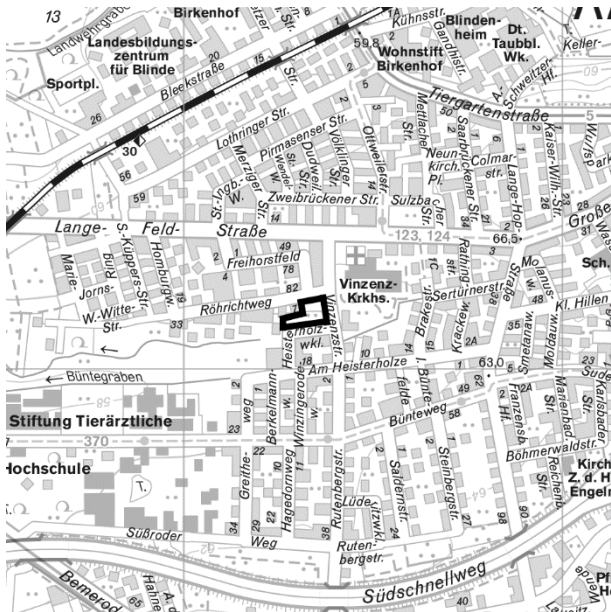


# Begründung

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### Bebauungsplan Nr. 1869 - Heisterholzwinkel -



**Stadtteil:** Kirchrode

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Westgrenze der Vinzenzstraße zwischen Röhrichtweg und der Straße Heisterholzwinkel, die Nordgrenze der Straße Heisterholzwinkel, die Ostgrenze des Verbindungsweges Heisterholzwinkel / Röhrichtweg (Gemarkung Kirchrode, Flur 2, Flurstück 121/93), die Südgrenze der Grundstücke Röhrichtweg 7 und 9, die Ostgrenze des Grundstücks Röhrichtweg 7 sowie die Südgrenze des Röhrichtweges zwischen Hausnummer 7 und der Einmündung in die Vinzenzstraße.

**Inhaltsverzeichnis:**

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
2.1. Verfahren	4
2.2. Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.3. Landschaftsrahmenplan Region Hannover	4
2.4. Flächennutzungsplan	5
2.5. Bebauungspläne	5
<b>3. Städtebauliche Ziele</b>	<b>5</b>
3.1. Bauland / Festsetzungen	6
3.2. Infrastruktur	8
3.3. Planungsalternativen	9
<b>4. Verkehr und Erschließung</b>	<b>9</b>
4.1. Verkehr	9
4.2. Ver- und Entsorgung	9
4.2.1. Niederschlagswasser	10
<b>5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>10</b>

5.1.	Lärmschutz	11
5.2.	Naturschutz / Artenschutz	11
5.2.1.	Baumbilanz	13
5.3.	Klima und Luft	13
5.4.	Wärmeversorgung und allgemeiner Klimaschutz	14
5.5.	Boden	14
5.5.1.	Baugrund	14
5.5.2.	Altlasten	15
5.5.3.	Grundwasser	15
5.5.4.	Kampfmittel	16
<b>6.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten für die Stadt</b>	<b>16</b>

## 1. Anlass der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche, die trotz ihrer externen Lage zum Gesamtkomplex Vinzenzkrankenhaus gehörte. Aus diesem Grund wurde sie bisher für eine Krankenhausnutzung bzw. Folgenutzungen zurückgehalten.

Da das Vinzenzkrankenhaus trotz An- und Umbauten sowie Modernisierungen sich den zukünftigen Anforderungen an ein modernes und konkurrenzfähiges Krankenhaus stellen muss, erarbeitet die Eigentümerin derzeit ein langfristiges bis 2050 angelegtes Konzept zur Entwicklung Ihrer Flächen. Die Fläche westlich der Vinzenzstraße wird für dieses Konzept nicht mehr benötigt.

Durch eine Erbbaurechtsregelung zwischen der Eigentümerin, der Kongregation der barmherzigen Schwestern des heiligen Vinzenz von Paul zu Hildesheim, mit der Landeshauptstadt Hannover steht die Fläche nunmehr für die Entwicklung einer Kindertagesstätte und einer Wohnbebauung durch die Landeshauptstadt Hannover zur Verfügung.

Die Fläche westlich der Vinzenzstraße wird daher aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1829, der die Entwicklung des Krankenhausareals zum Inhalt hat, herausgenommen und als eigenständiges Bebauungsplanverfahren Nr. 1869 weitergeführt. Nur so kann hier zeitnah und unabhängig von der Entwicklung des Krankenhausgeländes östlich der Vinzenzstraße Baurecht geschaffen werden. Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden noch gemeinsam unter der Verfahrensnummer 1829 durchgeführt.

Im Bereich Kirchrode wurde ein erhöhter Bedarf an Krippen- und Kindertagesstättenplätzen festgestellt. Um diesem Defizit an Betreuungsplätzen im Stadtteil entgegenzuwirken, sollen Möglichkeiten zum Bau zusätzlicher Betreuungseinrichtungen geschaffen werden. Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Kita-Standorte wurden geprüft und verneint, so dass ein neuer Standort entwickelt werden muss.

Aufgrund eines Ratsbeschlusses vom 26.04.2018 (Drs. 0080/2018) soll eine Teilfläche des Plangebiets als Kindertagesstättennutzung vorgehalten werden. Das neue Angebot trägt dazu bei, dem Rechtsanspruch auf einen Krippen- und Kindergartenplatz nachzukommen und erleichtert Eltern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Für beide Betreuungsangebote kann damit der Rechtsanspruch sichergestellt werden. Die aktuellen Bedarfsprognosen sowie die Gesamtbetrachtung der zukünftigen Nachfragesituation lassen die Verwaltung davon ausgehen, dass das Kinderbetreuungsangebot langfristig erforderlich sein wird.

Die hier geplanten Nutzungen (Vier-Gruppen-Kindertagesstätte / allgemeines Wohngebiet) weichen von den Grundzügen des derzeit geltenden Planungsrechtes (reines Wohngebiet) ab. Ihre Realisierung erfordert deshalb die Änderung des geltenden Bebauungsplans für diesen Bereich.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das ca. 7.230 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird von den Straßen Röhrichweg (Norden), Vinzenzstraße (Osten) und Heisterholzwinkel (Süden) eingefasst. Im Westen wird das Plangebiet durch einen öffentlichen Weg begrenzt. Dieser verbindet die Straßen Röhrichweg und Heisterholzwinkel. Der Baublock ist bis auf die Grundstücke Röhrichweg 7 und 9, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1869 sind, unbebaut und unversiegelt.

Für den Kindertagesstättenstandort wird eine Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese wird wegen der besseren Erreichbarkeit im Nord-Osten des Plangebiets festgesetzt, östlich angrenzend an das Grundstück Röhrichweg Nr.7.

Der Stadtteil Kirchrode bildet in der näheren Umgebung des Plangebiets die ihm eigene bauliche Heterogenität ab. Das Spektrum reicht von einer vorgeschriebenen viergeschossigen Wohnbebauung (B-Plan Nr. 1781) über zweigeschossige Reihenhausbauweise, beides nördlich der Langen-Feld-Straße, bis zu freistehenden eingeschossigen Winkelbungalows in Flachdachbauweise südlich des Heisterholzwinkels. Dies wird durch die solitäre, mehr als siebengeschos-

sige Doppelscheibe des Vinzenzkrankenhauses kontrastiert, die sich auf dem östlich der Vinzenzstraße mit Schwesternwohnheim beginnenden Gesamtareal des Krankenhauses befinden.

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist im Süden, Westen und Norden geprägt von Einfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre und Gebäudetypen, eingebettet in individuell gestaltete Gärten.

## **2.1. Verfahren**

Der Bebauungsplan trägt zur baulichen Entwicklung von bislang ungenutzten Freiflächen in bereits erschlossener zentraler Lage bei. Neben dem Bau einer Kindertagesstätte wird durch Schaffung von Wohnraum die vorhandene nachbarliche Bebauung ergänzt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Siedlungsraum und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Größe des Plangebiets (ca. 7.230 m<sup>2</sup>) liegt deutlich unter diesem Grenzwert.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) 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 Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 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.

## **2.2. Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) für die Region Hannover liegt das Plangebiet innerhalb der nachrichtlichen Darstellung "vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich".

Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte planerische Ziel sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplans (s. Kapitel 2.4) entsprechen den Aussagen des RROP 2016.

## **2.3. Landschaftsrahmenplan Region Hannover**

Im Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover ist das gesamte Plangebiet im Zielkonzept als "Siedlungsfläche" eingestuft und von eigenen landschaftsplanerischen Zielsetzungen ausgenommen.

## 2.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Planbereich "Wohnbaufläche" dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, er gilt insofern als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.5. Bebauungspläne

Für das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 1869 gilt bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 262 aus dem Jahr 1969.

Hier wird für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1869 ein reines Wohngebiet (WR) mit maximaler Zweigeschossigkeit in offener Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgelegt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1869 gelegenen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 262 sind in der unmittelbaren Umgebung als reine Wohngebiete festgesetzt. Eine Ausnahme bildet ein allgemeines Wohngebiet entlang der Vinzenzstraße direkt nördlich des Röhrichtwegs und somit direkt nördlich des Plangebiets.

Östlich der Vinzenzstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 424, der in diesem Bereich entlang der Vinzenzstraße Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Klinik" festsetzt.

## 3. Städtebauliche Ziele

Es ist Planungsziel, die derzeit unbebaute und ungenutzte Fläche städtebaulich sinnvoll zu entwickeln.

Aufgrund der Bautätigkeit im Stadtteil, hier ist exemplarisch das Neubaugebiet Büntekamp I südlich der Lange-Feld-Straße zu erwähnen, ist eine wachsende Nachfrage an zusätzlichen Betreuungsplätzen sowohl im Krippen- als auch im Kindergartenbereich im Stadtteil Kirchrode entstanden. Hinzu kommt, dass in den Einfamilienhausbereichen des Stadtteils zurzeit ein Generationenwechsel stattfindet.

Es ist städtebauliches Ziel, das im Stadtteil vorhandene Defizit an Betreuungsplätzen zu verringern. Um der Nachfrage gerecht zu werden, soll im Plangebiet durch entsprechende Ansiedlung die Versorgung des Stadtteils mit Kindertagesstättenplätzen verbessert werden.

Es ist eine Vier-Gruppen-Kindertagesstätte geplant, die Platz für ca. 80 Kinder bietet. Vorgesehen sind zwei Krippengruppen mit ca. 30 Plätzen (unter drei Jahre) sowie zwei Kindergarten- gruppen mit ca. 50 Plätzen (drei Jahre bis Einschulung), jeweils mit Ganztagsbetreuung.

Für die Umsetzung des vorgenannten städtebaulichen Ziels wird nicht die Gesamtfläche des Grundstücks (ca. 7.230 m<sup>2</sup>) benötigt. Daher wird auf dem nördlichen Teilbereich eine Fläche für Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" von ca. 3.000 m<sup>2</sup> Größe festgesetzt. Die Entscheidung für den nördlichen Teil erfolgte aus Gründen der besseren verkehrlichen Erreichbarkeit. Gleichzeitig reduziert sich die Belastung für die umgebende Wohnbebauung durch die zu erwartenden Hol- und Bringverkehre der zukünftigen Kindertagesstätte.

Sämtliche Erfordernisse aus barrierefreier Zugänglichkeit und Nutzung von öffentlichen Gebäuden und deren Freiflächen sowie für diese Nutzungen zutreffenden Aspekten von Inklusion sollen im Zuge der Planung Berücksichtigung finden. Diese sollen insofern im weiteren Verfahren mit der Beauftragten für Menschen mit Behinderungen abgestimmt werden.

Die Errichtung der Kindertagesstätte trägt zur Verbesserung der Versorgungssituation in diesem Stadtteil bei.

Entsprechend der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnbebauung soll die südlich verbleibende Fläche von ca. 4.230 m<sup>2</sup> einer Wohnnutzung zugeführt werden. Es bietet sich an,

diese Fläche, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten mit überwiegender Einzelhausbebauung liegt, ebenfalls für den Bau von Einzelhäusern zu nutzen. Für derartige Baugrundstücke gibt es in Hannover nach wie vor eine hohe Nachfrage.

### **Wohnbauflächeninitiative**

*Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat im Jahr 2013 das Wohnkonzept 2025 für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover beschlossen. Eines der vier Aktionsfelder ist die Schaffung neuer Planungsrechte. Das Wohnkonzept fußt auf den Erkenntnissen des Gutachtens der GEWOS GmbH (Hamburg, 2013). Als Basisdaten dienten die Schriften zur Stadtentwicklung, welche in den letzten sechs Jahren eine wachsende Einwohnerzahl von 27.800 Personen und damit ein Wachstum von 5,5 % stadtweit aufzeigt. Der jährliche Wohnungsneubaubedarf für den Zeitraum bis 2030 beträgt gemäß der im Januar 2016 veröffentlichten Haushaltsprognose für Hannover mehr als 1.000 Wohnungen pro Jahr. Danach beläuft sich der Neubaubedarf, ausgehend vom Betrachtungszeitjahr 2015, bis 2030 auf mindestens 15.000 Wohneinheiten. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage, insbesondere in den preiswerten Anteilen, nicht befriedigt werden können. Neben der Verbesserung des Angebots im preisgünstigen Segment und vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau ist in diesem Sinne auch wichtig, das zusätzliche Angebot an Baugrundstücken für den Wohnungsbau – dem Nachfrageinteresse entsprechend – räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Dabei ist die Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum vorrangiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind.*

Hierzu trägt der Bebauungsplan mit der Ausweisung von Wohnbauflächen mit einem kleinen Anteil in Form von potentiell vier bis fünf freistehenden Einzelhäusern bei.

Die künftige Wohnbaufläche soll im Gegensatz zu den größtenteils angrenzenden Baugebieten nicht als reines sondern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da sie mit dem nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet (WA) den städtebaulichen Übergang vom östlich angrenzenden Krankenhausareal in die Wohngebiete bilden soll. Durch Erbbaurechtregelungen mit der Grundstückseigentümerin steht die Fläche der Landeshauptstadt zur Verfügung, so dass hier eine gebietstypische Entwicklung gewährleistet ist.

Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist auch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Hinblick auf ein verträgliches Nebeneinander geschuldet. Während eine dem Bedarf angemessene Kindertagesstätte, wie sie hier auf der nördlichen Teilfläche geplant ist, am Rande eines allgemeinen Wohngebiets keinen Fremdkörper bildet und der Nachbarschaft zuzumuten ist, wäre diese in ihrer erforderlichen Dimension (Vier-Gruppen-Kita) in einem reinen Wohngebiet gemäß BauNVO nicht zulässig, da sie nicht ausschließlich den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dient.

Es ist das Ziel, das bestehende Planungsrecht für die beschriebene städtebauliche Entwicklung zu aktualisieren und somit eine sinnvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen.

### **3.1. Bauland / Festsetzungen**

Das städtebauliche Konzept sieht für die Entwicklung des Plangebiets zwei unterschiedliche Bereiche vor. Zum einen soll zukünftig im nördlichen Teil eine Kindertagesstätte realisiert werden. Aus diesem Grund wird hier eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Bezeichnung "Kindertagesstätte" festgesetzt.

Südlich angrenzend entsteht ein Potential für vier bis fünf freistehende Einzelhäuser. Diese sollen planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die im Ursprungsplan Nr. 262 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für beide Teile übernommen. Die mit dem Fachbereich Jugend und Familie (Kindertagesstättenplanung) abgestimmten Anforderungen für Kindertagesstätten sind damit erfüllt.

Im Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise (Kita-Fläche) bzw. Einzelhäuser (im WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig. Die GRZ und GFZ sind als Höchstmaß zu verstehen.

Auch wenn die BauNVO keine Regelungen für das Maß der baulichen Nutzung für Flächen für den Gemeinbedarf trifft, so gelten die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen als Orientierung. Als Vergleichsmaßstab dient das allgemeine Wohngebiet, in dem eine Kindertagesstätte regelzulässig ist. Die hierfür in der BauNVO festgesetzten Obergrenzen – GRZ 0,4 und GFZ 1,2 – werden im Plangebiet zukünftig erheblich unterschritten.

Der im Ursprungsplan Nr. 262 im Norden festgesetzte 5,0 m breite Streifen der eingeschossigen Bauweise entfällt. Im allgemeinen Wohngebiet wird ergänzend zur Zweigeschossigkeit die Höhe der Gebäude auf maximal 7,5 m über Bürgersteiganschlußhöhe festgesetzt. Diese Ergänzung wird getroffen, da Geschosshöhen stark voneinander abweichen können. Die Festlegung der Maximalhöhe für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht eine variable, innere Organisation der Gebäude, sorgt aber gleichzeitig für einen einheitlichen Charakter des Wohngebiets und eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude. Diese orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Umgebung, die geprägt ist durch ein- bis zweieinhalbgeschossige Wohnbebauung im Süden, Westen und Norden.

In beiden Bereichen des Plangebiets werden großflächige Baufelder ausgewiesen, womit ein flexibler Rahmen für die künftigen Bauvorhaben entsteht. Damit besteht die Möglichkeit, den Bedürfnissen einer Kindertagesstätte gerecht zu werden. Das betrifft neben der Gebäudeanordnung auch die Freiraumgestaltung. Im allgemeinen Wohngebiet wird den Bauherren der Einzelhäuser ausreichend Raum bei der Grundstücksgestaltung und Grundstücksaufteilung eingeräumt. Zu den Nachbargrundstücken Röhrichweg 7 und 9 liegen die Baugrenzen auf den Grundstücksgrenzen. So gehen die Baufelder des Bebauungsplans Nr. 1869 und Nr. 262 nahtlos ineinander über. Aktuell gilt auch hier die Abstandsanforderung 0,5 H, mindestens jedoch 3 m gemäß § 5 Abs. 2 NBauO. Sollten sich aber Veränderungen ergeben, die mit neuen Grundstückszuschnitten verbunden sind, wäre durch den lückenlosen Übergang der Baufelder mehr Planungsindividualität gewährleistet.

Vorgaben zur Dachform werden nicht getroffen. Gauben, die nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen, sind zulässig (§ 7 textliche Festsetzungen). Sollten Gebäude mit Flachdächern mit einer Dachneigung von weniger als 20° errichtet werden, dann sind diese dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Einzelheiten regelt der § 6 der textlichen Festsetzungen. Dachaufbauten für Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,0 m überschreiten. Dabei muss der Abstand zu den Außenwänden der aufgehenden Fassade mindestens dem Maß der Höhenüberschreitung entsprechen (§ 5 textliche Festsetzungen).

Die folgenden Festsetzungen gelten nur im allgemeinen Wohngebiet. Hier sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Einzelnen sind dies Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit ihrem erhöhten Flächenbedarf sind nicht vereinbar mit dem städtebaulichen Konzept. Darüber hinaus wäre der Betrieb einer Tankstelle an diesem Standort mit Störungen für die geplanten Nutzungen verbunden, die sich im Wesentlichen aus dem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr ergeben. Es wäre nicht nur die Wohnruhe der Nachbarschaft beeinträchtigt, sondern auch ein nicht kalkulierbares Sicherheitsrisiko für die Wegebeziehungen zur neuen Kindertagesstätte gegeben. Daher sollen Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet zukünftig nicht zulässig sein.

Um zu vermeiden, dass die neuen Gebäude sehr unterschiedlich hohe Keller oder Sockel bekommen, ist im allgemeinen Wohngebiet die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis maximal 0,6 m über der nächstgelegenen Bürgersteiganschlußhöhe (BAH) herzustellen.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen nur Einzelhäuser entstehen. Dies entspricht größtenteils der vorhandenen Wohnbebauung der Umgebung. So entsteht ein Potential für vier bis fünf freistehende Einzelhäuser, in denen aus Gründen der Wohnruhe und der Wahrung des Charakters der klassischen "Einzelhaussiedlung" nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein sollen.

Im allgemeinen Wohngebiet können die nach § 47 NBauO notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Um die Gartenbereiche von gebietsuntypischer Versiegelung freizuhalten, wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Zufahrten nicht zulässig sind.

Mit dieser Maßnahme soll eine attraktive Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sichergestellt werden und ein attraktives Gesamterscheinungsbild entstehen. Dieses Ziel wird unterstützt durch die Festsetzung, dass im allgemeinen Wohngebiet als Einfriedungen nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig sind. Durchsicht gewährende Zäune (z.B. Stabgitterzäune) sind nur in Verbindung mit der zu verwendenden Hecke zulässig, wenn die Zäune hinter den Hecken errichtet werden (§ 8 textliche Festsetzungen). Im Bereich der Kindertagesstätte werden für die Einfriedungen keine Festsetzungen getroffen. Diese werden nach den Standards für Kindertagesstätten errichtet.

Im Ergebnis wird sich die Planung in ihrer Flächen- und Höhenentwicklung in die vorhandene Bebauung der Umgebung einfügen.

### **3.2. Infrastruktur**

Durch die Entwicklung von vier bis fünf Einzelhäusern, in denen jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, sowie einer Kindertagesstätte entsteht nur ein sehr geringer zusätzlicher Infrastrukturbedarf, der im Stadtteil befriedigt werden kann.

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Vier-Gruppen-Kindertagesstätte geplant, so dass die Betreuung in direkter Nachbarschaft erfolgen kann. Weitere Einrichtungen befinden sich am Neunkirchener Platz (Entfernung ca. 550 m) und an der Jakobikirche (Entfernung ca. 1.100 m).

Die schulische Grundversorgung ist mit der ca. 950 m entfernt gelegenen Grundschule "Wasserkampstraße" gesichert. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Kleefeld (Gymnasium), Bemerode (IGS) und Anderten (Oberschule).

In der Ottweiler Straße existiert in fußläufiger Entfernung ein Nahversorger. Darüber hinaus befinden sich im Stadtteil Kirchrode Läden zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs vor allem im zentralen Versorgungsbereich Großer Hillen in ca. 1.000 bis 1.500 m Entfernung.

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

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. In jeweils ca. 350 m Entfernung befinden sich in Richtung Norden die Haltestelle Vinzenzkrankenhaus der Buslinie 123/124 sowie in Richtung Süden die Haltestelle Rutenbergstraße der Buslinie 370. Die Linien 123/124 bieten an der Haltestelle Großer Hillen bzw. Bleekstraße den Anschluss an die Stadtbahnlinie 5 (Anderten / Stöcken). Die Linie 370 gewährt an der Haltestelle Büntekamp/TiHO Anschluss an die Stadtbahnlinie 6 (Messe-Ost / Nordhafen). Die Anbindung an die City ist somit gegeben.



### **3.3. Planungsalternativen**

Da der Bebauungsplan die Nutzung einer brachliegenden Fläche zum Inhalt hat, die bereits planungsrechtlich als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, und diese die einzige zur Verfügung stehende Fläche ist, bestehen insofern keine Standortalternativen.

In Anbetracht des Planungsziels, dem im Stadtteil Kirchrode festgestellten erhöhten Bedarf an Krippen- und Kindertagesstättenplätzen gerecht zu werden und somit einem möglichen Defizit an Betreuungsplätzen entgegenzuwirken, gibt es zu der Planung keine Alternative. Die Dimensionierung der Kindertagesstätte ist wegen des vorhandenen Bedarfs alternativlos. Gleiches gilt für die Lage der Kita im Plangebiet, die aus Gründen der besseren Erreichbarkeit und des größtmöglichen Nachbarschutzes gewählt wurde.

Bleibt die Betrachtung der südlich verbleibenden ca. 4.230 m<sup>2</sup> großen Fläche, die von der geplanten Vier-Gruppen-Einrichtung nicht benötigt wird.

Zu den Planungsalternativen zählt immer die "Nullvariante". Das hieße hier die Entwicklung eines reinen Wohngebiets (WR), wie es im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 262 festgesetzt ist. Das steht im Widerspruch zu den Planungszielen, hier eine dem Bedarf entsprechende Kindertagesstätte zu errichten und den Übergang vom Krankenhausareal in die Wohngebiete städtebaulich sinnvoll zu gestalten. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet stellt somit die einzige Alternative dar. Diese zielt auf ein verträgliches Nebeneinander ab, welches dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme geschuldet ist.

## **4. Verkehr und Erschließung**

### **4.1. Verkehr**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 262 setzt die erforderlichen Straßenverkehrsflächen bereits fest. Das Plangebiet ist durch die Straßen Vinzenzstraße, Heisterholzwinkel und Röhrichweg erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht ausgewiesen. Über die Vinzenzstraße besteht Anschluss an die Lange-Feld-Straße, die in Richtung Westen über die Bemeroder Straße die Anbindung an den Messeschnellweg und in Richtung Osten über Großer Hillen und Tiergartenstraße die Anbindung an den Südschnellweg herstellt.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch den Ziel- und Quellverkehr zur neuen Kindertagesstätte sowie den vier bis fünf Einzelhäusern im allgemeinen Wohngebiet hervorgerufen wird, kann von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Die Erschließung der Kindertagesstätte für die zukünftigen Nutzer, wie Kinder, Eltern und Beschäftigte kann über den Röhrichweg erfolgen.

Die nach baurechtlichen Vorschriften notwendigen Stellplätze können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um ein Einfahren in die Grundstücke problemlos zu ermöglichen.

### **4.2. Ver- und Entsorgung**

Versorgungsleitungen und Kanäle sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf die technische Infrastruktur soll zurückgegriffen bzw. an diese angeschlossen werden. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Das im Bebauungsplan Nr. 262 östlich an der Wegeverbindung Heisterholzwinkel / Röhrichweg eingetragene 2,5 breite Leitungsrecht ist entbehrlich. Aus diesem Grund wird es im Bebauungsplan Nr. 1869 nicht mehr festgesetzt.

Eine Fernwärmeleitung ist in der Vinzenzstraße vorhanden. Aus technischer Sicht ist ein Anschluss grundsätzlich möglich. Inwieweit sich ein wirtschaftlich sinnvoller Anschluss des Plangebiets an diese Fernwärmeleitung darstellen lässt, ist zu gegebener Zeit in Abstimmung zwischen enercity und dem Bauherrn zu prüfen.

Die vorhandene Trafostation wird weiterhin benötigt. Je nach künftigem Leistungsbedarf (größer 200 kVA) ist im Plangebiet oder im Umkreis von 100 m ein Standort für eine Netzstation notwendig. Ein möglicher Standort wäre auf dem südlich des Plangebiets gelegenen Spielplatz.

Brandschutztechnische Bedenken bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Die Löschwasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Weitere Hydranten sind zurzeit nicht notwendig.

#### **4.2.1. Niederschlagswasser**

Es ist erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Hannover bei versickerungsfähigem Untergrund sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Eine Versickerung wird grundsätzlich für möglich gehalten. Im Bereich der Versickerungsanlagen ist die Unschädlichkeit evtl. Auffüllungen nachzuweisen, um eine Ausbreitung von Schadstoffen durch eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verhindern. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten wird mit  $1 \times 10^{-5}$  bis schlechter als  $1 \times 10^{-6}$  m/s nach Hazen und Bayer angegeben. Gleichwohl wird empfohlen, in den für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Bereichen Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Versagungsgründe könnten zu geringe Grundwasserflurabstände sein.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für Hofflächen (Flächen mit Kfz-Verkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächenversickerungsanlagen, ausgeführt wird.

Für eine Aussage bezüglich der Auswirkungen auf die Grundwasserstände im Plangebiet sowie dessen Umfeld wäre eine entsprechende Grundwassermodellierung erforderlich.

Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserabstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung eine Abflussbeschränkung von 20 l/s\*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Entsprechende Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Einzelheiten regelt der § 6 der textlichen Festsetzungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Dachbegrünung einer Solarnutzung der Dachflächen nicht entgegenstehen, sondern sogar deren Effizienz steigert.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planvollzug Grundwasserbelastungen durch Metalldächer und pestizidhaltige Baustoffe auszuschließen sind. Sollte ein Verzicht der Verwendung nicht möglich sein, wäre das Regenwasser vor der Versickerung bzw. vor der Ableitung in die öffentliche Kanalisation wirksam zu reinigen. L,

## **5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte geschaffen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation - Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung ist das Plangebiet bereits vollständig durch die Bebauungspläne Nr. 262 überplant. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1869 nicht vorbereitet. Daher sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden. Gleichwohl wird in den fol-

genden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zeigte sich, dass für die Prüfung der Umweltauswirkungen die bei der Landeshauptstadt Hannover und bei den Trägern öffentlicher Belange vorliegenden Informationen mit einer Ausnahme ausreichend sind, um die Umweltbelange sachgerecht einstellen zu können. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wurde eine „Artenschutzfachbeitrag“ im Jahr 2016 durch einen externen Sachverständigen (NZO GmbH, Bielefeld) erstellt.

## **5.1. Lärmschutz**

Nach dem Schallimmissionsplan der Stadt Hannover wird das Plangebiet durch den Individualverkehr auf den umliegenden Straßen mit 50 bis 55 dB(A) tags und 45 – 50 dB(A) nachts belastet. Damit werden die laut DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – anzustrebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) geringfügig überschritten. Diese Werte gelten auch für die Fläche für den Gemeinbedarf, da das allgemeine Wohngebiet die sensibelste Art der Nutzung ist, in der Kindertagesstätten dieser Dimension gemäß BauNVO zulässig sind. Die nächtliche Überschreitung des Orientierungswerts auf der Kita-Fläche kann vernachlässigt werden, da diese in der Regel in den nächtlichen Stunden nicht genutzt wird.

Dabei ist zu beachten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte keine Grenzwerte sind. Sie haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubauten mit schutzbedürftigen Nutzungen und auch für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigen Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Ein ausreichender Schallschutz nachts ist aufgrund der vorgenannten Situation nur durch passive Maßnahmen am Gebäude möglich. Dieser wird bereits durch die nach Energiesparverordnung ohnehin einzubauenden Fenster sichergestellt, da diese ein ausreichendes Schalldämmmaß erreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher kann auf eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) verzichtet werden.

### **• Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft (Emissionen)**

Der von Kindertagesstätten ausgehende Lärm, insbesondere durch die Nutzung der Freiflächen, genießt die Privilegierung des § 22 Abs. 1a BImSchG - Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzwerte und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Durch den Ziel- und Quellverkehr zur neuen Kindertagesstätte sind keine Emissionen zu erwarten, die in der Nachbarschaft gesunde Wohnverhältnisse gefährden, zumal die Kita-Nutzung sich auf die Tagstunden beschränkt.

Aufgrund der Ansiedlung von vier bis fünf Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Kfz-Verkehr auf den vorhandenen Straßen zu erwarten, der im Verhältnis zu der durch den Bestand vorhandenen Belastung nur von geringer Bedeutung ist.

## **5.2. Naturschutz / Artenschutz**

Das Plangebiet ist eine unversiegelte Freifläche inmitten einer Siedlung, für die keine naturschutzrechtlichen Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) erfolgt sind.

Die mit einer Vielzahl unterschiedlicher Gräser und Kräuter bewachsene Wildwiese weist eine gewisse Reliefform auf, so dass Teilbereiche als Feuchtwiese einzustufen sein könnten. Eine Biotoptypenkartierung sollte zeigen, ob die Fläche nach § 22 bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt ist.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde von der NZO GmbH aus Bielefeld im November 2016 erstellt. Als Untersuchungsgebiet diente das gesamte Areal des Vinzenzkrankenhauses, zu dem das Plangebiet ursprünglich gehörte. Für dieses Bepflanzungsverfahren reicht die Betrachtung der westlich der Vinzenzstraße gelegenen Fläche (Plangebiet) aus.

- **Biotoptypen**

Das Plangebiet ist eine Grünlandfläche, die als artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden kartiert wurde. Die Fläche wird in regelmäßigen, häufigen Abständen gemäht. Zu den häufigsten Arten zählen Wiesen-Fuchsschwanz, Löwenzahn, Rotklee, Gemeine Schafgarbe, Weißes Labkraut und Kriechender Hahnenfuß. Stellenweise wurden Vorkommen des Acker-Schachtelhalms, des Wiesen-Bärenklaus und auch des Riesen-Bärenklaus festgestellt. Der Riesen-Bärenklaus, auch Herkulesstaude genannt, ist aufgrund seiner phototoxischen Wirkung auch für den Menschen gefährlich. Bei Hautkontakt mit Pflanzenteilen, vor allem dem Saft, bilden sich unter dem Einfluss der Sonneneinstrahlung schwere Hautentzündungen. Aus diesem Grund sind die Exemplare des Riesen-Bärenklaus fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen oder vor Ort zu vernichten.

Insgesamt wurden im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG festgestellt.

- **Bewertung der Gehölzbestände**

Die Erfassung der Gehölze zeigt, dass im Plangebiet ausschließlich jüngere Gehölze vorhanden sind, die einen geringeren ökologischen Wert besitzen. Aufgrund ihres jungen Alters besitzen sie keine Lebensraumstrukturen, die von streng geschützten Arten als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte genutzt werden könnten. Auch ist die durch diese Gehölze bereitgestellte Nahrungsgrundlage für diese Arten von geringer Relevanz.

- **Faunistische Bestandserfassung**

Im Zuge der faunistischen Bestandserfassung erfolgte eine Brutvogelkartierung sowie eine Erfassung von Fledermausaktivitäten. Die Brutvogelkartierung umfasste auch die Erfassung von Eulen und Käuzen.

#### Avifauna

Im Plangebiet wurde nur der Star erfasst. Er nutzt die Grünlandfläche zur Nahrungsaufnahme. Die Fläche ist nicht als essenzielles Nahrungshabitat im Zusammenhang mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu betrachten. Im näheren Umfeld des Plangebiets wurden Brutreviere des Zilpzalps, der Heckenbraunelle, der Mönchsgrasmücke sowie des Rotkehlchens erfasst.

#### Fledermäuse

Im Plangebiet wurden direkt über der Grünlandfläche keine Fledermausaktivitäten registriert. In den Randbereichen der Fläche entlang der Vinzenzstraße im Osten, entlang des Röhrichtweges im Norden sowie im Bereich der Gehölze der angrenzenden Gartengrundstücke wurden wenige Jagdaktivitäten der Zwergfledermaus erfasst.

- **Auswirkungen der Planung**

Bei Realisierung der Planung wird eine zunehmende Versiegelung eintreten, die die bisherigen Funktionen der Fläche für den Boden- und Wasserhaushalt einschränken.

Ebenfalls werden Lebensräume für die vorhandene Flora bzw. Fauna beeinträchtigt oder zerstört. Im nahen Umfeld des Plangebiets stehen in ausreichendem Umfang geeignete Nahrungshabitate als Ausweichmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse zur Verfügung. Ferner ist davon

auszugehen, dass auch nach Umsetzung der Planung Teile des Plangebiets (Hausgärten, Außenbereich der Kita) weiter als Jagd- und Nahrungshabitat zur Verfügung stehen.

- **Vermeidungsmaßnahmen / Empfehlungen**

Im Plangebiet wurden keine Gehölzbestände festgestellt, die aus Gründen des strengen und des allgemeinen Artenschutzes zum unbedingten Erhalt bestimmt sind. Zum Schutz der Vögel sollten die Rodungsarbeiten von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen 1. März und dem 30. September durchgeführt werden. Vor der Rodung sind zu beseitigende Gehölze von Fachgutachtern auf Fledermäuse zu kontrollieren.

Ferner wird empfohlen, die Baumaßnahmen, die mit intensiver Mobilität von Baufahrzeugen oder dem Einsatz von starker Beleuchtung außerhalb der Hauptaktivzeiten von Fledermäusen durchzuführen. Fledermäuse sind dämmerungs- und nachtaktiv, so dass die Bauzeiten auf die Tageszeiten beschränkt werden sollten.

Bei Beachtung der genannten Empfehlungen stehen der Planung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

### **5.2.1. Baumbilanz**

In der Biotoptypenkartierung des Artenschutzfachbeitrages wurden Bäume ausschließlich im Randbereich des Plangebiets erfasst. Es handelt sich dabei um Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 7 bis <20 cm. Keiner dieser Bäume wurde als erhaltenswert bzw. besonders erhaltenswert eingestuft.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover Anwendung finden.

An der Vinzenzstraße stehen drei straßenbegleitende Eichen, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Diese stehen außerhalb des Plangebiets im öffentlichen Raum. Sie bleiben von der Planung unberührt.

### **5.3. Klima und Luft**

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Mai 2011 als ergänzende Information zu dem in 2007 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Luftreinhalte-Aktionsplan der Luftqualitätsplan Hannover vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im Sinne eines "Worst-Case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage bei Einrichtung einer Umweltzone. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub> / Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> als Jahresmittel). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach gehört das Plangebiet weder zu einem immissionsökologischen Gunstraum noch zu einem Belastungsraum.

Folgt man der im Juni 2006 erstellten „Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Landeshauptstadt Hannover“ (Fa. Geonet), hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -lieferung.

Das Grundstück weist derzeit eine unbebaute und unversiegelte Wiesenfläche auf. Aufgrund des relativ geringen Umfangs der neuen Bebauung (eine Kindertagesstätte und vier bis fünf Einzelhäuser), der geringen Höhe, der aufgelockerten Bauweise mit großflächigen Garten- bzw. Außenbereichen ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation aufgrund der Verwirklichung der Planungsziele spürbar nachteilig verändert.

#### **5.4. Wärmeversorgung und allgemeiner Klimaschutz**

Mit den für die Stadt Hannover geltenden "Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich" (Drs. 1984/2009) erhält der allgemeine Klimaschutz ein besonderes Gewicht. So werden Klimaschutzaspekte u.a. auch im Rahmen der Bauleitplanung, bei städtebaulichen Verträgen durch jeweilige Festlegungen berücksichtigt. Auch die Gestaltung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, die zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen neuer Baugebiete möglichst gering zu halten. Das effektivste Mittel für den allgemeinen Klimaschutz ist langfristig den Energieverbrauch soweit wie möglich durch den Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden zu vermeiden, die deutlich höhere Anforderungen u.a. an die Wärmedämmung stellen als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Eine kompakte Bauweise wirkt sich hierfür kostenmindernd aus. Eine sinnvolle Ergänzung ist eine effiziente Wärmeversorgung mit Kraftwärmekopplung und die Nutzung von erneuerbaren Energien.

Die städtebaulichen Planungen und Vorgaben begünstigen bei freistehenden Einfamilienhäusern eine effiziente Bauweise durch die Zweigeschossigkeit (Kompaktheit) sowie mögliche Südausrichtung der Hauptnutzflächen. Zudem wird für die Nutzung von Photovoltaikanlagen eine Ausnahme von der maximalen Höhenbegrenzung gewährt. Hinsichtlich energetischer Anforderungen, der Wärmeversorgung, Solarnutzung sowie ggf. vorhandener Fördermittel ist für die Bauherren der Einzelhäuser des allgemeinen Wohngebiets eine Beratung bei der städtischen Klimaschutzleitstelle durchzuführen. Da es sich um Grundstücke im Erbbaurecht handelt, wären die Grundstücke für die Einzelhäuser ggf. mit der Passivhauspräferenzvergabe auszuschreiben. Kommunale Fördermittel von proKlima – der enercity-Fonds – stehen grundsätzlich für eine Passivhausbauweise und eine entsprechende Qualitätssicherung zur Verfügung.

Die Kindertagesstätte soll gemäß Beschluss des Rates vom 26.04.2018 in Passivhausbauweise errichtet werden (Drs. 0080/2018).

#### **5.5. Boden**

Die Bodenkundliche Stadtkarte Hannover 1:25.000 weist keine Informationen zu den Bodentypen auf. Für das Plangebiet ist nach der Bodenübersichtskarte (BüK50) der Bodentyp Pseudogley-Braunerde ausgewiesen. Pseudogley-Braunerden weisen einen zeitweiligen Stauwassereinfluss im tieferen Teil des Unterbodens auf.

Die zusammenfassende Karte der Schutzwürdigkeit der Böden in Hannover (IFUA Institut für Umweltanalyse Projekt GmbH, 2009) enthält Angaben zu den für die Stadt Hannover als relevant angesehenen Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte). Für das Plangebiet sind sichere Aussagen zur Bodenfunktionsbewertung möglich. Die Naturnähe der Böden ist im Planbereich für die Bereiche der Grünfläche als sehr hoch einzustufen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart als gering einzustufen.

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden gemäß Bodenfunktionsbewertung für das Plangebiet als hoch eingestuft. Für die im zu überplanenden Gebiet vorkommenden natürlichen Böden gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze (z. B. § 1 a Abs. 2 BauGB).

Während der Bauarbeiten sollte die Inanspruchnahme zukünftiger Freiflächen auf ein Minimum reduziert werden, um nachhaltige Schädigungen der schutzwürdigen Böden durch Verdichtungen oder Verschmutzungen zu vermeiden. Es wird eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro empfohlen.

##### **5.5.1. Baugrund**

Nach der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover, Ausgabe A - Baugrund -, Blatt Ost ist das gesamte Plangebiet bestimmt durch Geschiebelehm, d.h. sandig bis steiniger Schluff, über 2 m mächtig. Die in dem Untersuchungsgebiet durchgeführten Aufschlussbohrungen beschreiben den Untergrund überwiegend mit bindigen Schichten im oberen Bereich. Darunter befinden

sich gelegentlich sandige Schichten, d. h. teilweise sind keine oder nur geringmächtige sandige Schichten nachgewiesen worden.

Die ingenieurgeologische Karte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie beschreibt den Untergrund mit mäßig bis gut konsolidierten gemischtkörnigen, bindigen Lockergesteinen, lagenweise Sand und Kies. Die weiteren Informationen besagen, dass hier mit Geschiebelehm, -mergel, Fließerde, Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch mit Stein und Geröllbeimengungen, Sandlagen / -linsen, Kieslagen / -linsen zu rechnen ist. Dem Untergrund wird eine mittlere Tragfähigkeit zugerechnet, der Baugrund weist eine steife bis halbfeste Konsistenz auf, ist mittel bis sehr frostanfällig und neigt zu Staunässe.

### 5.5.2. Altlasten

Dem Plangebiet werden nach dem Altlastenkataster keine Verdachtsflächen oder Altstandorte zugeordnet.

Im Zusammenhang mit der Planung einer Kindertagesstätte auf dem dafür ausgewiesenen nördlichen Grundstücksteil wurden im Mai / Juni 2018 orientierende Untersuchungen durchgeführt. Anhand der Ergebnisse lassen sich keine Einschränkungen hinsichtlich der geplanten Nutzung Kindertagesstätte erkennen. Für den Bereich der Wohnbebauung wurden bislang keine Untersuchungen durchgeführt, anhand der aktuell zur Verfügung stehenden Quellen ergeben sich jedoch keine altlastenrelevanten Hinweise, die die geplante Wohnnutzung ausschließen könnten.

In der näheren Umgebung (ca. 250 m Luftlinie), in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vinzenzkrankenhaus, befand sich früher eine Tankstelle (Lange-Feld-Straße 29a), die 1993 abgebrochen wurde. Es erfolgte eine gutachterliche Schadensbewertung und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (Bodenaustausch). Auswirkungen auf das Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten im Bodenprofil (z.B. hoher Anteil Fremdbestandteile, geruchliche Auffälligkeiten oder Verfärbungen etc.) festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu verständigen.

### 5.5.3. Grundwasser

Die Grundwasserkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe 2013) beschreibt das Gebiet mit Grundwasser in verschiedener Tiefenlage, teils in schluffigen Sanden und Kiesen bzw. sandigen Schluffen mit Zwischenlagern von Ton und Geschiebelehm oder Geschiebemergel, weiterhin auch unter einer Decke von solchen. Häufig sind mehrere Grundwasserstockwerke anzutreffen, wovon das obere besonders niederschlagsabhängig, jedoch für Bauplanung höchst wichtig ist.

Für das Plangebiet kann eine Grundwassermessstelle (GWM) für die Ermittlung der tiefsten bzw. höchsten Grundwasserstände herangezogen werden.

Im Ergebnis liefert die GWM 40206 (Lange-Feld-Straße / Vinzenzkrankenhaus) folgende Werte bezüglich des Grundwassers:

- |  |              |
|--|--------------|
| • Höchstes gemessenes Grundwasser (HGW)  | 60,08 m ü.NN |
| • Tiefstes gemessenes Grundwasser (TGW)  | 58,41 m ü.NN |
| • Trend Grundwasserstand letzte 15 Jahre | -0,32 m      |
| • Geländeoberkante (GOK)                 | 63,35 m ü.NN |

Das Plangebiet liegt südwestlich der GWM. Die umliegenden Geländehöhen bewegen sich laut Stadtkarte zwischen 61.2 m ü.NN im Nordosten und 60.6 m ü.NN im Südwesten. Die geglätteten 1m Isohypsen des maximalen Grundwasserstandes der Grundwasserkarte der Landeshauptstadt Hannover weisen für das Plangebiet Grundwasserstände zwischen 60 bis 61 m ü.NN aus, so dass es zu geringen Grundwasserflurabständen kommen kann.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwassernutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwassernutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>).

#### **5.5.4. Kampfmittel**

Nach Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern keine Bombardierung im Plangebiet erkennbar.

#### **6. Gutachten**

Das in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte Gutachten wurde geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen des Gutachtes an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

- Artenschutzfachbeitrag aus dem Jahr 2016, NZO GmbH, Bielefeld

#### **7. Kosten für die Stadt**

Die Kosten für den Bau der Kindertagesstätte können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden, da noch keine konkrete Planung vorliegt.

Die Finanzierung der Ausgaben für die Realisierung dieser Planung kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Zum Satzungsbeschluss wurde die Begründung in den Abschnitten 3.3, 4.2.1 und 5.5.1 ergänzt bzw. überarbeitet.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Februar 2019

61.13 / 04.02.2019

(Heesch)  
Fachbereichsleiter