ausgeführt. Die Baukörper erhalten helle Putzfassaden, die durch Sockel, Fassadenornamente und Gesimse gegliedert sind. Von Mauerpfeilern gefasste Loggien und offene Balkone sowie bodentiefe Fensterelemente prägen das Erscheinungsbild. Insgesamt entsteht eine repräsentative Wohnanlage mit Anklängen an den neoklassizistischen Stil.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen. Mit Blick auf die geplante Wohnbebauung werden hier die Werte für allgemeinen Wohngebiete (WA) als Vergleichsmaßstab angehalten, nämlich Grundflächenzahl GRZ=0,4 und Geschossflächenzahl GFZ= 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundfläche der drei geplanten Häuser beträgt insgesamt ca. 973 m², die daraus ermittelte GRZ=0,3 liegt deutlich unterhalb der o.g. Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Mit dem Vorgaben wird eine Geschossfläche von ca. 2.463 qm realisiert, was einer GFZ=0,7 entspricht und damit ebenfalls im Rahmen der o.g. Werte für allgemeine Wohngebiete liegt.

Die Berücksichtigung der geplanten Tiefgarage, der befestigten Erschließungsflächen und der sonstigen Nebenanlagen (Wege, Terrassen etc.) führt zu einer Versiegelung von insgesamt ca. 2.053 m². Damit wird auch das gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Maß eingehalten (GRZ_{max}=0,4, zzgl. 50 % = 0,6).

Die geplante dreigeschossige Bebauung fügt sich in die Struktur der Umgebung ein. Zwar wird das laut Ursprungsplanung zulässige Maß von zwei Vollgeschossen überschritten. Doch ist dies – wie bereits begründet – an der Nahtstelle von verdichteter und aufgelockerter Bebauung städtebaulich verträglich. Dies gilt umso mehr, als die geplante Gebäudehöhe das Maß bereits realisierter Bauvorhaben in der Nachbarschaft nicht überschreitet. Die Höhe der drei Stadtvillen beträgt einheitlich ca. 10,0 m über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG), wobei diese mit ca. 52,3 m über N.N. nur unwesentlich über dem anstehenden Gelände liegt.

Die aus den genannten Gebäudehöhen resultierenden Mindestgrenzabstände von ½ H werden durch die Planung eingehalten. Insoweit ist die geplante Bebauung auch mit der Veränderung der Höhenentwicklung im Vergleich zum Bestand und zu der Umgebung maßvoll und mit Blick auf Umsetzung der Ziele der Wohnbaulandinitiative akzeptabel. Die moderate Verdichtung entspricht dem Ziel einer dem Standort sowie seiner Lagegunst und guten Verkehrsanbindung angemessenen Innenentwicklung.

4.3 Interne Erschließung und Freiflächengestaltung

Die drei Stadtvillen werden über Zuwegungen von der Prüßentrift im Nordosten des Grundstückes erschlossen. Dabei handelt es sich zum einen um die ca. 4,0 m breite Zufahrt zu der Tiefgarage. Diese befindet sich zwischen den Wohnhäusern und erstreckt sich bis an die nördliche Grundstücksgrenze. Hier sind insgesamt 18 Stellplätze vorgesehen. Von der Tiefgarage aus gibt es direkte Zugänge zu den Kellergeschossen der Stadtvillen.

Zum anderen gibt es südlich der Tiefgarageneinfahrt eine weitere Zuwegung, die die Hauseingänge fußläufig erschließt. Im vorderen Bereich ist diese Zuwegung soweit aufgeweitet, dass hier eine Aufstellfläche für die Feuerwehr entsteht. Westlich der Tiefgaragenzufahrt befindet sich ebenfalls an diesem Zuweg, und zwar unmittelbar an der nördlichen Grundstückgrenze, ein kleines Nebengebäude, in dem die Abfallbehälter der gesamten Wohnanlage entsorgungsgerecht untergebracht werden.

Während es sich bei der Tiefgaragenzufahrt um ein technisches Bauwerk in Betonbauweise handelt, wird der Zugangsbereich zu den Gebäuden im Rahmen der Freiflächenkonzeption ansprechend gestaltet. Die Wohnwege erhalten eine Oberflächenbefestigung aus Betonsteinen.

Im Übrigen wird das Grundstück als parkartig begrünte Freifläche hergerichtet, die von den Hausbewohnern zu Erholungszwecken genutzt werden kann. Dabei werden die vorhandenen Bäume im Süden und Westen um einige neu anzupflanzende Gehölze und flächenhafte Strauchmischpflanzungen ergänzt, die als Ersatzpflanzungen im Sinne der Hannoverschen Baumschutzsatzung anrechenbar sind (siehe Kapitel 7.1). Südlich der Wohngebäude werden zwei Flächen für das Kleinkinderspiel angelegt (vgl. § 9 Abs. 3 NBauO). Das Grundstück wird auf der Ostseite durch einen Metallstabzaun eingefriedet, der mit verputztem Sockel und Mauerpfeilern auf die Architektur der Gebäude abgestimmt ist.

4.4 Klimaschutz und ökologische Standards

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat als Minderungsmaßnahme von CO_2 die *Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich* beschlossen. Demzufolge sind bei der Stadtplanung bzw. Bebauungsplanung Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes im Planungsprozess mit abzuwägen.

Die Planung sieht eine kompakte Bauweise der drei Baukörper und eine relativ günstige Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung solarer Gewinne vor (Süd- und Westorientierung der Wohnräume). Letzteres ist unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz von Vorteil. Die Gebäude werden in Niedrigenergiebauweise ausgeführt, d.h. dass sowohl der Primärenergiebedarf als auch die Transmissionswärmeverluste die Werte des Referenzgebäudes nach EnEV 2014 um mindestens 15 % unterschreiten. Das Grundstück kann nicht an das Fernwärmenetz von enercity angeschlossen werden. Die Raumwärme- und Trinkwarmwasserversorgung wird hausweise organisiert. Es kommt eine Kombination aus Luftwärmepumpen und Gas-Brennwertkessel zum Einsatz, die je Gebäude im Keller untergebracht werden. Auf die Nutzung der Solarenergie wird verzichtet.

Das energetische Konzept wurde in einem Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt.

5 Soziale und technische Infrastruktur

5.1 Öffentliche Einrichtungen

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Ausweisung von Wohngebieten entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Im Hinblick auf öffentliche Einrichtungen gilt dies namentlich für die Grundschul- und Kindergartenversorgung sowie für Spielplatzflächen. Im vorliegenden Fall lassen sich für die geplante Wohnbebauung mit 18 Wohneinheiten folgende Feststellungen treffen:

- Die Schulversorgung wird durch die ca. 1,4 km entfernte Grundschule Grimsehlweg und die in ca. 2,0 km Entfernung gelegene IGS Bothfeld gesichert. Der Bedarf kann in den vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.
- Bezüglich der Kindergartenversorgung wird unterschiedenen nach den Altersgruppen U3 (Krippenplätze) und Ü3 (Kindertagesstättenplätze). Nach den einschlägigen Berechnungen entsteht durch das geplante Wohnungsbauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf im Stadtteil. Dieser wird durch die Zahlung eines Infrastrukturbeitrages abgelöst.
- Der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz befindet sich am Eichenweg südlich der Autobahn in mehr als 750 m Entfernung zum Plangebiet. Es kann dennoch davon ausgegangen werden, dass in der Umgebung des Plangebietes, z.B. in den angrenzenden Waldflächen, ausreichend Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Insgesamt wird sichergestellt, dass die aufgrund der neu geplanten Wohnungen zu erwartenden infrastrukurellen Anforderungen im Stadtteil erfüllt werden können. Dies gilt im Übrigen auch für sonstige Einrichtungen der Grundversorgung.

5.2 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist über die Prüßentrift, die als Landesstraße L 381 klassifiziert ist, hervorragend an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden. Besonders günstig ist die Lage des Gebietes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Endhaltestelle Fasanenkrug, die von der Stadtbahnlinie 9 in Richtung Innenstadt befahren wird, liegt nur ca. 250 m entfernt und ist fußläufig bestens erreichbar. Darüber hinaus verkehrt hier die Buslinie 620 über Isernhagen nach Großburgwedel. Busse und Bahnen fahren zu Hauptverkehrszeiten im 10- bzw. 20-Minuten-Rhythmus.

Die Kfz-Erschließung für das Plangebiet erfolgt von Osten über die Prüßentrift (L 381). Wie in Kapitel 4.3 dargelegt, wird eine Zufahrt zum Grundstück bzw. zu der geplanten Tiefgarage auf der Nordostseite des Grundstückes angelegt. Diese befindet sich innerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße. Angesichts des geringen Umfanges des zu erwartenden Erschließungsverkehrs sind negative Auswirkungen auf den übergeordneten Verkehr nicht zu erwarten.

Nach der Planung wird der laut NBauO erforderliche Platzbedarf für den ruhenden Verkehr (je ein Stellplatz pro Wohneinheit) in der geplanten Tiefgarage auf dem Grundstück gedeckt.

Das vorgelegte Konzept berücksichtigt auch die Anforderungen, die sich aus dem Nahverkehrsplan 2008 der Region Hannover und dem Masterplan Mobilität der Landeshauptstadt Hannover ergeben. Darin wird eine Verlängerung der Stadtbahn nach Isernhagen als „planungsrelevante Netzergänzung“ bezeichnet. Angesichts des vergleichsweise engen Querschnitts der Prüßentrift hält die geplante Bebauung – wie mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt – einen Abstand von mindesten 4,0 m zu der öffentlichen Straßenparzelle ein.

5.3 Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in der Straße Prüßentrift auf der Ostseite des Plangebietes. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie an die Telekommunikation ist problemlos möglich und kann im Zuge der Ausbauplanung abgestimmt werden. Eine vormals im Plangebiet geforderte Trafo-Station der enercity Netzgesellschaft mbH ist nach jüngsten Angaben des Versorgers nicht mehr erforderlich.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungswassernetz quantitativ ausreichend sichergestellt. Weitere Hydranten sind nicht erforderlich. Sonstige Belange des Brandschutzes (z.B. Rettungswege, Aufstellflächen zum Anleitern etc.) werden im Zuge der Freiflächenplanung berücksichtigt (siehe Kapitel 4.3).

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Eine geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert, da die Vorhabenplanung einen Abstellraum für die Müllbehälter der gesamten Wohnanlage vorsieht. Dieser befindet sich in ca. 30 m Abstand zum Fahrbahnrand der Prüßentrift. Da das Befahren des Grundstückes mit den Entsorgungsfahrzeugen nicht vorgesehen, wird die Abholung der Abfallbehälter über den Holservice von aha gewährleistet, der gemäß Abfallsatzung kostenpflichtig abgerechnet wird.

Eine straßennahe Anordnung des Abstellraumes (Entfernung zum Fahrbahnrand < 15 m) kommt wegen der erforderlichen Freihaltung des östlichen Grundstücksstreifens (siehe oben) sowie Interesse einer angemessen Gestaltung des Grundstückszuganges nicht in Betracht. Im Übrigen wird die Befahrbarkeit der Prüßentrift wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Parkbuchten oder andere bauliche Anlagen).

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächenentwässerung

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet nur bedingt realisiert werden, da das Grundstück zum Teil von der geplanten Tiefgarage unterbaut wird und da die Grundwasserverhältnisse dies nur in geringem Umfang zulassen. Soweit möglich wird das Niederschlagswasser durch den Einbau von Unterflurrigolen im Bereich der Rasenflächen zurückgehalten und/oder versickert. Die über die nach Angaben der Stadtentwässerung festgelegte Abflussbeschränkung von 20 l/sec*ha hinaus gehenden Wassermengen werden durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückgehalten (Rückstaukanäle, Drosselung) und verzögert in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Dabei wird durch die partielle Begrünung des Tiefgaragendaches ein Beitrag zur Rückhaltung von Belastungsspitzen erreicht. Eine weitergehende Begrünung der Flachdächer der Wohngebäude ist nicht vorgesehen.

Grundwasser

Wie oben bereits angesprochen ist in dem Planbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (Grundwasserstände von nur wenigen Dezimetern in den feuchten Monaten). Aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen ist auf ständige Grundwasserentnahmen bzw. Bauwerksdrainagen zu verzichten. Wohngebäude und Tiefgarage sind so zu errichten, dass diese als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Vorübergehende Grundwasserentnahmen im Zuge der Baumaßnahme sind nach den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zulässig. Die erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse, auch bzgl. der Regenwasserversickerung, werden im Bauantragsverfahren eingeholt.

6 Immissionsschutz

6.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung

Insbesondere aufgrund einwirkender Verkehrsgeräusche sind in der vorliegenden Planung immissionsschutzrechtliche Belange von besonderer Bedeutung. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind in die Planung einzustellen. Als Grundlage einer sachgerechten Behandlung dieses Belanges wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt[1].

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung gehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Geräusche oder sonstige schädliche Umweltauswirkungen von dem Planvorhaben aus. Laut Gutachten werden die einschlägigen Richtwerte für Wohngebiete auf dem Grundstück selbst und nördlich angrenzend auch unter Berücksichtigung der geplanten Tiefgarage und ihrer Zufahrt auf der Nordseite des Grundstückes deutlich unterschritten.

1 Schalltechnisches Gutachten (Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 2015)

Deswegen werden in der schalltechnischen Untersuchung vorrangig die im Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen betrachtet. Das Gutachten beschreibt die Geräuschsituation und stellt die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen nach den einschlägigen Regelwerken dar. Die Berechnungen erfolgen im Wesentlichen auf Grundlage der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* in Verbindung mit den *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen* (RLS 90). Für die Aufteilung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche wird die DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau* herangezogen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von wohngenutzten Stadtvillen begründet. Zwar wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dennoch wird hier aufgrund der geplanten Wohnnutzung wie für die Umgebung des Plangebietes der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt. Für die schalltechnische Beurteilung gelten die Immissionswerte, die in der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau,* normiert sind:

tags 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A) – Orientierungswerte.

Dabei gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

6.2 Beurteilung der Geräuschsituation

Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt anhand der von der Landeshauptstadt Hannover zur Verfügung gestellten Angaben zur Verkehrsbelastung auf der Prüßentrift (DTV = 12.900) und auf der ca. 250 m südlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn A2 (DTV = 108.120) sowie der Angaben zur technischen Ausstattung (z.B. Lärmschutz an der BAB, geräuscharme Fahrbahnen u.a.). Für den Prognosehorizont 2025 ist hier eine geringe Abnahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten, so dass für diesen Zeitraum im Sinne eines konservativen Berechnungsansatzes die aktuellen Verkehrsdaten zugrunde gelegt werden.

Aufgrund des Straßenverkehrs sind Geräuschimmissionen zum Teil deutlich oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten. Dabei wird der Tagwert an der Ostfassade des an der Prüßentrift gelegenen Wohngebäudes um bis zu 11 dB(A), der Nachtwert um bis zu 13 dB(A) überschritten. Auch wenn diese Werte mit Abstand von der Hauptlärmquelle und unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung zurückgehen, ist im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen der Richtwerte zu rechnen.

Gewerbelärm

Aus gewerblichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes – in der Schalluntersuchung wurde insbesondere eine Tankstelle mit Waschanlage (Prüßentrift 77, Betriebszeit 6:30 bis 21:00 Uhr) berücksichtigt – resultieren keine relevanten Lärmbelastungen.

6.3 Schallschutzmaßnahmen

Trotz der zu erwartenden erheblichen Überschreitung der Lärmwerte durch den Straßenverkehr wird an dem Standort und der Absicht, hier Wohnraum zu schaffen, festgehalten. Das Vorhaben dient den in Kapitel 3 ausführlich dargestellten Zielen der städtischen Wohnbauflächeninitiative und der angestrebten Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Darüber hinaus wird das Heranrücken der Bebauung an die Prüßentrift aus städtebaulichen Gründen und mit Blick auf die in der Nachbarschaft bereits vorhandene Bebauung begründet.

In der Abwägung wird darauf abgestellt, dass eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 5 dB im Einzelfall im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz liegt. Im Beiblatt 1 zu der o.g. DIN-Norm wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Diese Einschätzung korrespondiert auch mit der Tatsache, dass mit der Überschreitung um bis zu 5 dB zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen ja auch das Wohnen zulässig ist, annähernd die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Dieser Abwägungsentscheidung liegt zugrunde, dass andere Planungsansätze und sonstige Maßnahmen hier nicht in Betracht kommen: Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes scheiden grundsätzlich andere Nutzungen, z.B. Büro- oder Gewerbeeinrichtungen, aus, da diese ihrerseits die überwiegend vorhandene Wohnnutzung im Umfeld belasten würden (z.B. Verkehrsaufkommen, fehlende Stellplätze im öffentliche Straßenraum etc.). Eine abweichende Positionierung und Ausrichtung der geplanten Wohngebäude kommt mit Blick auf die Grundstücksverhältnisse hier nicht in Frage. Sie bliebe im Übrigen immissionsschutzrechtlich unwirksam, da die relevanten Lärmbeiträge von der Autobahn ausgehen und das gesamte Gebiet betreffen.

Daneben werden aktive Schallschutzmaßnahmen in der gegebenen Situation verworfen: Zum Einen ließe sich die erforderliche Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand an der Autobahn nur mit unverhältnismäßigen Mitteln realisieren. Zum Anderen wird die Errichtung einer Wand entlang der Prüßentrift zur Reduzierung der von dort einwirkenden Immissionen nicht verfolgt, da die hier erforderliche Länge und Höhe dieser Einrichtung – die Wand müsste das Grundstück auch auf der Nord- und Südseite umfassen und sie müsste mindestens die Höhe der geplanten dreigeschossigen Bebauung haben – nicht mit dem städtebaulichen Charakter des Gebietes vereinbar sind. Eine niedrigere Wand würde demgegenüber ihre Schutzwirkung nur für die Erdgeschosswohnungen in Fahrbahnnähe entfalten.

Dies vorausgeschickt wird mit der Schallschutzkonzeption des Vorhabens für ausreichenden Lärmschutz und die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Sorge getragen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen kann der Anspruch auf ausreichenden Schallschutz gewährleistet werden. Auf der Grundlage der Gutachterempfehlungen werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Maßnahmen verbindlich festgelegt:

- Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Mit diesen Maßnahmen wird den zum Teil erheblichen Richtwertüberschreitungen wirksam begegnet. Für große Teile des östlich gelegenen Baukörpers an der Prüßentrift sind die erhöhten Standards der Lärmpegelbereiche IV und V zu berücksichtigen. Demgegenüber reichen für dessen Westseite und für die beiden anderen Baukörper die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III aus, die in der Regel bereits mit Bauausführungen nach den heutigen energetischen Standards erreicht werden.
- Ab Lärmpegelbereich III wird zur Verbesserung der Schalldämmung der Einbau von schallgedämmten Lüftern (oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art) in den zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) empfohlen. Diese Maßnahme wird an den meisten Fassaden aller drei Baukörper erforderlich, um den in der DIN 18 005 genannten Wert für ungestörten Nachtschlaf von 45 dB(A) zu erreichen.

Auf diese Weise können in Verbindung mit den o.g. Maßnahmen des baulichen Schallschutzes auch die maßgeblichen Innenpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 weitgehend eingehalten werden. Die Überschreitung des angestrebten Tagwertes, die bei geöffneten Fenstern zu erwarten ist, wird hingenommen. Hier geht man im Allgemeinen davon aus, dass bei in der Regel geschlossenen Fenstern nur gelegentlich eine Stoßlüftung durchgeführt wird und dass eine längere Lüftung auch über die Balkontüren möglich ist.

- Ab Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) zulässig, sofern sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden.

  Den differenzierten Aussagen des Gutachtens folgend sind insbesondere die Außenwohnbereiche des Gebäudes an der Prüßentrift zu schützen. Zwar werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten, doch ist dies im Wesentlichen auf den Lärm von der Autobahn zurückzuführen. Da dies als örtliche Vorbelastung angesehen wird, die nur mit aufwändigen Mitteln (z.B. vollverglaste Loggien) gemindert werden könnte, wird in der Abwägung auf den um 5 dB(A) erhöhten Orientierungswert abgestellt. Dieser wird auf den Balkonen der beiden westlich gelegenen Häuser ohne weitere Maßnahmen eingehalten. Demgegenüber liegen die ebenerdigen Terrassen und die Balkone in den Obergeschossen des östlichen Hauses im direkten Einflussbereich der Prüßentrift.

  Durch bauliche Maßnahmen an den südorientierten Terrassen und Balkonen (Brüstungselemente, Verglasung auf der Ostseite und schallabsorbierende Materialien an den Unterseiten der Balkone) wird hier die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte erreicht. Der längsseitige Balkon im zweiten Obergeschoss muss die Anforderungen nicht erfüllen, da es sich hier nicht um eine Freifläche zum Erholungsaufenthalt handelt.

Insgesamt wird mit den dargestellten Maßnahmen gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt. Dabei wird angesichts der wohnungspolitischen Bedeutung und der städtebaulichen Konzeption des Projektes in Kauf genommen, dass Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

7 Sonstige Umweltbelange

7.1 Natur und Landschaft

Allgemeine Einschätzung

Der Planbereich ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet als naturferner Standort anzusprechen. Wegen der vorhandenen Bebauung und der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen handelt es sich zu ca. zwei Drittel um versiegelte Flächen, die keine Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Weite Teile des unversiegelten Bereiches werden von Rasenflächen eingenommen, in den Randbereichen findet sich zum Teil alter Gehölzbewuchs.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet in dem beschleunigten Verfahren zur Planaufstellung gemäß § 13a BauGB keine Anwendung. Auch von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen (siehe Kapitel 9). Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere, weil die Planung nicht zu einer Ausweitung der überbaubaren Fläche führt. Mit einer Grundflächenzahl von unter GRZ=0,4 (siehe Kapitel 4.2) gehen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht über das Maß hinaus, das nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bereits zulässig ist.

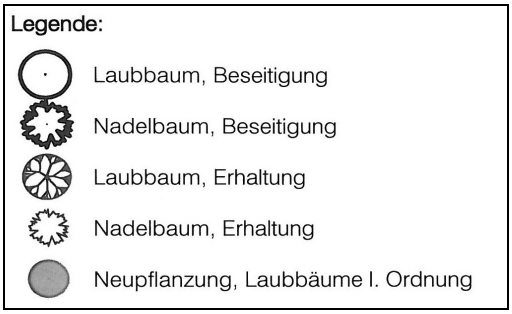
Baumschutz

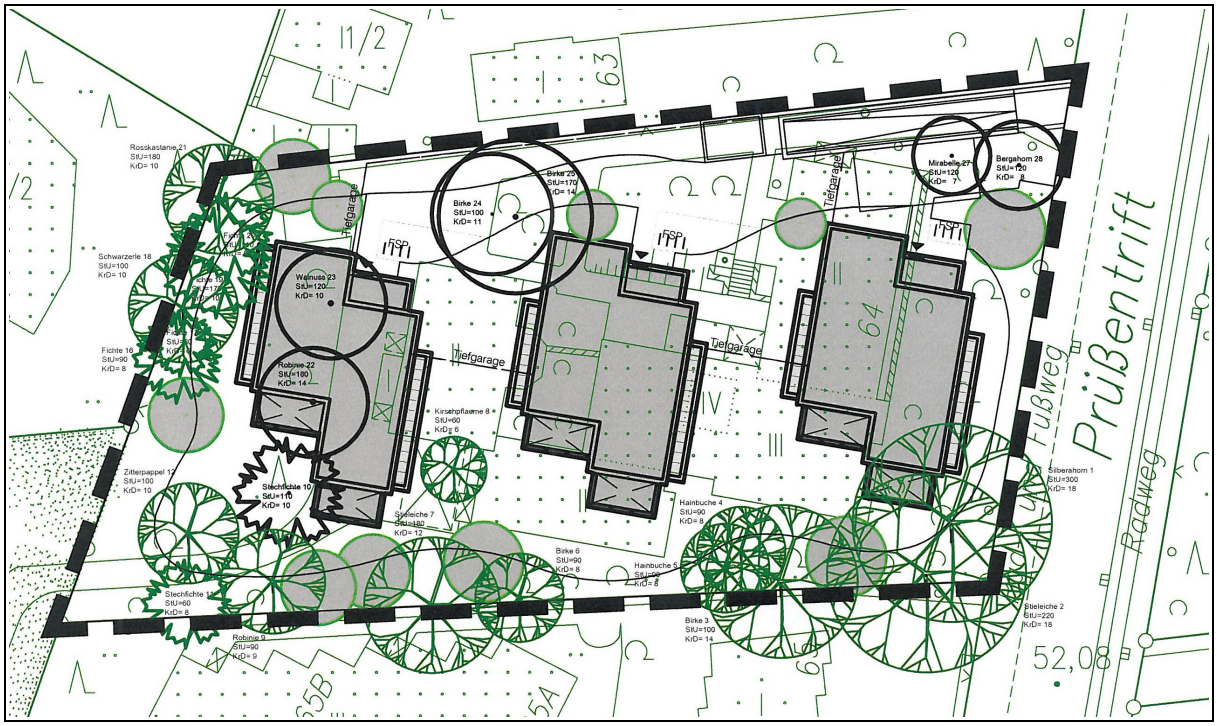
Zunächst wurden die nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung geschützten Bäume erfasst und bewertet. Dabei handelt es sich um ca. 20 Einzelbäume. Neben anderen standorttypischen regionalen Gehölzen (Stieleiche, Birke u.a.) sind insbesondere die beiden Großbäume im Südosten des Grundstückes wegen ihrer Bedeutung für den Straßenraum bemerkenswert. Im südwestlichen Anschluss an das Grundstück – außerhalb des Planbereich – liegt eine Waldfläche, die ebenfalls einen überwiegend heimischen Gehölzbestand aufweist.

Mit der Freiflächenplanung[1] wird dargestellt, welche Gehölze im Zuge der Vorhabenrealisierung beseitigt werden müssen. Dies sind vor allem die Gehölze auf der Nordseite des Grundstückes, wo die Tiefgarage und ihre Zufahrt angelegt werden. Im Einzelnen handelt es sich um sechs großkronige Laubbäume (u.a. Walnuss, Bergahorn, Birke) und eine Stechfichte.

Demgegenüber können die Gehölze im Westen und Süden überwiegend erhalten und in das Freiflächenkonzept integriert werden. Diese Gehölze werden im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen gemäß DIN 18 920 geschützt. Dies gilt vor allem für die beiden straßenraumprägenden Großbäume im Südosten des Grundstückes, für die besondere Maßnahmen des Baumschutzes zu berücksichtigen sind (z.B. Wurzelbrücke bei den Fundamenten der Einfriedung), aber auch für die Großbäume, die unmittelbar westlich angrenzend an das Grundstück im Nordosten der Waldfläche stehen.

Für die zu beseitigenden Gehölze sind gemäß Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese werden mit der parkartigen Gestaltung der Freifläche in ausreichendem Maße realisiert (siehe Kapitel 4.3). Insbesondere ist die Anpflanzung von insgesamt 10 heimischen Laubbäumen I. Ordnung vorgesehen (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm). Die nachstehende Skizze stellt die Bilanz der zu beseitigenden, der zu erhaltenden und der neu anzupflanzenden Gehölze grafisch dar.





1 Freiflächenplan (Verf.: Horeis+Blatt); Bremen 2015

Die geplanten Maßnahmen sowie die Angaben zu Gehölzarten und Pflanzqualitäten, sind in dem Freiflächenplan, der als Anlage zu dem Durchführungsvertrag verbindlicher Bestandteil der Planung wird, aufgeführt. Für die Beseitigung der Gehölze werden zu gegebener Zeit die erforderlichen Fällanträge gestellt. Bei der Fällung der Bäume werden neben den Vorschriften der Baumschutzsatzung auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes beachtet. Die Baumfällungen werden daher nur in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt.

Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz ist im Hinblick auf den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen eine Sonderregelung für die nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, hier aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung, getroffen worden. Danach wird der Anwendungsbereich der Artenschutzregelungen auf die europäisch geschützten Arten eingrenzt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Zur Beurteilung dieses Belanges liegt ein naturschutzfachliches Gutachten vor[1], in dem vorhandene geschützte Arten auf dem Grundstück sowie dauerhaft geschützte Niststätten und Quartiere an Gebäuden und Gehölzen anhand von Ortsbegehungen und Sichtbeobachtungen erfasst wurden. Im Einzelnen wurde eine Reihe von Vogelarten kartiert, davon neun Brutvogelarten, die jedoch nicht auf der Roten Liste Vögel Niedersachsen und Bremen stehen. Fledermäuse wurden nicht beobachtet. Hinsichtlich der Quartiere wurde festgestellt, dass die Gebäude nur wenige Nistmöglichkeiten bieten. An den Gehölzen fanden sich mehrere als Nist- oder Lebensstätten geeignete Höhlungen.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Baumfällungen außerhalb der Vegetationszeit (Oktober bis Februar) erfolgen. Dabei sollte eine biologische Begleitung der Fällarbeiten sichergestellt werden, um ggf. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen einleiten zu können. Vorab werden die erfassten Baumhöhlen auf zwei Birken fachgerecht verschlossen. Darüber hinaus werden folgende Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen, die im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Nistmöglichkeiten für Gebäude- und Höhlenbrüter (Nistkästen oder Dachüberstand)
- Ersatzquartieren für Fledermäuse (z.B. Nisthöhlen, Modell Schwegler 2F)
- Ersatzpflanzungen für den wertvollen Gehölzbestand (siehe oben)

Unter Berücksichtigung dieser Ersatzmaßnahmen lassen sich die artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen ausgleichen.

7.2 Boden / Altlasten

Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich laut geologischer Stadtkarte im Bereich weichselzeitlicher fluviatiler Niederungssande, die ab ca. 10 m Tiefe von Tonen der Unterkreide unterlagert werden. Die quartären Schichten bestehen aus sandigen bis kiesigen Schichtfolgen. Das Grundwasser ist ab ca. 1 m Tiefe in den gut wasserleitenden quartären Lockersedimenten zu erwarten, die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten zur Wietze ausgerichtet. Im Norden von Hannover, insbesondere in Isernhagen ist das Grundwasser geogen bedingt stark eisenhaltig.

1 Naturschutzfachliches Gutachten (Verf.: Dr. Susanne Salinger); Berlin 2012, ergänzt 2015

Verdachtsflächen / Altlasten

Während es für das Grundstück Prüßentrift 64 selbst keine Anhaltspunkte für Bodenbelastungen oder Schadensfälle gibt, werden bei der Region Hannover mehrere Verdachtsflächen in der Umgebung geführt (ehemalige Druckerei, Tankstelle). Vor diesem Hintergrund war bereits im Vorfeld ein historische Recherche[1] erarbeitet und waren unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergänzende orientierende Untersuchgen[2] durchgeführt worden.

Im Rahmen der aktuellen Bodenuntersuchungen wurden auf dem gesamten Grundstück flächenhafte künstliche Auffüllungen festgestellt, die unterschiedliche Anteile an Materialien anthropogener Herkunft wie Ziegel- und Keramikreste, Schlacke und Bitumen aufweisen. Der Auffüllhorizont ist bis zu 1,50 m mächtig. Die Untersuchung gemäß BBodSchV für Wohnbebauung ergab keine Überschreitung der Prüfwerte, so dass die Gefährdung der menschlichen Gesundheit als gering eingeschätzt werden kann. Die vorsorgenden Bodenwerte für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover für Wohnbebauung wurden jedoch zum Teil überschritten. Daher ist ein Bodenaustausch von mindestens 1,0 m unter Geländeoberkante vorzunehmen. Das einzubringende Material hat den Anforderungen der Bodenwerte für die Bauleitplanung zu entsprechen und muss frei von Fremdbestandteilen sein. Erdbaumaßnahmen im Planbereich sind fachgutachterlich zu begleiten, damit eine entsprechende Separierung und Deklaration des anfallenden Bodenaushubs vorgenommen werden kann.

Die Untersuchungen des Grundwassers haben ergeben, dass die Konzentrationen von MKW, MBTE und BTEX unter der Bestimmungsgrenze liegen. Allerdings wurde erhöhte LHKW-Werte nachgewiesen, die sich mit der anstromseitigen Verunreinigung der o.g. Tankstelle erklären lassen. Sie liegen unterhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA. Bei der Grundwasserabsenkung während der Baumaßnahme ist zu beachten, dass die lokalen Grundwasserverhältnisse beeinflusst werden.

Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinfomation und Landentwicklung Niedersachsen hat mitgeteilt, dass im Plangebiet nach Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder keine Bombardierungs- und Kriegseinwirkungen zu erkennen sind. Laut historischer Recherche sind auf dem Grundstück keine kriegsbedingten Gebäudeschäden bekannt. Vor diesem Hintergrund sind bei Abriss und Neubebauung keine besonderen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

8 Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden die in den vorangegangenen Abschnitten zitierten Gutachten berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen, die hier mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt werden:

1) Schalltechnisches Gutachten (Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geogr. Heike Lotsch); Isernhagen 2015

2) Freiflächenplanung (Verf.: Horeis + Blatt Landschaftsarchitekten BDLA, Dipl.-Ing. Michael Horeis); Bremen 2015

3) Naturschutzfachliches Gutachten (Verf.: Dr. Susanne Salinger), Berlin 2012 und 2015

1 Historische Recherche (Verf.: Altlasten + Planung); Hannover 2012

2 Orientierende Untersuchung (Verf.: M&P Geonova GmbH); Hannover 2014

4) Historische Recherche (Verf.: Altlasten + Planung, Dipl.-Geogr. Anita Weimann-Falk); Hannover 2012

5) Orientierende Untersuchung (Verf.: M&P Geonova GmbH, Dipl.-Umweltwiss. Felix Conradt); Hannover 2014

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an.

9 Verfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan dient der Umnutzung eines brachgefallenen Grundstückes für Wohnzwecke und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Größe des Plangebietes unterschreitet den Grenzwert für die maximal anzusetzende Größe der Grundfläche von 20.000 qm gemäß 19 Abs. 2 BauNVO deutlich.
- Es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a., das Vorhaben in angemessener Frist umzusetzen. Der Durchführungsvertrag wird vor der Beschlussfassung über die Satzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger geschlossen.

10 Kosten

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

Begründung des Entwurfes aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b
Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover
Hannover, am 05.05.2015

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, Mai 2015

gez. Heesch
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung des Entwurfes am
25.06.2015 zugestimmt.

gez. Lüdke
Stadtoberamtsrat

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
September 2015

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

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.13 / .....