

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Inhaltsverzeichnis:

1.	Zweck des Bebauungsplanes	2
2.	Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3.	Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept, Wettbewerbs	5
4.	Festsetzungen	8
4.1	Bauland	8
4.2	Öffentliche Grünflächen, öffentlicher Fuß- und Radweg	11
5.	Erschließung und Verkehr	11
6.	Ver- und Entsorgung, Infrastruktur	12
7.	Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	13
7.1	Lärm	13
7.2	Grünstruktur und Naturschutz	15
7.3	Boden	16
8.	Kosten für die Stadt	17

1. Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines straßenbegleitenden mehrgeschossigen Gebäudes für Büros, Wohnungen, Einzelhandel und Dienstleistungen an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee auf der Brachfläche nördlich des ehemaligen Krankenhauses Oststadt - Heidehaus geschaffen werden.

Durch den im Sommer 2014 vollzogenen Umzug des Klinikums Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort ergibt sich eine veränderte städtebauliche Situation, die in Bezug auf die Planungen zu berücksichtigen ist.

Auf dem Krankenhausgelände soll ein Wohnquartier mit ca. 400 Wohnungen entstehen, entlang der Podbielskistraße gerahmt von gemischt genutzten Gebäuden.

Für das ca. 10.000 m² große Grundstück interessiert sich aktuell ein bundesweit tätiges Bauunternehmen, das hier seinen regionalen Firmensitz errichten will.

Die Podbielskistraße definiert die nördliche Grenze von Groß-Buchholz und verbindet den Stadtteil mit der Hannoverschen Innenstadt sowie mit den Autobahnen A2, A7 und A37. Östlich der Einmündung der Pasteurallee in diese wichtige Haupteinfallsstraße befindet sich das Plangebiet.

Geplant ist ein straßenbegleitendes fünf- bis sechsgeschossiges Bürohaus, das die Ecksituation betont; im östlichen Teil sowie auf den rückwärtigen Flächen soll ein Gebäude, das überwiegend für Wohnen vorgesehen ist, vier bis fünfgeschossig entstehen.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Umgebung ist zur Klarstellung der baurechtlichen Verhältnisse ein Bebauungsplan erforderlich. Um eine zügige Umsetzung der Planung zu ermöglichen, soll der beschriebene Teilbereich aus dem Geltungsbereich des für das ehemalige Oststadtkrankenhausgelände in Aufstellung befindlichen Bauleitplans herausgelöst und eigenständig weitergeführt werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst neben der Straßenfläche der Podbielskistraße und der Pasteurallee überwiegend Brachland, auf dem vor Jahren eine Tankstelle und ein Restaurant gestanden haben. Der südliche Teil gehört zu den Parkanlagen und dem Parkplatz des Forschungszentrums der Med. Hochschule.

Die Tankstelle wurde vor über 15 Jahren bereits abgerissen, der Untergrund wurde saniert. Das Restaurant mit Biergarten wurde aufgegeben und das Gebäude im Jahr 2008 abgebrochen. Seit dem liegt das Gelände brach.

Die Nutzungs- und Baukörperstrukturen im direkten Umfeld des Plangebiets sind insgesamt eher heterogen ausgebildet. Sowohl westlich als auch östlich im Verlauf der Podbielskistraße schließen sich Wohnquartiere an. Die Fläche östlich des Plangebiets ist mit einem zwölfgeschossigen ehemaligen Schwesternwohnheim bebaut. Darüber hinaus ist dort auch eine Gasdruckregelstation vorhanden.

Westlich der Pasteurallee befindet sich eine Alteneinrichtung in zweigeschossigen Gebäuden. Nördlich der Podbielskistraße befinden sich eine Tankstelle sowie Bürogebäude mit bis zu sieben Geschossen. Erst vor kurzem wurde direkt gegenüber dem Plangebiet ein Fitnessstudio in einem neuen dreigeschossigen Gebäude eröffnet. Zwischen diesen gewerblich genutzten Gebäuden stehen in allen Bereichen auch Wohngebäude. Östlich des Schwesternwohnheims ist eine große Wohnsiedlung vorhanden.

Die Brachfläche gehört zur bebauten Ortslage. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, Bauvorhaben sind gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Das Umfeld ist jedoch sehr heterogen bebaut und genutzt. Die veränderte städtebauliche Ausgangssituation durch die Aufgabe des Oststadtkran-

kenhauses erfordert eine Anpassung der Planungsziele, für deren Realisierung neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

Für einen Teil des Plangebietes gilt der Fluchtlinienplan Nr. 845 aus dem Jahr 1960. Er setzt Bau-, Straßenfluchtlinien sowie Freiflächengrenzen fest und regelt damit den Ausbau der Straßenflächen und der Baufluchten der angrenzenden Baugrundstücke im Bereich der Einmündung Pasteurallee.

Westlich benachbart liegt der Bebauungsplan Nr. 299 aus dem Jahre 1970, der allgemeine und reine Wohngebiete ausweist. Nördlich der Podbielskistraße weisen die Bebauungspläne Nr. 345 und Nr. 636 Wohngebiete und Gewerbegebiete aus und lassen von zwei bis zu sieben Vollgeschosse zu.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebiets „Gemischte Baufläche“ und für den Bereich südlich des Plangebiets „Sonderbaufläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar.

Bereits im Jahr 2003, im Rahmen der ersten Planungsvariante, wurde für die Ecksituation der Flächennutzungsplan geändert. Mit dem 170. Änderungsverfahren wurde die Darstellung von Sondergebiet „Krankenhaus“ in „Gemischte Baufläche“ umgewandelt.

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

Für die südlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Oststadtkrankenhauses ist zurzeit die 221. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Die bisherige Darstellung Sonderbaufläche wird dabei in „Wohnbaufläche“ geändert; die zusätzlichen Symbole „Krankenhaus“ und „Hubschrauberlandeplatz“ werden gelöscht.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Oststadtkrankenhauses wurde im Februar / März 2013 für die Gesamtfläche eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dabei wurde für die Fläche an der Podbielskistraße ein Sondergebiet Büro/ Medizin vorgesehen.

Planungsgeschichte

Im Jahr 1986 gab es erste Planungsüberlegungen für die Umnutzung der Flächen an der Podbielskistraße mit dem Ziel, Erweiterungsflächen für das Oststadtkrankenhaus zu sichern. Die ersten Bebauungsabsichten wurden im Jahr 2002 formuliert. Zur Ausweitung des Bürostandortes Lahe sollte das Plangebiet aktiviert und unter Berücksichtigung des damals vorhandenen Restaurantbetriebs als Kerngebiet ausgewiesen werden. Da eine Weiterentwicklung für medizinische Nutzungen aufgrund der damaligen Kostensituation ausgeschlossen wurde, ist zu dem Zeitpunkt die Darstellung des Flächennutzungsplanes in „Gemischte Baufläche“ geändert worden. Für die städtebaulich besonders anspruchsvolle Ecksituation Podbielskistr. / Pasteurallee hatte ein Investor einen Architektenwettbewerb durchgeführt, das Projekt wurde aber anschließend verworfen.

Nachdem das griechische Restaurant mit Biergarten aufgegeben und das Gebäude abgebrochen wurde, beabsichtigte ein anderer Investor das Grundstück zur Errichtung eines größeren Büroprojektes zu erwerben. So gab es 2007 einen erneuten Anlauf das Gebiet zu beplanen. Um die Ausweisungen zum einen in Bezug auf Einzelhandel und zum anderen auf Arztpraxen und medizinische Einrichtungen zu spezifizieren, sollte ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Außerdem war es Ziel, durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (Verpflichtung zur Grenzbebauung) eine städtebaulich geordnete Straßenfront und eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen. Mangels Interesse von Investorenmenseite wurde das Planverfahren nicht weitergeführt.

Im Zuge der regionsweiten Neuordnung der Krankenhäuser ist das Klinikum Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort umgezogen. Damit bietet sich die Chance, in integrierter Lage ein attraktives Stadtquartier zu entwickeln.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Durch das Verfahren soll einerseits Klarheit über die Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, andererseits soll an der prominenten Stelle auch ein besonders prägnanter Baukörper zugelassen werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für die direkt südlich angrenzende Planung zur Umnutzung des ehemaligen Oststadtkrankenhauses soll ein Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden, der dementsprechend einen Umweltbericht beinhaltet.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Das vorliegende Planverfahren ist jedoch für sich allein zu betrachten, da für diese Fläche bereits mehrere Planungsanläufe in den Jahren 2002 und 2008 stattgefunden haben, die jedoch wieder verworfen wurden. Ziel war es immer, ein raumwirksames Gebäude an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee mit Verwaltungs-, Büro- oder medizinischen Nutzungen zu ermöglichen. Auch in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2012 für den Bebauungsplan Nr. 1761 ist erkennbar, dass für die Fläche entlang der Podbielskistraße ganz andere Ziele verfolgt werden als für das Krankenhausgelände.

Insofern diene dieser Verfahrensschritt sowie der daran anschließende Wettbewerb nur zur Abstimmung hinsichtlich der städtebaulichen Form. Ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang im Sinne der Vorschrift ist hier zu verneinen, da ein eigenständiges Projekt realisiert werden soll, das zwar im städtebaulichen Kontext mit dem südlich gelegenen Gebiet des Oststadtkrankenhauses geplant wird, jedoch schon über Jahre unabhängig von der Restfläche verfolgt wird und realisiert werden kann.

Auch ein zeitlicher Zusammenhang besteht nicht, denn dieser Bebauungsplan ist auch aus den oben genannten Gründen kein wesentlicher Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme auf dem Gesamtgelände. Gegenwärtig wird das ehemalige Klinikum Oststadt-Heidehaus als Flüchtlingsunterkunft genutzt und dementsprechend ist eine Realisierung der Planung (aus zeitlicher Sicht) noch offen. Hier liegt zwar eine umfassende Planung vor, die jedoch in Abschnitten nach bestimmten Zeitvorstellungen vorgenommen wird.

Damit werden die im Gesetz genannten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Die Größe des Plangebietes unterschreitet den Grenzwert für die maximal anzusetzende Größe der Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO deutlich und es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant. Die Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept, Wettbewerbe

Zur Umnutzung des Oststadtkrankenhausgeländes hat die Landeshauptstadt 2013 einen Wettbewerb ausgelobt. Der Wettbewerb für das Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses hatte zum Ziel, ein städtebauliches Konzept mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen zu finden. Von den Teilnehmern sollte ein identitätsstiftendes Quartier entwickelt werden, das eine verbindende Funktion zwischen den östlich und westlich angrenzenden Wohnquartieren herstellt.

Für das Grundstück Podbielskistraße/Ecke Pasteurallee sollte im Rahmen des Wettbewerbs eine städtebauliche Grundform für ein Gebäude gefunden werden, das dem neuen Stadtquartier in besonders exponierter Lage ein Gesicht verleiht. Hinsichtlich der Nutzung war die Schaffung von Büroflächen und Wohnungen vorgesehen, der Idee folgend, dass entlang der Podbielskistraße eine lebendige Mischung aus Wohnungsbau, Büros und nichtstörendem Gewerbe entstehen soll. In der Aufgabenstellung zum Wettbewerb wurde in Bezug auf die Gestaltung auf die besonderen Anforderungen im Übergang zum südlich angrenzend geplanten Wohngebiet und die zwingende Vermeidung der Bildung von „Rückseiten“ hingewiesen. Gewünscht war eine Verknüpfung in Form einer Fuß- und Radwegeverbindung, gefordert wurde der Erhalt der drei Bäume im zentralen Bereich des Grundstücks.

Es wurde ein nicht offener, einphasiger, städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs mit 10 geladenen Teilnehmern ausgelobt, von denen alle ihre Entwürfe fristgerecht einreichten. Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates und Vertretern der Politik am 28.11.13 den ersten Preis an das Büro MORPHO_LOGIC Architektur und Stadtplanung, München vergeben.

1. Preis Morpho-Logic Architektur und Stadtplanung, München



Die besondere Qualität der Arbeit liegt in der klaren Struktur der Freiräume, die das robuste Gerüst einer typologisch flexiblen Bebauungsstruktur bildet. Das entwickelte Wohnquartier erhält durch die beiden U-förmigen Baukörper an der Podbielskistraße einen kraftvollen städtebaulichen Abschluss nach Norden.

Auf den zweiten Rang wurde die Arbeit des Büros Westphal Architekten BDA, Bremen gesetzt.

2. Preis Westphal Architekten BDA, Berlin



Eine Schwäche des Entwurfs ist die vorgeschlagene Anordnung der Baukörper entlang der Podbielskistraße sowie der an dieser Stelle entwickelte Auftakt in das Baugebiet über einen großen öffentlichen Platz.

Die Arbeit des Büros ASP Architekten Schneider Meyer Partner aus Hannover erhielt den dritten Preis.

3. Preis ASP Architekten Schneider Meyer Partner, Hannover



Der Abschluss des Baugebiets nach Norden durch zwei relativ undifferenzierte Baukörper und die Anlage eines großen Platzraums an der Podbielskistraße konnten bei diesem Entwurf nicht überzeugen.

Die übrigen Teilnehmer des Wettbewerbs wurden nicht mit besonderen Rängen bedacht.

Der Interessent für das Grundstück hat aufbauend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs einen Architekten-Wettbewerb ausgelobt, in dem die städtebauliche Figur mit Nutzungen gefüllt und gestaltet wurde. Der Wettbewerb wurde als nicht offener Wettbewerb in einem anonymen Verfahren mit insgesamt 6 Teilnehmern durchgeführt.

Vorgabe für den Architektenwettbewerb war die städtebauliche Grundform mit einer U-förmigen Bebauung und einem in Ost-West-Richtung platzierten Baukörper sowie einem Innenhof mit den drei zu erhaltenden Bäumen. An der Podbielskistraße sollte die Höhe der Baukörper fünf bis sechs Geschosse betragen, eine mögliche Eckbetonung an der Pasteurallee war zu untersuchen. Für den südlichen Baukörper als Abschluss des angrenzenden Erschließungswegs

waren maximal vier Vollgeschosse vorgesehen. Das oberste Geschoss sollte als Vollgeschoss ausgebildet und mit einer Dachterrasse versehen werden.

Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates, des Investors und Vertretern der Politik am 08.08.14 den ersten Preis an das Büro Thomas Müller, Ivan Reimann, Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin, vergeben.

Der erste Preis wird im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet:

Es wird eine nahezu ringsum geschlossene Baustruktur vorgeschlagen. Hierdurch kann dem südlich anschließenden Anger des städtebaulichen Quartierskonzeptes an der Schmalseite ein wirksamer Abschluss gegeben werden. Die so gebildete Großform besetzt die Eckposition Podbielskistraße / Pasteurallee angemessen kraftvoll mit den gemäß Auslobung geforderten Büroflächen in 5- bis 6-geschossiger Höhe. Westlich schließt der geforderte Wohnungsbau die Struktur mit einem maßstäblichen 4- bis 5-geschossigen Baukörper in angemessener Art und Weise ab. Durch geschickte Formulierung der Erdgeschosshöhe liegt der Boden der aufgehenden Geschosse umlaufend auf einer Höhe. Das gibt dem Gebäude trotz unterschiedlicher Nutzungen eine angenehme Ruhe und darüber hinaus ein plausibles Nutzungsangebot im fußgängernahen Bereich. Die Vertikalerschließungen sind über die gesamten Grundrisse plausibel organisiert, so dass sowohl für die Büronutzungen als auch für die Wohnnutzungen in unterschiedlichen Spännerausbildungen gute vermarktbare Nutzungseinheiten angeboten werden können. Die Gebäudezugänge sind ringsum sowohl vom Äußeren als auch vom Inneren des Blocks in adressbildender Architektur organisiert. Der leicht eingezogene Bürohauseingang wird positiv bewertet, weil er den Charakter des Gebäudes wohltuend unterstützt. Der Blockinnenbereich funktioniert im Großen und Ganzen sowohl als Aufenthaltsbereich als auch als Zuwegung für die Feuerwehr. Die Architektur des Gesamtgebäudes wird stark durch die weitgehend einheitliche Ziegelfassade mit subtiler Differenzierung zwischen Wohn- und Bürogebäude geprägt. Insgesamt wird die architektonische Antwort als gekonnt und zugleich als zeitgemäße Weiterentwicklung hannoverscher Bautradition gesehen, die insbesondere im Bereichen der Podbielskistraße eine große Tradition hat. Das Projekt verspricht eine hohe Flächenwirtschaftlichkeit und erfüllt die energetischen Anforderungen voll und ganz.

Die Arbeit des Büros MORPHO-LOGIC Architektur + Stadtplanung Partnergesellschaft, München, erhielt einen dritten Platz und wurde folgendermaßen bewertet:

Die Arbeit hält sich, bis auf eine Fuge oder Unterbrechung im Baukörper an der Podbielskistraße, ziemlich genau an die städtebauliche Vorgabe. An dem Übergang vom Bürogebäude zum Wohngebäude wird der Baukörper in den Geschossen über dem Erdgeschoss unterbrochen, was in der Jury im Hinblick auf die zu erwartende Schallemission im Innenhof diskutiert und eher kritisch gesehen wird. Ein durchgängiges Erdgeschoss mit einer durchgehenden Gestaltung und einer Deckenplatte, die in der Fassade deutlich sichtbar gemacht wird, zieht die nördlichen Baukörper gestalterisch zusammen. Der Haupteingang des Bürogebäudes liegt funktional nachvollziehbar und folgerichtig an der Ecke Podbielskistraße / Pasteurallee. Zwei weitere Eingänge mit Treppenhaus liegen an der Podbielskistraße/ Pasteurallee. Die Treppenhäuser des Wohngebäudes liegen mit einläufigen Treppenhäusern an der Straßenfassade und lassen eine großzügige Erschließung erwarten. Das Wohnhaus im Süden wird entgegen den Vorgaben der Auslobung vom Hof aus erschlossen, wahrscheinlich um die attraktiven Flächen nach Süden frei zu halten. Es wird kontrovers diskutiert, ob dadurch eine Adressbildung für dieses Gebäude schwierig wird. Die Baukörper- und Fassadengestaltung wirkt angenehm ruhig und stringent proportioniert. Die großen Öffnungen mit einem sehr hohen Glasanteil beim Wohnungsbau werden allerdings aus schallschutztechnischen und energetischen Gründen kritisiert. Bei dem Bürogebäude wird diskutiert, ob die bis auf den Boden gezogenen Fensteröffnungen praktikabel und vermietbar sind. Die geforderten Stellplätze werden nicht vollständig nachgewiesen.

Die Arbeit des Büros WESTPHAL ARCHITEKTEN BDA, Bremen, wurde mit einem dritten Platz bedacht:

Der Entwurf unterscheidet sich in seiner städtebaulichen Struktur dadurch, dass das Gesamtvolumen in vier ablesbare Baukörper differenziert wird. Positiv ist zu bewerten, dass der Entwurf die städtebauliche Figur des Masterplans weiterentwickelt und versucht, durch eine differenzierte Strukturierung des Gesamtvolumens die Körnigkeit der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Interessant ist die Ergänzung des Volumens im Südwesten. Der Innenhof des Ensembles wird dadurch eindeutig gefasst. Das Solitärgebäude wirkt in der Konsequenz kleiner, und bildet so einen schlüssigen Abschluss des südlichen Angers.

Das Sockelgeschoss verbindet vier der fünf Einzelvolumen zu einer ablesbaren Einheit.

Die städtebauliche Lösung bildet mit ihrer Struktur einen innovativen und durchaus nachvollziehbaren Entwurfsansatz, der aber, insbesondere im Hinblick auf Maßstäblichkeit und Proportion, von der Jury kontrovers diskutiert wird.

Funktional weist der Entwurf, sowohl bei den Gewerbeflächen, als auch teilweise in den Wohnungsgrundrissen Schwächen auf, die aber behebbar erscheinen.

Die jeweils ersten Plätze der beiden Wettbewerbe dienen als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 1318, dessen Festsetzungen die Voraussetzungen für die Umsetzung des entwickelten Bebauungskonzepts schaffen.

4. Festsetzungen

4.1 Bauland

Für das Plangebiet werden im wesentlichen Büros und Wohnungen vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, Tankstellen, und Gartenbaubetriebe sollen nicht zulässig sein. Kleinere Einzelhandelsbetriebe, Läden und Dienstleistungsbetriebe sind im Erdgeschoss an der Podbielskistraße denkbar.

Die Lage in der Stadt mit ihrem hervorragenden Anschluss an den ÖPNV und für den Individualverkehr bietet günstige Voraussetzungen für eine intensive Nutzung durch Büros und Wohnungen. Die Lage an der Stadtbahntrasse und der Hauptverkehrsstraße geht jedoch mit erheblichen Lärmbelastungen einher. Durch die Anordnung der Baukörper und passiven Lärmschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind Nutzungen, die große Flächen beanspruchen und dem prominenten Standort nicht gerecht werden. Im Verlauf der Podbielskistraße sind zudem mehrere Tankstellen vorhanden.

Im Plangebiet und im südlich angrenzenden neuen Quartier sind zahlreiche Wohnungen geplant, der Standort ist von Wohnungen geprägt. Aufgrund dieser Nähe sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Der Standort ist im städtischen Einzelhandelskonzept nicht als Versorgungsbereich berücksichtigt, so dass Einzelhandel hier nur untergeordnet in Betracht kommt. Großflächiger Einzelhandel, der sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann, ist nicht Bestandteil von Mischgebieten. Im Plangebiet sollen aber auch andere großflächige Betriebe nicht zulässig sein. Das nächste Zentrum zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegt an der Adolf-Emmelmann-Straße in ca. 400 m Entfernung.

Angesichts der vorgesehenen Nutzungen mit einem Wohnflächenanteil von ca. 52% und im übrigen Büros und untergeordnet Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben setzt der Bebauungsplan Mischgebiet fest.

Neben einer angemessenen Gebäudefigur im Grundriss sieht das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs angesichts der ca. 40 m breiten Hauptverkehrsstraße auch eine angemessene Dimension im Aufriss mit vier bis sechs Geschossen mit Flachdach vor.

Wie bereits im städtebaulichen Konzept erläutert, soll an der Ecke ein Akzent gesetzt werden, daher sieht der Plan eine höhere Bebauung mit 78,2 m ü. NN fest, was einer Höhe von 22,7 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Da in diesem Bereich die Belastung durch den Individualverkehr am höchsten ist, sieht der Entwurf hier mit Büros die weniger schutzbedürftige Nutzung vor. Die festgesetzte Höhe ergibt sich aus den erforderlichen Geschosshöhen. Sowohl im Verlauf der Pasteurallee als auch der Podbielskistraße wird der Baukörper in der Höhe reduziert. Für den Teil der gewerblichen Nutzung an der Pasteurallee wird eine Höhe von 74,7 m ü. NN festgesetzt, was einer Höhe von 19,2 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Das Wohngebäude an der Podbielskistraße kann eine Höhe von 73,1 m ü. NN erreichen, was eine Höhe von 17,6 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Für den rückwärtigen, von den Verkehrsemissionen abgeschirmten Teil ist eine Höhe von 70,0 m vorgesehen. Weiter sieht der Bebauungsplan nur Flachdächer vor. Die Festsetzungen orientieren sich damit am Wettbewerbsergebnis.

Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind oftmals technische Aufbauten für die Aufzüge, Klima- und Lüftungs- oder Reinigungsanlagen erforderlich. Hierfür dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern die Gebäudefassaden nicht beeinträchtigt werden.

Da hier eine kräftige Bebauung entstehen soll, sieht der Bebauungsplan zusätzlich zu den Maximalhöhen auch die Anzahl der Vollgeschosse vor, die erreicht werden soll. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass hier eine erheblich niedrigere Bebauung realisiert wird.

Die Fortsetzung des Konzeptes aus dem geplanten südlich angrenzenden Wohnquartier zusammen mit dem Ziel einer Dachbegrünung führt dazu, dass Flachdächer festgesetzt werden. Im Übrigen fügt sich dies ein, da alle Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen in der Umgebung mit dieser Dachform ausgestattet sind.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebieten liegt gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,6. Das entspricht auch dem Maß, das sich gemäß §34 BauGB in der vorhanden Umgebung des Plangebietes einfügen würde. Der Bebauungsplan setzt die GRZ mit 0,6 fest.

Das städtebauliche Ziel, an dieser prominenten Stelle sowohl im Grundriss als auch im Aufriss einen städtebaulichen Akzent zu setzen, erfordert eine Geschossflächenzahl (GFZ), die die Obergrenzen gemäß BauNVO überschreitet. Die BauNVO legt die Obergrenze für die GFZ in Mischgebieten bei 1,2 fest; der Bebauungsplan sieht aus den vorgenannten Gründen jedoch 2,0 vor. Das große Bauvolumen ist dem Standort mit der Ecksituation angemessen.

Weiteres Ziel ist es, auch entlang der Straße und der neuen Grünverbindung geschlossene Gebäudefronten zu erhalten. So wird das dahinter liegende neue geplante Wohnquartier und der Innenhof von den Lärmbelastungen der Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt. Zu diesem Zweck werden geschlossene Bauweise sowie Baulinien festgesetzt.

An der südlichen Gebäudefassade ermöglichen die Festsetzungen, die südliche Baulinie im Erdgeschoss um bis zu 2,0 m zu unterschreiten. Damit wird die im Wettbewerb gewählte Gestaltung der nach Süden gerichteten Fassade ermöglicht.

Die östliche Seite des Baugebietes grenzt nicht an einen Straßenraum, daher sollen hier Balkone möglich sein, die über die Baulinie hinaus ragen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass die Baulinie durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden darf.

Im südöstlichen Bereich können die -aufgrund der Baulinien und der vorgesehenen Höhe erforderlichen- Abstandsflächen nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Sie reichen in die östlich benachbarte Grünfläche hinein und in die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Um den Siegerentwurf aus dem Architektenwettbewerb zu ermöglichen, sind dafür Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Aufgrund der angestrebten hohen Ausnutzung des Grundstücks kann der ebenerdige Nachweis der erforderlichen PKW-Stellplätze nur teilweise erfolgen. Deshalb sind Tiefgaragen festgesetzt. Die mögliche Ausdehnung der Tiefgarage ist im Bebauungsplan eingetragen. Offene Stellplätze sind im Bereich vor dem Eckgebäude möglich. Ebenerdige Garagen und Carports sollen aus gestalterischen Gründen an dieser exponierten Lage jedoch nicht zulässig sein. Im Blockinnen-

bereich sind drei große alte Bäume vorhanden. Die drei Bäume werden aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und sind als erhaltenswert beurteilt. Der Wurzelbereich dieser Bäume wird aus der überbaubaren Fläche ausgespart.

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Angesichts des Bauvolumens und der ermöglichten Wohn- und Nutzfläche ist eine große Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Für die Ausdehnung der erforderlichen Tiefgarage reicht die reguläre Überschreitungsmöglichkeit nicht aus. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden kann.

Das Baugebiet wird durch den Individualverkehr auf der Podbielskistraße und der Pasteurallee mit Lärm belastet. Um gesunde Wohnverhältnisse in den Aufenthaltsräumen -insbesondere nachts- zu sichern, sieht der Bebauungsplan Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmten Lüftern vor (siehe Kap. 7.1).

Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und die Förderung des Luftaustausches, das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere, das Speichern von Regenwasser, bzw. dessen verzögerter Abfluss, die Erhöhung der speicherfähigen Masse des Daches und damit Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes und das Binden von Feinstaub. Für die Flachdächer der Hauptgebäude soll daher eine dauerhafte und flächendeckende Dachbegrünung gefordert werden. Dies ist als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es ist festzustellen, dass Betriebe häufig durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Das ausschließliche Ziel dieser Werbeträger ist es dabei, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten, in diesem Fall in die dicht bewohnten Bereiche der angrenzenden Stadtteile hinein. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen vorsieht. Weiter kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden. Auf der Fassade von mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen schon wegen der notwendigen Fenster in ihrer Ausdehnung und Leuchtkraft begrenzt. Dadurch erhalten sie eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen die Gebäudetraufe nicht überschreiten dürfen und mit wechselndem oder bewegtem Licht nicht zulässig sind.

Im Vorgriff auf den südlich angrenzend geplanten sozialen Wohnungsbau sieht der vorliegende Bebauungsplan bereits eine Fläche für private Stellplätze im östlichen Teil der neuen Verkehrsfläche vor. Diese soll für das südlich geplante Wohnquartier zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze dienen.

Die Anlage von privaten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist jedoch nicht ohne Einschränkungen möglich, da die Ausbaustandards für die Straße, die Nutzung und die Gestaltung der öffentlichen Straße zu berücksichtigen sind.

Deshalb ist festgesetzt, dass nur mit der Verkehrsfläche höhengleiche Stellplätze ohne Einfriedungen und Schutzdächer zulässig sind. Absperrbügel und Hinweisschilder sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Duldung von Einwirkungen aus dem öffentlichen Verkehr, die Anpassung an Veränderungen des öffentlichen Weges sowie die Verkehrssicherungspflicht werden in einem ergänzenden Vertrag und durch Baulast gesichert.

4.2 Öffentliche Grünflächen, öffentlicher Fuß- und Radweg

Der unter Kapitel 3 beschriebene zentrale Grünzug nimmt seinen Anfang an der Podbielskistraße direkt an der Stadtbahnstation. Durch die interne Vernetzung sollen Nutzer des ÖPNV schnell das Gebiet weitgehend autofrei durchqueren können. Der nördliche Eingang in dieses Wegenetz liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Dort ist eine kleine Platzsituation vorgesehen. Das Wegenetz soll in diesem Bereich eine Beleuchtung erhalten, daher sind die Rad- und Fußwege als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, während die begleitenden Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Fernwärme verlaufen heute so durch den Geltungsbereich, dass sie nicht mit der Planung vereinbar sind. Daher sollen sie in der neuen Straßenverkehrsfläche und in weiteren Verlauf auch im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweges eine neue Trasse erhalten. Südlich des Weges ist eine Fläche für eine Versickerungsanlage vorgesehen, in der das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser versickern soll. Diese Anlage ist daher Teil der Verkehrsfläche und ist in das Grünkonzept integriert.

5. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Podbielskistraße und die Pasteurallee sehr gut an das überörtliche Straßen- und Autobahnnetz angeschlossen. In der Vergangenheit kam es bei den in die Podbielskistraße einmündenden Straßen häufig zu Staubildungen an den Knotenpunkten. Um dies zu verbessern, wurden im Rahmen des Verkehrskonzepts Bothfeld Maßnahmen unter Einbeziehung des Bezirksrates, der Einwohner/innen und der Stadtteilöffentlichkeit erarbeitet.

Nachdem die erarbeiteten Maßnahmen umgesetzt wurden, führte die PGT UMWELT UND VERKEHR GMBH (Januar 2014) eine Nachher-Erhebung zur Erfassung der verkehrlichen Situation im Stadtteil Bothfeld durch. Darin wurden die vorhandenen Verkehrsbelastungen der Knotenpunkte mit ihren Rückstaulängen im Bereich der Podbielskistraße ermittelt.

Auf dieser Grundlage wurde in der Verkehrsuntersuchung Wohnquartier Oststadt Krankenhaus (BPR, März 2014) zur vorhandenen Verkehrsbelastung der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohnquartiers ergänzt und die Knotenpunktbelastung Podbielskistraße / Pasteurallee überprüft.

Der Bebauungsplan setzt die öffentliche Verkehrsfläche der Podbielskistraße und Pasteurallee in ihrem heute ausgebauten Zustand inklusive der Flächen für die Stadtbahn fest. Die Festsetzungen des Fluchtlinienplans 845 vom 20. April 1960, der die Abgrenzung der Verkehrsflächen festsetzt, werden dadurch korrigiert.

Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sollen im Bereich der Rückstaulängen vor der Signalisierung keine Ein- und Ausfahrten angeordnet werden. Weiter sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung lediglich ein bis zwei Zufahrten von der Podbielskistraße zum Plangebiet möglich. Der Bebauungsplan sieht entsprechend dieser gutachterlichen Empfehlung den Ausschluss der Ein- und Ausfahrt im Bereich 60 m vor und nach der Kreuzung sowohl an der Pasteurallee als auch an der Podbielskistraße vor.

Wie eingangs bereits erläutert wird südlich des Plangebietes ein neues Wohnquartier entwickelt. Die südlich im Plangebiet vorgesehene Straße ist bereits ein kleiner Teil des Erschließungskonzeptes und leitet sich aus dem Wettbewerb zur Entwicklung des ehemaligen Klinikgeländes ab. Es ist erforderlich, diese Straße bereits im Zusammenhang mit dem vorliegenden Plangebiet festzusetzen, da nur so die rückwärtige Erschließung des Mischgebietes für den Individualverkehr wie auch für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert werden kann. Weiter ist es Voraussetzung für eine Bebauung des Grundstücks, dass die vorhandene Fernwärmeleitung verlegt wird. Durch Ausweisen der Verkehrsfläche wird die neue Trasse gesichert.

Mit der Verkehrsuntersuchung für die Zufahrten zu den Tiefgaragen des Eckgrundstücks Wohnquartier Oststadt Krankenhaus (BPR, Juli 2014) wurde die Einmündung der geplanten Straße in die Pasteurallee bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit und der Rückstaulängen mit der Qualitätsstufe B (A= sehr gut; F= überlastet) beurteilt, sofern sich nicht an der Kreuzung Podbielski-

straße/ Pasteurallee große Rückstaus ergeben. Dies ist jedoch nur in weniger als 5% der Spitzenstunde gegeben und deshalb vernachlässigbar.

Notwendige Einstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird festgelegt. Als notwendige Einstellplätze sind 80 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Runderlass des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 19.12.2008 – Nds. Ministerialblatt 2009 S. 50 - , geändert durch Runderlass vom 24.09.2013 – Nds. Ministerialblatt 2013 S. 713 –, festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen - § 49 Abs. 2 S. 2 NBauO – einschließlich des Mehrbedarfes bei Nutzungsänderungen - § 47 Abs. 1 S. 2 NBauO -.Die zur Ermittlung der notwendigen Einstellplätze festgelegten Richtzahlen der Ausführungsbestimmung zu §47 NBauO sind als Anlage zur Begründung beigefügt.

Eine Reduzierung der notwendigen Einstellplätze auf 80 % im Plangebiet ist möglich, da es hervorragend an den ÖPNV angeschlossen ist. Direkt am Plangebiet und somit fußläufig erreichbar befindet sich an der Podbielskistraße die Stadtbahn-Haltestelle "In den Sieben Stücken" mit den Linien 3 (Altwarmbüchen - Hauptbahnhof - Wettbergen) und 7 (Misburg - Hauptbahnhof – Wettbergen), über die der Hauptbahnhof in 15 Fahrminuten zu erreichen ist. Eine weitere Haltestelle der Stadtbahnlinie 9 (Haltestelle „Noltmeyerbrücke“) befindet sich in ca. 650 m Entfernung am Gehaplatz, gleichzeitig Ausgangspunkt der Buslinien 123 und 631. In der Pasteurallee verkehrt noch die Buslinie Nr. 125.

Im östlichen Teil der neuen Verkehrsfläche sind sechs private Stellplätze im Straßenraum vorgesehen (siehe auch Kap. 4.1). Für diese privaten Flächen sind Hochbauten und Einfriedungen ausgeschlossen. Durch Baulast sollen die besonderen Anforderungen an eine Fläche im öffentlichen Straßenraum wie Versicherungspflicht, Duldung von Einwirkungen durch den Verkehr usw. gesichert werden.

Für diese Flächen sind besondere Beschränkungen vorgesehen, damit zum einen die private Nutzung mit der Gestaltung des Straßenraumes vereinbar ist und zum anderen der öffentliche Verkehr durch die private Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes bzw. die Erreichbarkeit des Areals für Fahrradfahrer ist entlang der Hauptverkehrsachsen gewährleistet. Zusätzlich befindet sich ca. 400 m südlich des Gebietes– entlang der Kleingartenanlage – eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche die Straßen In den Sieben Stücken und die Pasteurallee verbindet. Des Weiteren verläuft weiter südlich – entlang des Mittellandkanals – ein uferbegleitender Fuß- und Radweg.

6. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Gas- und Wasserleitungen sind in der Podbielskistraße und der Pasteurallee vorhanden. Für das Plangebiet ist jedoch eine zusätzliche Stromnetzstation erforderlich. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen können in allen Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Versorgung des südlich angrenzenden Baugebiets sind in der südlichen Verkehrsfläche neue Leitungen erforderlich.

Eine Strom-, eine Gas- sowie eine Fernwärmeleitung verlaufen durch das südliche Plangebiet. Bisher verlief die Leitung über privates Gelände durch Grünanlagen; zukünftig sollen diese Flächen jedoch überbaubar sein. Daher werden die Trassen mit ihren Schutzstreifen in die geplante südliche Verkehrsfläche verlegt.

Die Grundstücksinteressentin wurde durch die städtische Klimaschutzleitstelle zu energetischen Fragen beraten. Die Gebäude sollen mindestens im Standard „Niedrigenergiehaus Plus“ errichtet werden, d. h. nach Anwendung des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) hinsichtlich des Primärenergiebedarfs und der Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle um mindestens 15 % unterschritten. Die Gebäude werden an die Fernwärmeversorgung

angeschlossen, der Bedarf an Wärme und Warmwasser werden überwiegend hieraus gedeckt. Die Dachflächen werden so ausgeführt, dass Photovoltaikanlagen darauf installiert und betrieben werden können.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Podbielskistraße und der Pasteurallee vorhanden. In die neue Verkehrsfläche soll ein neuer Schmutzwasserkanal von der Pasteurallee eingeführt werden, um den rückwärtigen Gebäudeteil im Plangebiet und das südlich geplante Wohnquartier anschließen zu können.

Niederschlagswasser

Der Untergrund im Plangebiet ist zwar versickerungsfähig, doch belässt der große, städtebaulich gewünschte Anteil überbaubarer Fläche nur geringe Flächen, auf denen eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich wäre. Diese würden nicht ausreichen. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Kita / Schule

Mit der Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem ehemaligen Oststadtkrankenhausgelände sollen ca. 400 Wohnungen entstehen; ca. 80 davon sind im Geschosswohnungsbau im vorliegenden Plangebiet vorgesehen. Diese Planung wirkt sich auch auf die erforderliche Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Schulen aus. Daher ist vorgesehen, neben der heute vorhandenen noch eine weitere Kindertagesstätte mit vier Gruppen zu erstellen. Die Versorgung der Wohnungen im Plangebiet wird dabei mit gesichert.

Auch im Bereich der Schulversorgung ist diese Anzahl an zusätzlichen Wohnungen spürbar. Die nächstgelegene Grundschule am Groß-Buchholzer-Kirchweg ist heute bereits ausgelastet. Es werden zurzeit Lösungen gesucht, durch Erweiterung anderer Schulstandorte oder einen neuen Schulstandort und Neuzuschnitt der Schulbezirke die Schulversorgung sicherzustellen.

Nahversorgung

Der Standort ist ein Teil der Großstadt mit guten Einkaufsmöglichkeiten, u.a. dem Einkaufszentrum an der Sutelstraße im Nordwesten, den Läden am Gehaplatz im Westen sowie ergänzenden Angeboten in der Silberstraße im Süden des Plangebiets. Ergänzende kleinflächige Angebote sind in der Erdgeschosszone im Plangebiet vorgesehen.

7. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige Bebauung für Büro- und Wohnnutzungen 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 (§13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung liegen für das Plangebiet bereits Baurechte gemäß §34 BauGB vor. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden werden mit dem Bebauungsplanes Nr. 1318 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 folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

7.1 Lärm

Die Podbielskistraße wird im Bereich des Plangebietes mit ca. 19.000 Kfz/24h belastet, die Pasteurallee mit ca. 11.700 Kfz/24h. Die Schallbelastung durch den Individualverkehr stellt der Schallimmissionsplan 2009 dar. Weiter wird hier die Stadtbahnlinie 3 und 7 im Straßenkörper der Podbielskistraße geführt. Etwas östlich in Straßenmitte liegt die Stadtbahnstation „In den Sieben Stücken“.

Der Schallimmissionsplan stellt für das Plangebiet im Bereich der geplanten Baugrenze an der Podbielskistraße die Schallbelastung durch Straßenverkehr mit 65 bis 70 dB(A) (tags) dar. Im Bereich der Pasteurallee liegt die Belastung bei 60 bis 65 dB(A) (tags). Die höhere Belastung liegt jeweils nahe des Kreuzungspunktes.

Die Immissionsbelastung durch die Stadtbahn wurde mit bis zu 60 bis 65 dB(A) ermittelt.

Danach werden die Baugebiete durch die Verkehrsimmissionen im Bereich der Baugrenzen mit ca. 65 bis 70 dB(A) tags und 55 bis 60 dB(A) nachts belastet.

Die Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden damit überschritten. Die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen sind damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass in den Mischgebieten die zur Podbielskistraße und Pasteurallee orientierten Fenster- und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutz auszustatten sind, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

Die Außenwohnbereiche liegen auf den rückwärtigen Flächen. Da im Bebauungsplan geschlossene Bebauung festgesetzt ist, werden diese Bereiche durch die zu errichtenden Gebäude von den Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt.

Aus städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken, noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen an bestimmte, einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u. a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden.

Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

7.2 Grünstruktur und Naturschutz

Das Planverfahren zur Gestaltung der Eckbebauung Podbielskistraße / Pasteurallee läuft schon seit 1986. In dieser Zeit hat sich das Gelände mehrfach verändert.

Auf der Fläche des Oststadtkrankenhauses befindet sich im zentralen Bereich ein mehrgeschossiges Krankenhausgebäude sowie ein mehrgeschossiges Gebäude mit einer Forschungseinrichtung der MHH, dem nordwestlich ein Parkplatz vorgelagert ist. Als weitere Gebäude sind ein Schwesternwohnheim im Nordosten und eine Kindertagesstätte im südöstlichen Bereich zu nennen. Die überwiegenden Flächen sind unbebaut und weitgehend unversiegelt.

Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Teil des vorgenannten Geländes. Es weist unterschiedliche Biotopflächen auf. Ursprünglich waren im Plangebiet eine Tankstelle und ein Gebäude mit einem Restaurant vorhanden. Nach dem Abbruch der Gebäude war die Fläche lange Zeit vegetationsfrei.

Im westlichen Bereich herrschen blütenreiche Ruderalflächen vor, die sich nach Entfernung der ursprünglich dort vorhandenen Gehölze in den vergangenen Jahren etabliert haben. In Nachbarschaft zum Parkplatz des Forschungszentrums befinden sich Rasenflächen mit z.T. altem und ortsbildprägendem Gehölzbestand und einigen Großbäumen.

In Vorbereitung für die Überplanung des Oststadtkrankenhauses wurden die vorhandenen Bäume aufgemessen und baumpflegerisch beurteilt sowie ein Gutachten zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Biotoptypen, Fledermäusen, Brutvögeln und ausgewählten Holzkäferarten durchgeführt. Ergebnis ist, dass sich neben dem Scherrasen und den Großbäumen Ruderalgebüsche und Ruderalflur trockener Standorte entwickelt haben. Inmitten des Plangebiets steht eine Gruppe aus drei Bäumen, die aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und als erhaltenswert beurteilt werden. Diese werden von der überbaubaren Fläche sowie von der Fläche für die Tiefgarage ausgespart und stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Bei der avifaunistischen Kartierung wurden 23 Vogelarten festgestellt. Das ermittelte Artenspektrum besteht nahezu ausschließlich aus weit verbreiteten anpassungsfähigen Singvogelarten. Es enthält keine in den Roten Listen Niedersachsens und/oder Deutschlands als gefährdet eingestufte Vogelart. Artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten (gefährdete und/oder streng geschützte Arten) kommen ebenfalls nicht vor. Das Gebiet besitzt demnach keine nennenswerte Bedeutung als Vogelbrutgebiet.

Die Erfassung der Fledermäuse im Gelände erfolgte an allen Untersuchungsterminen mit Hilfe der Detektormethode. Im Verlauf der Detektorbegehungen konnten zahlreiche Begegnungen mit Fledermäusen registriert werden, von denen jedoch nur wenige im südlichen Randbereich des vorliegenden Plangebiets erfolgten. Das Gutachten berichtet von fünf Ortungen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und einer Ortung der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die Untersuchungen erbrachten keine Hinweise auf die Existenz von Quartieren im Untersuchungsgebiet. Jedoch stehen drei Bäume im Plangebiet, die potenzielle Fledermausquartiere bieten. Der Erhalt dieser Bäume steht dem Bauvorhaben nicht entgegen.

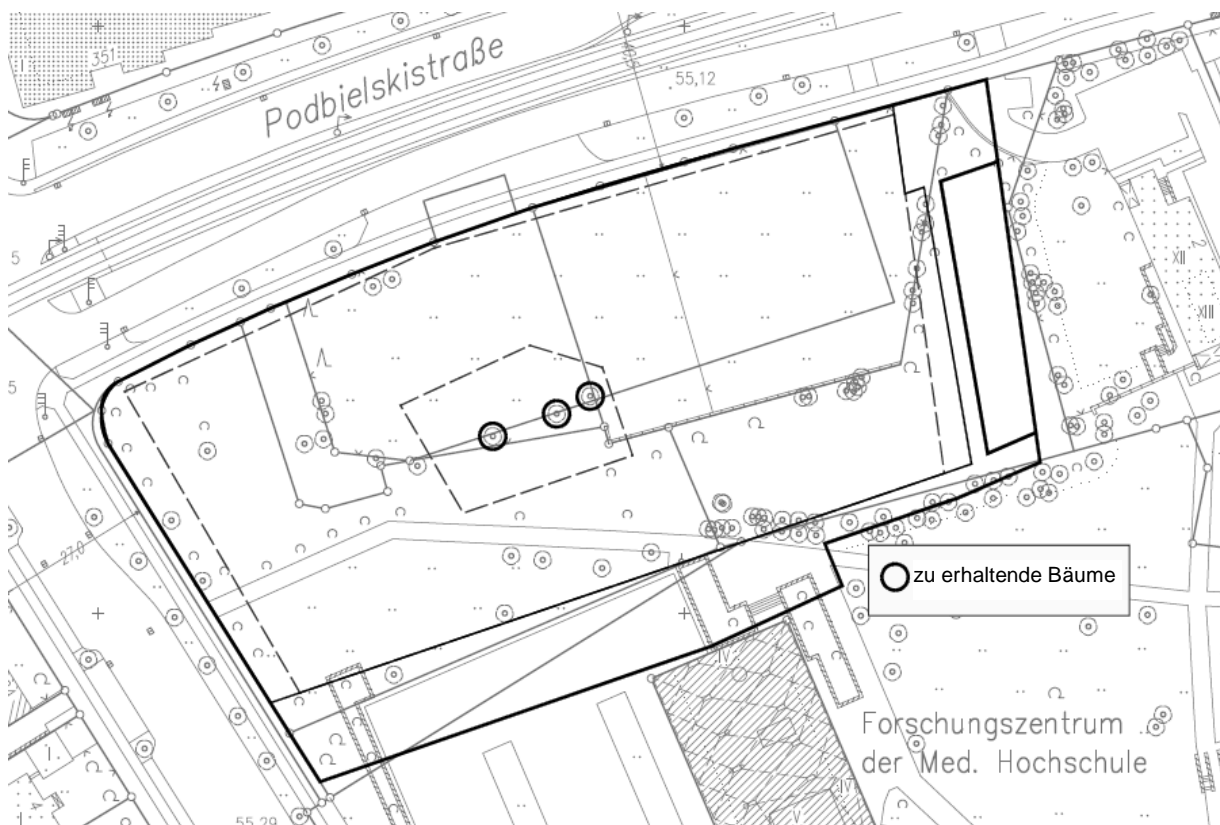
Im Rahmen der Untersuchung wurden keine aktuell genutzten Quartiere festgestellt. Der Eintritt des Verbots der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) ist daher derzeit nicht zu erwarten. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bäume zum Zeitpunkt der Fällung möglicherweise besetzt sind und es damit zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht kommen kann (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Quartieren). Zum Zeitpunkt der Fällung ist daher erneut zu überprüfen ob im jeweiligen Baum Quartiere vorhanden sind.

Bezüglich der Holzkäfer konnten keine Bäume mit Hinweisen bzw. Anzeichen auf Vorkommen des Eremiten oder des Heldbocks gefunden werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist gemäß §34 BauGB bebaubar. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche würde sich ein Vorhaben mit einer Grundflächenzahl von 0,6 einfügen.

Der Bebauungsplan setzt diese Grundflächenzahl fest. Im Hinblick auf die überbaubare Fläche erfolgt keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte.

Im Bereich des Baugebietes, der neuen Verkehrsflächen und der Grünflächen stehen 65 Bäume, die unter den Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover fallen (siehe Abbildung unten). Drei Bäume werden aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und sind als erhaltenswert beurteilt. Soweit Bäume bei der Umnutzung der Grundstücke nicht erhalten werden können, ist in einem gesonderten Verfahren über Ersatzpflanzungen zu entscheiden. Für die Beseitigung der Bäume ist eine Genehmigung auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erforderlich.



7.3 Boden

Nach der geologischen Stadtkarte Hannover lagern im Plangebiet flächendeckend und mindestens 2 m mächtig, „Geschiebedecksand“ über „Geschiebelehm“ über „Schmelzwasserablagerungen“. Der höchste Grundwasserstand liegt nach der GW-Karte aus 2013 bei 51 m ü.NN bei einer Fließrichtung nach Nord bis Westnordwest. Das entspricht bei einer mittleren Geländehöhe von 55,3 m einem Flurabstand von etwa 4,5 m.

Es wurden tiefere Lockersedimente aufgeschlossen und gleichermaßen als gemischtkörniger Schmelzwassersand mit geringem Kiesgehalt beschrieben.

Bei der Bohrung zur Errichtung einer Grundwassermessstelle im südwestlichen Bereich wurden bis 1,5 m Tiefe künstliche Auffüllungen und anschließend bis 9,1 m Schmelzwassersand in Ausbildung teils feinkiesiger Sandgemenge mit vereinzelt Schlufflagen erbohrt. Bis zur Endteufe von 10 m folgte ein Sediment, das im Schichtenverzeichnis als steifplastischer, grauer Ton beschrieben und als Geschiebelehm eingestuft worden ist.

In anderen Untersuchungen werden für den Tiefenbereich von etwa 8 m bis 9 m Vorkommen einer Geschiebelehmschicht, einer stauenden Tonschicht bzw. eines schwach sandigen Tones beschrieben. Im westlichen Bereich wurde von 3,6 m bis 4,6 m ein schwach feinsandiger Schluff mit dünnen Sandlagen und von 4,6 m bis 5 m ein schwach schluffiger, humoser Feinsand angetroffen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befand sich in der Vergangenheit eine Tankstelle, durch die erhebliche Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) entstanden. Es erfolgte eine umfangreiche Sanierung, die abgeschlossen ist. Die im Boden und im Grundwasser verbliebenen Restbelastungen aus der Tankstellennutzung sind für die geplante Nutzung als unbedenklich einzustufen. Nordöstlich dieses bereits sanierten Bereiches werden ehemalige unterirdische Tanks für Vergaserkraftstoff vermutet, da die Bodenuntersuchungen sensorische Auffälligkeiten zeigten. Die Analysen ergaben hingegen keine Hinweise auf MKW oder BTEX, was den Schluss zulässt, dass die Auffälligkeiten auf Abbauprodukte zurück zu führen sind. Die Chemischen Analysen nach Bauleitplanung waren unauffällig, Die Analysen nach Abfallrecht (LAGA) ergaben Einstufungen von Z0 bis DK I, was auf Quecksilber und Kupfer zurückzuführen ist.

Die künstlichen Auffüllungen im westlichen Plangebiet weisen eine mittlere Mächtigkeit von 1,07 m auf. Es handelt sich dabei um meist kiesige Sandauffüllungen, die Ziegel und Betonsteinbruchstücke sowie z. T. Aschen und Schlacken beinhalten.

Geruchsauffälligkeiten, z. B. nach Kohlenwasserstoffen, wurden im Verlauf der aktuellen Geländearbeiten im Westen nicht festgestellt, weder an Boden, Bodenluft noch Grundwasser.

Erneute Baugrund- und Bodenuntersuchungen im Dezember 2014 ergaben erneut 3 Bereiche mit Auffüllungen die gemäß Abfallrecht in die Kategorien Z1.1 bis Z2 einzuordnen sind. Durch den Bau der Tiefgarage werden umfangreiche Erdarbeiten erforderlich, bei denen voraussichtlich der größte Teil der Auffüllungen abgegraben wird. Die Grundstückserwerberin ist durch Kaufvertrag verpflichtet Erdarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallenden Bodenaushub vornehmen zu können.

Aufgrund der Auswertung der zur Verfügung stehenden historischen Luftbilder wird eine Oberflächensondierung im Hinblick auf Kampfmittel für eine Fläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs empfohlen.

8. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe von 350.000 €, die nach Erschießungskostenbeitragsrecht abgerechnet werden, und des Schmutzwasserkanals in Höhe von 92.000 €, der aus dem Gebührenhaushalt finanziert wird.

Mit der Veräußerung des städtischen Grundstücks werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt

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

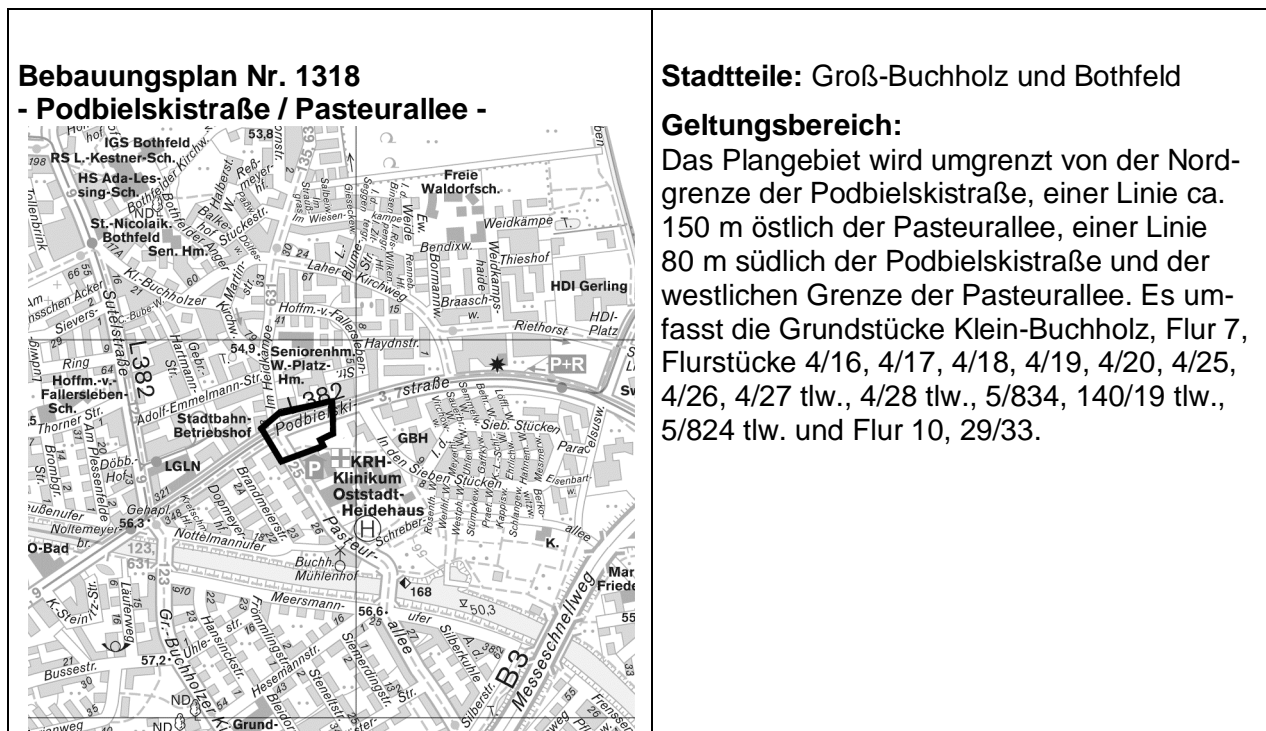
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 05.02.2015

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Inhaltsverzeichnis:

1.	Zweck des Bebauungsplanes	2
2.	Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3.	Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept, Wettbewerbs	5
4.	Festsetzungen	8
4.1	Bauland	8
4.2	Öffentliche Grünflächen, öffentlicher Fuß- und Radweg	11
5.	Erschließung und Verkehr	11
6.	Ver- und Entsorgung, Infrastruktur	12
7.	Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	13
7.1	Lärm	13
7.2	Grünstruktur und Naturschutz	15
7.3	Boden	16
8.	Kosten für die Stadt	17

1. Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines straßenbegleitenden mehrgeschossigen Gebäudes für Büros, Wohnungen, Einzelhandel und Dienstleistungen an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee auf der Brachfläche nördlich des ehemaligen Krankenhauses Oststadt - Heidehaus geschaffen werden.

Durch den im Sommer 2014 vollzogenen Umzug des Klinikums Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort ergibt sich eine veränderte städtebauliche Situation, die in Bezug auf die Planungen zu berücksichtigen ist.

Auf dem Krankenhausgelände soll ein Wohnquartier mit ca. 400 Wohnungen entstehen, entlang der Podbielskistraße gerahmt von gemischt genutzten Gebäuden.

Für das ca. 10.000 m² große Grundstück interessiert sich aktuell ein bundesweit tätiges Bauunternehmen, das hier seinen regionalen Firmensitz errichten will.

Die Podbielskistraße definiert die nördliche Grenze von Groß-Buchholz und verbindet den Stadtteil mit der Hannoverschen Innenstadt sowie mit den Autobahnen A2, A7 und A37. Östlich der Einmündung der Pasteurallee in diese wichtige Haupteinfallsstraße befindet sich das Plangebiet.

Geplant ist ein straßenbegleitendes fünf- bis sechsgeschossiges Bürohaus, das die Ecksituation betont; im östlichen Teil sowie auf den rückwärtigen Flächen soll ein Gebäude, das überwiegend für Wohnen vorgesehen ist, vier bis fünfgeschossig entstehen.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Umgebung ist zur Klarstellung der baurechtlichen Verhältnisse ein Bebauungsplan erforderlich. Um eine zügige Umsetzung der Planung zu ermöglichen, soll der beschriebene Teilbereich aus dem Geltungsbereich des für das ehemalige Oststadtkrankenhausgelände in Aufstellung befindlichen Bauleitplans herausgelöst und eigenständig weitergeführt werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst neben der Straßenfläche der Podbielskistraße und der Pasteurallee überwiegend Brachland, auf dem vor Jahren eine Tankstelle und ein Restaurant gestanden haben. Der südliche Teil gehört zu den Parkanlagen und dem Parkplatz des Forschungszentrums der Med. Hochschule.

Die Tankstelle wurde vor über 15 Jahren bereits abgerissen, der Untergrund wurde saniert. Das Restaurant mit Biergarten wurde aufgegeben und das Gebäude im Jahr 2008 abgebrochen. Seit dem liegt das Gelände brach.

Die Nutzungs- und Baukörperstrukturen im direkten Umfeld des Plangebiets sind insgesamt eher heterogen ausgebildet. Sowohl westlich als auch östlich im Verlauf der Podbielskistraße schließen sich Wohnquartiere an. Die Fläche östlich des Plangebiets ist mit einem zwölfgeschossigen ehemaligen Schwesternwohnheim bebaut. Darüber hinaus ist dort auch eine Gasdruckregelstation vorhanden.

Westlich der Pasteurallee befindet sich eine Alteneinrichtung in zweigeschossigen Gebäuden. Nördlich der Podbielskistraße befinden sich eine Tankstelle sowie Bürogebäude mit bis zu sieben Geschossen. Erst vor kurzem wurde direkt gegenüber dem Plangebiet ein Fitnessstudio in einem neuen dreigeschossigen Gebäude eröffnet. Zwischen diesen gewerblich genutzten Gebäuden stehen in allen Bereichen auch Wohngebäude. Östlich des Schwesternwohnheims ist eine große Wohnsiedlung vorhanden.

Die Brachfläche gehört zur bebauten Ortslage. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, Bauvorhaben sind gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Das Umfeld ist jedoch sehr heterogen bebaut und genutzt. Die veränderte städtebauliche Ausgangssituation durch die Aufgabe des Oststadtkran-

kenhauses erfordert eine Anpassung der Planungsziele, für deren Realisierung neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

Für einen Teil des Plangebietes gilt der Fluchtlinienplan Nr. 845 aus dem Jahr 1960. Er setzt Bau-, Straßenfluchtlinien sowie Freiflächengrenzen fest und regelt damit den Ausbau der Straßenflächen und der Baufluchten der angrenzenden Baugrundstücke im Bereich der Einmündung Pasteurallee.

Westlich benachbart liegt der Bebauungsplan Nr. 299 aus dem Jahre 1970, der allgemeine und reine Wohngebiete ausweist. Nördlich der Podbielskistraße weisen die Bebauungspläne Nr. 345 und Nr. 636 Wohngebiete und Gewerbegebiete aus und lassen von zwei bis zu sieben Vollgeschosse zu.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebiets „Gemischte Baufläche“ und für den Bereich südlich des Plangebiets „Sonderbaufläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar.

Bereits im Jahr 2003, im Rahmen der ersten Planungsvariante, wurde für die Ecksituation der Flächennutzungsplan geändert. Mit dem 170. Änderungsverfahren wurde die Darstellung von Sondergebiet „Krankenhaus“ in „Gemischte Baufläche“ umgewandelt.

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

Für die südlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Oststadtkrankenhauses ist zurzeit die 221. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Die bisherige Darstellung Sonderbaufläche wird dabei in „Wohnbaufläche“ geändert; die zusätzlichen Symbole „Krankenhaus“ und „Hubschrauberlandeplatz“ werden gelöscht.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Oststadtkrankenhauses wurde im Februar / März 2013 für die Gesamtfläche eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dabei wurde für die Fläche an der Podbielskistraße ein Sondergebiet Büro/ Medizin vorgesehen.

Planungsgeschichte

Im Jahr 1986 gab es erste Planungsüberlegungen für die Umnutzung der Flächen an der Podbielskistraße mit dem Ziel, Erweiterungsflächen für das Oststadtkrankenhaus zu sichern. Die ersten Bebauungsabsichten wurden im Jahr 2002 formuliert. Zur Ausweitung des Bürostandortes Lahe sollte das Plangebiet aktiviert und unter Berücksichtigung des damals vorhandenen Restaurantbetriebs als Kerngebiet ausgewiesen werden. Da eine Weiterentwicklung für medizinische Nutzungen aufgrund der damaligen Kostensituation ausgeschlossen wurde, ist zu dem Zeitpunkt die Darstellung des Flächennutzungsplanes in „Gemischte Baufläche“ geändert worden. Für die städtebaulich besonders anspruchsvolle Ecksituation Podbielskistr. / Pasteurallee hatte ein Investor einen Architektenwettbewerb durchgeführt, das Projekt wurde aber anschließend verworfen.

Nachdem das griechische Restaurant mit Biergarten aufgegeben und das Gebäude abgebrochen wurde, beabsichtigte ein anderer Investor das Grundstück zur Errichtung eines größeren Büroprojektes zu erwerben. So gab es 2007 einen erneuten Anlauf das Gebiet zu beplanen. Um die Ausweisungen zum einen in Bezug auf Einzelhandel und zum anderen auf Arztpraxen und medizinische Einrichtungen zu spezifizieren, sollte ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Außerdem war es Ziel, durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (Verpflichtung zur Grenzbebauung) eine städtebaulich geordnete Straßenfront und eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen. Mangels Interesse von Investorenmenseite wurde das Planverfahren nicht weitergeführt.

Im Zuge der regionsweiten Neuordnung der Krankenhäuser ist das Klinikum Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort umgezogen. Damit bietet sich die Chance, in integrierter Lage ein attraktives Stadtquartier zu entwickeln.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Durch das Verfahren soll einerseits Klarheit über die Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, andererseits soll an der prominenten Stelle auch ein besonders prägnanter Baukörper zugelassen werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für die direkt südlich angrenzende Planung zur Umnutzung des ehemaligen Oststadtkrankenhauses soll ein Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden, der dementsprechend einen Umweltbericht beinhaltet.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Das vorliegende Planverfahren ist jedoch für sich allein zu betrachten, da für diese Fläche bereits mehrere Planungsanläufe in den Jahren 2002 und 2008 stattgefunden haben, die jedoch wieder verworfen wurden. Ziel war es immer, ein raumwirksames Gebäude an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee mit Verwaltungs-, Büro- oder medizinischen Nutzungen zu ermöglichen. Auch in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2012 für den Bebauungsplan Nr. 1761 ist erkennbar, dass für die Fläche entlang der Podbielskistraße ganz andere Ziele verfolgt werden als für das Krankenhausgelände.

Insofern diene dieser Verfahrensschritt sowie der daran anschließende Wettbewerb nur zur Abstimmung hinsichtlich der städtebaulichen Form. Ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang im Sinne der Vorschrift ist hier zu verneinen, da ein eigenständiges Projekt realisiert werden soll, das zwar im städtebaulichen Kontext mit dem südlich gelegenen Gebiet des Oststadtkrankenhauses geplant wird, jedoch schon über Jahre unabhängig von der Restfläche verfolgt wird und realisiert werden kann.

Auch ein zeitlicher Zusammenhang besteht nicht, denn dieser Bebauungsplan ist auch aus den oben genannten Gründen kein wesentlicher Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme auf dem Gesamtgelände. Gegenwärtig wird das ehemalige Klinikum Oststadt-Heidehaus als Flüchtlingsunterkunft genutzt und dementsprechend ist eine Realisierung der Planung (aus zeitlicher Sicht) noch offen. Hier liegt zwar eine umfassende Planung vor, die jedoch in Abschnitten nach bestimmten Zeitvorstellungen vorgenommen wird.

Damit werden die im Gesetz genannten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Die Größe des Plangebietes unterschreitet den Grenzwert für die maximal anzusetzende Größe der Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO deutlich und es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant. Die Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept, Wettbewerbe

Zur Umnutzung des Oststadtkrankenhausgeländes hat die Landeshauptstadt 2013 einen Wettbewerb ausgelobt. Der Wettbewerb für das Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses hatte zum Ziel, ein städtebauliches Konzept mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen zu finden. Von den Teilnehmern sollte ein identitätsstiftendes Quartier entwickelt werden, das eine verbindende Funktion zwischen den östlich und westlich angrenzenden Wohnquartieren herstellt.

Für das Grundstück Podbielskistraße/Ecke Pasteurallee sollte im Rahmen des Wettbewerbs eine städtebauliche Grundform für ein Gebäude gefunden werden, das dem neuen Stadtquartier in besonders exponierter Lage ein Gesicht verleiht. Hinsichtlich der Nutzung war die Schaffung von Büroflächen und Wohnungen vorgesehen, der Idee folgend, dass entlang der Podbielskistraße eine lebendige Mischung aus Wohnungsbau, Büros und nichtstörendem Gewerbe entstehen soll. In der Aufgabenstellung zum Wettbewerb wurde in Bezug auf die Gestaltung auf die besonderen Anforderungen im Übergang zum südlich angrenzend geplanten Wohngebiet und die zwingende Vermeidung der Bildung von „Rückseiten“ hingewiesen. Gewünscht war eine Verknüpfung in Form einer Fuß- und Radwegeverbindung, gefordert wurde der Erhalt der drei Bäume im zentralen Bereich des Grundstücks.

Es wurde ein nicht offener, einphasiger, städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs mit 10 geladenen Teilnehmern ausgelobt, von denen alle ihre Entwürfe fristgerecht einreichten. Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates und Vertretern der Politik am 28.11.13 den ersten Preis an das Büro MORPHO_LOGIC Architektur und Stadtplanung, München vergeben.

1. Preis Morpho-Logic Architektur und Stadtplanung, München



Die besondere Qualität der Arbeit liegt in der klaren Struktur der Freiräume, die das robuste Gerüst einer typologisch flexiblen Bebauungsstruktur bildet. Das entwickelte Wohnquartier erhält durch die beiden U-förmigen Baukörper an der Podbielskistraße einen kraftvollen städtebaulichen Abschluss nach Norden.

Auf den zweiten Rang wurde die Arbeit des Büros Westphal Architekten BDA, Bremen gesetzt.

2. Preis Westphal Architekten BDA, Berlin



Eine Schwäche des Entwurfs ist die vorgeschlagene Anordnung der Baukörper entlang der Podbielskistraße sowie der an dieser Stelle entwickelte Auftakt in das Baugebiet über einen großen öffentlichen Platz.

Die Arbeit des Büros ASP Architekten Schneider Meyer Partner aus Hannover erhielt den dritten Preis.

3. Preis ASP Architekten Schneider Meyer Partner, Hannover



Der Abschluss des Baugebiets nach Norden durch zwei relativ undifferenzierte Baukörper und die Anlage eines großen Platzraums an der Podbielskistraße konnten bei diesem Entwurf nicht überzeugen.

Die übrigen Teilnehmer des Wettbewerbs wurden nicht mit besonderen Rängen bedacht.

Der Interessent für das Grundstück hat aufbauend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs einen Architekten-Wettbewerb ausgelobt, in dem die städtebauliche Figur mit Nutzungen gefüllt und gestaltet wurde. Der Wettbewerb wurde als nicht offener Wettbewerb in einem anonymen Verfahren mit insgesamt 6 Teilnehmern durchgeführt.

Vorgabe für den Architektenwettbewerb war die städtebauliche Grundform mit einer U-förmigen Bebauung und einem in Ost-West-Richtung platzierten Baukörper sowie einem Innenhof mit den drei zu erhaltenden Bäumen. An der Podbielskistraße sollte die Höhe der Baukörper fünf bis sechs Geschosse betragen, eine mögliche Eckbetonung an der Pasteurallee war zu untersuchen. Für den südlichen Baukörper als Abschluss des angrenzenden Erschließungsgangers

waren maximal vier Vollgeschosse vorgesehen. Das oberste Geschoss sollte als Vollgeschoss ausgebildet und mit einer Dachterrasse versehen werden.

Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates, des Investors und Vertretern der Politik am 08.08.14 den ersten Preis an das Büro Thomas Müller, Ivan Reimann, Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin, vergeben.

Der erste Preis wird im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet:

Es wird eine nahezu ringsum geschlossene Baustruktur vorgeschlagen. Hierdurch kann dem südlich anschließenden Anger des städtebaulichen Quartierskonzeptes an der Schmalseite ein wirksamer Abschluss gegeben werden. Die so gebildete Großform besetzt die Eckposition Podbielskistraße / Pasteurallee angemessen kraftvoll mit den gemäß Auslobung geforderten Büroflächen in 5- bis 6-geschossiger Höhe. Westlich schließt der geforderte Wohnungsbau die Struktur mit einem maßstäblichen 4- bis 5-geschossigen Baukörper in angemessener Art und Weise ab. Durch geschickte Formulierung der Erdgeschosshöhe liegt der Boden der aufgehenden Geschosse umlaufend auf einer Höhe. Das gibt dem Gebäude trotz unterschiedlicher Nutzungen eine angenehme Ruhe und darüber hinaus ein plausibles Nutzungsangebot im fußgängernahen Bereich. Die Vertikalerschließungen sind über die gesamten Grundrisse plausibel organisiert, so dass sowohl für die Büronutzungen als auch für die Wohnnutzungen in unterschiedlichen Spännerausbildungen gute vermarktbare Nutzungseinheiten angeboten werden können. Die Gebäudezugänge sind ringsum sowohl vom Äußeren als auch vom Inneren des Blocks in adressbildender Architektur organisiert. Der leicht eingezogene Bürohauseingang wird positiv bewertet, weil er den Charakter des Gebäudes wohltuend unterstützt. Der Blockinnenbereich funktioniert im Großen und Ganzen sowohl als Aufenthaltsbereich als auch als Zuwegung für die Feuerwehr. Die Architektur des Gesamtgebäudes wird stark durch die weitgehend einheitliche Ziegelfassade mit subtiler Differenzierung zwischen Wohn- und Bürogebäude geprägt. Insgesamt wird die architektonische Antwort als gekonnt und zugleich als zeitgemäße Weiterentwicklung hannoverscher Bautradition gesehen, die insbesondere im Bereichen der Podbielskistraße eine große Tradition hat. Das Projekt verspricht eine hohe Flächenwirtschaftlichkeit und erfüllt die energetischen Anforderungen voll und ganz.

Die Arbeit des Büros MORPHO-LOGIC Architektur + Stadtplanung Partnergesellschaft, München, erhielt einen dritten Platz und wurde folgendermaßen bewertet:

Die Arbeit hält sich, bis auf eine Fuge oder Unterbrechung im Baukörper an der Podbielskistraße, ziemlich genau an die städtebauliche Vorgabe. An dem Übergang vom Bürogebäude zum Wohngebäude wird der Baukörper in den Geschossen über dem Erdgeschoss unterbrochen, was in der Jury im Hinblick auf die zu erwartende Schallemission im Innenhof diskutiert und eher kritisch gesehen wird. Ein durchgängiges Erdgeschoss mit einer durchgehenden Gestaltung und einer Deckenplatte, die in der Fassade deutlich sichtbar gemacht wird, zieht die nördlichen Baukörper gestalterisch zusammen. Der Haupteingang des Bürogebäudes liegt funktional nachvollziehbar und folgerichtig an der Ecke Podbielskistraße / Pasteurallee. Zwei weitere Eingänge mit Treppenhaus liegen an der Podbielskistraße/ Pasteurallee. Die Treppenhäuser des Wohngebäudes liegen mit einläufigen Treppenhäusern an der Straßenfassade und lassen eine großzügige Erschließung erwarten. Das Wohnhaus im Süden wird entgegen den Vorgaben der Auslobung vom Hof aus erschlossen, wahrscheinlich um die attraktiven Flächen nach Süden frei zu halten. Es wird kontrovers diskutiert, ob dadurch eine Adressbildung für dieses Gebäude schwierig wird. Die Baukörper- und Fassadengestaltung wirkt angenehm ruhig und stringent proportioniert. Die großen Öffnungen mit einem sehr hohen Glasanteil beim Wohnungsbau werden allerdings aus schallschutztechnischen und energetischen Gründen kritisiert. Bei dem Bürogebäude wird diskutiert, ob die bis auf den Boden gezogenen Fensteröffnungen praktikabel und vermietbar sind. Die geforderten Stellplätze werden nicht vollständig nachgewiesen.

Die Arbeit des Büros WESTPHAL ARCHITEKTEN BDA, Bremen, wurde mit einem dritten Platz bedacht:

Der Entwurf unterscheidet sich in seiner städtebaulichen Struktur dadurch, dass das Gesamtvolumen in vier ablesbare Baukörper differenziert wird. Positiv ist zu bewerten, dass der Entwurf die städtebauliche Figur des Masterplans weiterentwickelt und versucht, durch eine differenzierte Strukturierung des Gesamtvolumens die Körnigkeit der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Interessant ist die Ergänzung des Volumens im Südwesten. Der Innenhof des Ensembles wird dadurch eindeutig gefasst. Das Solitärgebäude wirkt in der Konsequenz kleiner, und bildet so einen schlüssigen Abschluss des südlichen Angers.

Das Sockelgeschoss verbindet vier der fünf Einzelvolumen zu einer ablesbaren Einheit.

Die städtebauliche Lösung bildet mit ihrer Struktur einen innovativen und durchaus nachvollziehbaren Entwurfsansatz, der aber, insbesondere im Hinblick auf Maßstäblichkeit und Proportion, von der Jury kontrovers diskutiert wird.

Funktional weist der Entwurf, sowohl bei den Gewerbeflächen, als auch teilweise in den Wohnungsgrundrissen Schwächen auf, die aber behebbar erscheinen.

Die jeweils ersten Plätze der beiden Wettbewerbe dienen als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 1318, dessen Festsetzungen die Voraussetzungen für die Umsetzung des entwickelten Bebauungskonzepts schaffen.

4. Festsetzungen

4.1 Bauland

Für das Plangebiet werden im wesentlichen Büros und Wohnungen vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, Tankstellen, und Gartenbaubetriebe sollen nicht zulässig sein. Kleinere Einzelhandelsbetriebe, Läden und Dienstleistungsbetriebe sind im Erdgeschoss an der Podbielskistraße denkbar.

Die Lage in der Stadt mit ihrem hervorragenden Anschluss an den ÖPNV und für den Individualverkehr bietet günstige Voraussetzungen für eine intensive Nutzung durch Büros und Wohnungen. Die Lage an der Stadtbahntrasse und der Hauptverkehrsstraße geht jedoch mit erheblichen Lärmbelastungen einher. Durch die Anordnung der Baukörper und passiven Lärmschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind Nutzungen, die große Flächen beanspruchen und dem prominenten Standort nicht gerecht werden. Im Verlauf der Podbielskistraße sind zudem mehrere Tankstellen vorhanden.

Im Plangebiet und im südlich angrenzenden neuen Quartier sind zahlreiche Wohnungen geplant, der Standort ist von Wohnungen geprägt. Aufgrund dieser Nähe sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Der Standort ist im städtischen Einzelhandelskonzept nicht als Versorgungsbereich berücksichtigt, so dass Einzelhandel hier nur untergeordnet in Betracht kommt. Großflächiger Einzelhandel, der sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann, ist nicht Bestandteil von Mischgebieten. Im Plangebiet sollen aber auch andere großflächige Betriebe nicht zulässig sein. Das nächste Zentrum zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegt an der Adolf-Emmelmann-Straße in ca. 400 m Entfernung.

Angesichts der vorgesehenen Nutzungen mit einem Wohnflächenanteil von ca. 52% und im übrigen Büros und untergeordnet Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben setzt der Bebauungsplan Mischgebiet fest.

Neben einer angemessenen Gebäudefigur im Grundriss sieht das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs angesichts der ca. 40 m breiten Hauptverkehrsstraße auch eine angemessene Dimension im Aufriss mit vier bis sechs Geschossen mit Flachdach vor.

Wie bereits im städtebaulichen Konzept erläutert, soll an der Ecke ein Akzent gesetzt werden, daher sieht der Plan eine höhere Bebauung mit 78,2 m ü. NN fest, was einer Höhe von 22,7 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Da in diesem Bereich die Belastung durch den Individualverkehr am höchsten ist, sieht der Entwurf hier mit Büros die weniger schutzbedürftige Nutzung vor. Die festgesetzte Höhe ergibt sich aus den erforderlichen Geschosshöhen. Sowohl im Verlauf der Pasteurallee als auch der Podbielskistraße wird der Baukörper in der Höhe reduziert. Für den Teil der gewerblichen Nutzung an der Pasteurallee wird eine Höhe von 74,7 m ü. NN festgesetzt, was einer Höhe von 19,2 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Das Wohngebäude an der Podbielskistraße kann eine Höhe von 73,1 m ü. NN erreichen, was eine Höhe von 17,6 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Für den rückwärtigen, von den Verkehrsemissionen abgeschirmten Teil ist eine Höhe von 70,0 m vorgesehen. Weiter sieht der Bebauungsplan nur Flachdächer vor. Die Festsetzungen orientieren sich damit am Wettbewerbsergebnis.

Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind oftmals technische Aufbauten für die Aufzüge, Klima- und Lüftungs- oder Reinigungsanlagen erforderlich. Hierfür dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern die Gebäudefassaden nicht beeinträchtigt werden.

Da hier eine kräftige Bebauung entstehen soll, sieht der Bebauungsplan zusätzlich zu den Maximalhöhen auch die Anzahl der Vollgeschosse vor, die erreicht werden soll. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass hier eine erheblich niedrigere Bebauung realisiert wird.

Die Fortsetzung des Konzeptes aus dem geplanten südlich angrenzenden Wohnquartier zusammen mit dem Ziel einer Dachbegrünung führt dazu, dass Flachdächer festgesetzt werden. Im Übrigen fügt sich dies ein, da alle Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen in der Umgebung mit dieser Dachform ausgestattet sind.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebieten liegt gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,6. Das entspricht auch dem Maß, das sich gemäß §34 BauGB in der vorhanden Umgebung des Plangebietes einfügen würde. Der Bebauungsplan setzt die GRZ mit 0,6 fest.

Das städtebauliche Ziel, an dieser prominenten Stelle sowohl im Grundriss als auch im Aufriss einen städtebaulichen Akzent zu setzen, erfordert eine Geschossflächenzahl (GFZ), die die Obergrenzen gemäß BauNVO überschreitet. Die BauNVO legt die Obergrenze für die GFZ in Mischgebieten bei 1,2 fest; der Bebauungsplan sieht aus den vorgenannten Gründen jedoch 2,0 vor. Das große Bauvolumen ist dem Standort mit der Ecksituation angemessen.

Weiteres Ziel ist es, auch entlang der Straße und der neuen Grünverbindung geschlossene Gebäudefronten zu erhalten. So wird das dahinter liegende neue geplante Wohnquartier und der Innenhof von den Lärmbelastungen der Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt. Zu diesem Zweck werden geschlossene Bauweise sowie Baulinien festgesetzt.

An der südlichen Gebäudefassade ermöglichen die Festsetzungen, die südliche Baulinie im Erdgeschoss um bis zu 2,0 m zu unterschreiten. Damit wird die im Wettbewerb gewählte Gestaltung der nach Süden gerichteten Fassade ermöglicht.

Die östliche Seite des Baugebietes grenzt nicht an einen Straßenraum, daher sollen hier Balkone möglich sein, die über die Baulinie hinaus ragen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass die Baulinie durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden darf.

Im südöstlichen Bereich können die -aufgrund der Baulinien und der vorgesehenen Höhe erforderlichen- Abstandsflächen nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Sie reichen in die östlich benachbarte Grünfläche hinein und in die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Um den Siegerentwurf aus dem Architektenwettbewerb zu ermöglichen, sind dafür Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Aufgrund der angestrebten hohen Ausnutzung des Grundstücks kann der ebenerdige Nachweis der erforderlichen PKW-Stellplätze nur teilweise erfolgen. Deshalb sind Tiefgaragen festgesetzt. Die mögliche Ausdehnung der Tiefgarage ist im Bebauungsplan eingetragen. Offene Stellplätze sind im Bereich vor dem Eckgebäude möglich. Ebenerdige Garagen und Carports sollen aus gestalterischen Gründen an dieser exponierten Lage jedoch nicht zulässig sein. Im Blockinnen-

bereich sind drei große alte Bäume vorhanden. Die drei Bäume werden aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und sind als erhaltenswert beurteilt. Der Wurzelbereich dieser Bäume wird aus der überbaubaren Fläche ausgespart.

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Angesichts des Bauvolumens und der ermöglichten Wohn- und Nutzfläche ist eine große Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Für die Ausdehnung der erforderlichen Tiefgarage reicht die reguläre Überschreitungsmöglichkeit nicht aus. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden kann.

Das Baugebiet wird durch den Individualverkehr auf der Podbielskistraße und der Pasteurallee mit Lärm belastet. Um gesunde Wohnverhältnisse in den Aufenthaltsräumen -insbesondere nachts- zu sichern, sieht der Bebauungsplan Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmten Lüftern vor (siehe Kap. 7.1).

Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und die Förderung des Luftaustausches, das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere, das Speichern von Regenwasser, bzw. dessen verzögerter Abfluss, die Erhöhung der speicherfähigen Masse des Daches und damit Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes und das Binden von Feinstaub. Für die Flachdächer der Hauptgebäude soll daher eine dauerhafte und flächendeckende Dachbegrünung gefordert werden. Dies ist als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es ist festzustellen, dass Betriebe häufig durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Das ausschließliche Ziel dieser Werbeträger ist es dabei, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten, in diesem Fall in die dicht bewohnten Bereiche der angrenzenden Stadtteile hinein. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen vorsieht. Weiter kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden. Auf der Fassade von mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen schon wegen der notwendigen Fenster in ihrer Ausdehnung und Leuchtkraft begrenzt. Dadurch erhalten sie eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen die Gebäudetraufe nicht überschreiten dürfen und mit wechselndem oder bewegtem Licht nicht zulässig sind.

Im Vorgriff auf den südlich angrenzend geplanten sozialen Wohnungsbau sieht der vorliegende Bebauungsplan bereits eine Fläche für private Stellplätze im östlichen Teil der neuen Verkehrsfläche vor. Diese soll für das südlich geplante Wohnquartier zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze dienen.

Die Anlage von privaten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist jedoch nicht ohne Einschränkungen möglich, da die Ausbaustandards für die Straße, die Nutzung und die Gestaltung der öffentlichen Straße zu berücksichtigen sind.

Deshalb ist festgesetzt, dass nur mit der Verkehrsfläche höhengleiche Stellplätze ohne Einfriedungen und Schutzdächer zulässig sind. Absperrbügel und Hinweisschilder sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Duldung von Einwirkungen aus dem öffentlichen Verkehr, die Anpassung an Veränderungen des öffentlichen Weges sowie die Verkehrssicherungspflicht werden in einem ergänzenden Vertrag und durch Baulast gesichert.

4.2 Öffentliche Grünflächen, öffentlicher Fuß- und Radweg

Der unter Kapitel 3 beschriebene zentrale Grünzug nimmt seinen Anfang an der Podbielskistraße direkt an der Stadtbahnstation. Durch die interne Vernetzung sollen Nutzer des ÖPNV schnell das Gebiet weitgehend autofrei durchqueren können. Der nördliche Eingang in dieses Wegenetz liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Dort ist eine kleine Platzsituation vorgesehen. Das Wegenetz soll in diesem Bereich eine Beleuchtung erhalten, daher sind die Rad- und Fußwege als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, während die begleitenden Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Fernwärme verlaufen heute so durch den Geltungsbereich, dass sie nicht mit der Planung vereinbar sind. Daher sollen sie in der neuen Straßenverkehrsfläche und in weiteren Verlauf auch im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweges eine neue Trasse erhalten. Südlich des Weges ist eine Fläche für eine Versickerungsanlage vorgesehen, in der das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser versickern soll. Diese Anlage ist daher Teil der Verkehrsfläche und ist in das Grünkonzept integriert.

5. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Podbielskistraße und die Pasteurallee sehr gut an das überörtliche Straßen- und Autobahnnetz angeschlossen. In der Vergangenheit kam es bei den in die Podbielskistraße einmündenden Straßen häufig zu Staubildungen an den Knotenpunkten. Um dies zu verbessern, wurden im Rahmen des Verkehrskonzepts Bothfeld Maßnahmen unter Einbeziehung des Bezirksrates, der Einwohner/innen und der Stadtteilöffentlichkeit erarbeitet.

Nachdem die erarbeiteten Maßnahmen umgesetzt wurden, führte die PGT UMWELT UND VERKEHR GMBH (Januar 2014) eine Nachher-Erhebung zur Erfassung der verkehrlichen Situation im Stadtteil Bothfeld durch. Darin wurden die vorhandenen Verkehrsbelastungen der Knotenpunkte mit ihren Rückstaulängen im Bereich der Podbielskistraße ermittelt.

Auf dieser Grundlage wurde in der Verkehrsuntersuchung Wohnquartier Oststadt Krankenhaus (BPR, März 2014) zur vorhandenen Verkehrsbelastung der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohnquartiers ergänzt und die Knotenpunktbelastung Podbielskistraße / Pasteurallee überprüft.

Der Bebauungsplan setzt die öffentliche Verkehrsfläche der Podbielskistraße und Pasteurallee in ihrem heute ausgebauten Zustand inklusive der Flächen für die Stadtbahn fest. Die Festsetzungen des Fluchtlinienplans 845 vom 20. April 1960, der die Abgrenzung der Verkehrsflächen festsetzt, werden dadurch korrigiert.

Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sollen im Bereich der Rückstaulängen vor der Signalisierung keine Ein- und Ausfahrten angeordnet werden. Weiter sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung lediglich ein bis zwei Zufahrten von der Podbielskistraße zum Plangebiet möglich. Der Bebauungsplan sieht entsprechend dieser gutachterlichen Empfehlung den Ausschluss der Ein- und Ausfahrt im Bereich 60 m vor und nach der Kreuzung sowohl an der Pasteurallee als auch an der Podbielskistraße vor.

Wie eingangs bereits erläutert wird südlich des Plangebietes ein neues Wohnquartier entwickelt. Die südlich im Plangebiet vorgesehene Straße ist bereits ein kleiner Teil des Erschließungskonzeptes und leitet sich aus dem Wettbewerb zur Entwicklung des ehemaligen Klinikgeländes ab. Es ist erforderlich, diese Straße bereits im Zusammenhang mit dem vorliegenden Plangebiet festzusetzen, da nur so die rückwärtige Erschließung des Mischgebietes für den Individualverkehr wie auch für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert werden kann. Weiter ist es Voraussetzung für eine Bebauung des Grundstücks, dass die vorhandene Fernwärmeleitung verlegt wird. Durch Ausweisen der Verkehrsfläche wird die neue Trasse gesichert.

Mit der Verkehrsuntersuchung für die Zufahrten zu den Tiefgaragen des Eckgrundstücks Wohnquartier Oststadt Krankenhaus (BPR, Juli 2014) wurde die Einmündung der geplanten Straße in die Pasteurallee bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit und der Rückstaulängen mit der Qualitätsstufe B (A= sehr gut; F= überlastet) beurteilt, sofern sich nicht an der Kreuzung Podbielski-

straße/ Pasteurallee große Rückstaus ergeben. Dies ist jedoch nur in weniger als 5% der Spitzenstunde gegeben und deshalb vernachlässigbar.

Notwendige Einstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird festgelegt. Als notwendige Einstellplätze sind 80 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Runderlass des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 19.12.2008 – Nds. Ministerialblatt 2009 S. 50 - , geändert durch Runderlass vom 24.09.2013 – Nds. Ministerialblatt 2013 S. 713 –, festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen - § 49 Abs. 2 S. 2 NBauO – einschließlich des Mehrbedarfes bei Nutzungsänderungen - § 47 Abs. 1 S. 2 NBauO -.Die zur Ermittlung der notwendigen Einstellplätze festgelegten Richtzahlen der Ausführungsbestimmung zu §47 NBauO sind als Anlage zur Begründung beigefügt.

Eine Reduzierung der notwendigen Einstellplätze auf 80 % im Plangebiet ist möglich, da es hervorragend an den ÖPNV angeschlossen ist. Direkt am Plangebiet und somit fußläufig erreichbar befindet sich an der Podbielskistraße die Stadtbahn-Haltestelle "In den Sieben Stücken" mit den Linien 3 (Altwarmbüchen - Hauptbahnhof - Wettbergen) und 7 (Misburg - Hauptbahnhof – Wettbergen), über die der Hauptbahnhof in 15 Fahrminuten zu erreichen ist. Eine weitere Haltestelle der Stadtbahnlinie 9 (Haltestelle „Noltmeyerbrücke“) befindet sich in ca. 650 m Entfernung am Gehaplatz, gleichzeitig Ausgangspunkt der Buslinien 123 und 631. In der Pasteurallee verkehrt noch die Buslinie Nr. 125.

Im östlichen Teil der neuen Verkehrsfläche sind sechs private Stellplätze im Straßenraum vorgesehen (siehe auch Kap. 4.1). Für diese privaten Flächen sind Hochbauten und Einfriedungen ausgeschlossen. Durch Baulast sollen die besonderen Anforderungen an eine Fläche im öffentlichen Straßenraum wie Versicherungspflicht, Duldung von Einwirkungen durch den Verkehr usw. gesichert werden.

Für diese Flächen sind besondere Beschränkungen vorgesehen, damit zum einen die private Nutzung mit der Gestaltung des Straßenraumes vereinbar ist und zum anderen der öffentliche Verkehr durch die private Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes bzw. die Erreichbarkeit des Areals für Fahrradfahrer ist entlang der Hauptverkehrsachsen gewährleistet. Zusätzlich befindet sich ca. 400 m südlich des Gebietes– entlang der Kleingartenanlage – eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche die Straßen In den Sieben Stücken und die Pasteurallee verbindet. Des Weiteren verläuft weiter südlich – entlang des Mittellandkanals – ein uferbegleitender Fuß- und Radweg.

6. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Gas- und Wasserleitungen sind in der Podbielskistraße und der Pasteurallee vorhanden. Für das Plangebiet ist jedoch eine zusätzliche Stromnetzstation erforderlich. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen können in allen Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Versorgung des südlich angrenzenden Baugebiets sind in der südlichen Verkehrsfläche neue Leitungen erforderlich.

Eine Strom-, eine Gas- sowie eine Fernwärmeleitung verlaufen durch das südliche Plangebiet. Bisher verlief die Leitung über privates Gelände durch Grünanlagen; zukünftig sollen diese Flächen jedoch überbaubar sein. Daher werden die Trassen mit ihren Schutzstreifen in die geplante südliche Verkehrsfläche verlegt.

Die Grundstücksinteressentin wurde durch die städtische Klimaschutzleitstelle zu energetischen Fragen beraten. Die Gebäude sollen mindestens im Standard „Niedrigenergiehaus Plus“ errichtet werden, d. h. nach Anwendung des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) hinsichtlich des Primärenergiebedarfs und der Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle um mindestens 15 % unterschritten. Die Gebäude werden an die Fernwärmeversorgung

angeschlossen, der Bedarf an Wärme und Warmwasser werden überwiegend hieraus gedeckt. Die Dachflächen werden so ausgeführt, dass Photovoltaikanlagen darauf installiert und betrieben werden können.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Podbielskistraße und der Pasteurallee vorhanden. In die neue Verkehrsfläche soll ein neuer Schmutzwasserkanal von der Pasteurallee eingeführt werden, um den rückwärtigen Gebäudeteil im Plangebiet und das südlich geplante Wohnquartier anschließen zu können.

Niederschlagswasser

Der Untergrund im Plangebiet ist zwar versickerungsfähig, doch belässt der große, städtebaulich gewünschte Anteil überbaubarer Fläche nur geringe Flächen, auf denen eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich wäre. Diese würden nicht ausreichen. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Kita / Schule

Mit der Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem ehemaligen Oststadtkrankenhausgelände sollen ca. 400 Wohnungen entstehen; ca. 80 davon sind im Geschosswohnungsbau im vorliegenden Plangebiet vorgesehen. Diese Planung wirkt sich auch auf die erforderliche Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Schulen aus. Daher ist vorgesehen, neben der heute vorhandenen noch eine weitere Kindertagesstätte mit vier Gruppen zu erstellen. Die Versorgung der Wohnungen im Plangebiet wird dabei mit gesichert.

Auch im Bereich der Schulversorgung ist diese Anzahl an zusätzlichen Wohnungen spürbar. Die nächstgelegene Grundschule am Groß-Buchholzer-Kirchweg ist heute bereits ausgelastet. Es werden zurzeit Lösungen gesucht, durch Erweiterung anderer Schulstandorte oder einen neuen Schulstandort und Neuzuschnitt der Schulbezirke die Schulversorgung sicherzustellen.

Nahversorgung

Der Standort ist ein Teil der Großstadt mit guten Einkaufsmöglichkeiten, u.a. dem Einkaufszentrum an der Sutelstraße im Nordwesten, den Läden am Gehaplatz im Westen sowie ergänzenden Angeboten in der Silberstraße im Süden des Plangebiets. Ergänzende kleinflächige Angebote sind in der Erdgeschosszone im Plangebiet vorgesehen.

7. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige Bebauung für Büro- und Wohnnutzungen 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 (§13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung liegen für das Plangebiet bereits Baurechte gemäß §34 BauGB vor. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden werden mit dem Bebauungsplanes Nr. 1318 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 folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

7.1 Lärm

Die Podbielskistraße wird im Bereich des Plangebietes mit ca. 19.000 Kfz/24h belastet, die Pasteurallee mit ca. 11.700 Kfz/24h. Die Schallbelastung durch den Individualverkehr stellt der Schallimmissionsplan 2009 dar. Weiter wird hier die Stadtbahnlinie 3 und 7 im Straßenkörper der Podbielskistraße geführt. Etwas östlich in Straßenmitte liegt die Stadtbahnstation „In den Sieben Stücken“.

Der Schallimmissionsplan stellt für das Plangebiet im Bereich der geplanten Baugrenze an der Podbielskistraße die Schallbelastung durch Straßenverkehr mit 65 bis 70 dB(A) (tags) dar. Im Bereich der Pasteurallee liegt die Belastung bei 60 bis 65 dB(A) (tags). Die höhere Belastung liegt jeweils nahe des Kreuzungspunktes.

Die Immissionsbelastung durch die Stadtbahn wurde mit bis zu 60 bis 65 dB(A) ermittelt.

Danach werden die Baugebiete durch die Verkehrsimmissionen im Bereich der Baugrenzen mit ca. 65 bis 70 dB(A) tags und 55 bis 60 dB(A) nachts belastet.

Die Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden damit überschritten. Die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen sind damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass in den Mischgebieten die zur Podbielskistraße und Pasteurallee orientierten Fenster- und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutz auszustatten sind, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

Die Außenwohnbereiche liegen auf den rückwärtigen Flächen. Da im Bebauungsplan geschlossene Bebauung festgesetzt ist, werden diese Bereiche durch die zu errichtenden Gebäude von den Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt.

Aus städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken, noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen an bestimmte, einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u. a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden.

Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

7.2 Grünstruktur und Naturschutz

Das Planverfahren zur Gestaltung der Eckbebauung Podbielskistraße / Pasteurallee läuft schon seit 1986. In dieser Zeit hat sich das Gelände mehrfach verändert.

Auf der Fläche des Oststadtkrankenhauses befindet sich im zentralen Bereich ein mehrgeschossiges Krankenhausgebäude sowie ein mehrgeschossiges Gebäude mit einer Forschungseinrichtung der MHH, dem nordwestlich ein Parkplatz vorgelagert ist. Als weitere Gebäude sind ein Schwesternwohnheim im Nordosten und eine Kindertagesstätte im südöstlichen Bereich zu nennen. Die überwiegenden Flächen sind unbebaut und weitgehend unversiegelt.

Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Teil des vorgenannten Geländes. Es weist unterschiedliche Biotopflächen auf. Ursprünglich waren im Plangebiet eine Tankstelle und ein Gebäude mit einem Restaurant vorhanden. Nach dem Abbruch der Gebäude war die Fläche lange Zeit vegetationsfrei.

Im westlichen Bereich herrschen blütenreiche Ruderalflächen vor, die sich nach Entfernung der ursprünglich dort vorhandenen Gehölze in den vergangenen Jahren etabliert haben. In Nachbarschaft zum Parkplatz des Forschungszentrums befinden sich Rasenflächen mit z.T. altem und ortsbildprägendem Gehölzbestand und einigen Großbäumen.

In Vorbereitung für die Überplanung des Oststadtkrankenhauses wurden die vorhandenen Bäume aufgemessen und baumpflegerisch beurteilt sowie ein Gutachten zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Biotoptypen, Fledermäusen, Brutvögeln und ausgewählten Holzkäferarten durchgeführt. Ergebnis ist, dass sich neben dem Scherrasen und den Großbäumen Ruderalgebüsche und Ruderalflur trockener Standorte entwickelt haben. Inmitten des Plangebiets steht eine Gruppe aus drei Bäumen, die aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und als erhaltenswert beurteilt werden. Diese werden von der überbaubaren Fläche sowie von der Fläche für die Tiefgarage ausgespart und stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Bei der avifaunistischen Kartierung wurden 23 Vogelarten festgestellt. Das ermittelte Artenspektrum besteht nahezu ausschließlich aus weit verbreiteten anpassungsfähigen Singvogelarten. Es enthält keine in den Roten Listen Niedersachsens und/oder Deutschlands als gefährdet eingestufte Vogelart. Artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten (gefährdete und/oder streng geschützte Arten) kommen ebenfalls nicht vor. Das Gebiet besitzt demnach keine nennenswerte Bedeutung als Vogelbrutgebiet.

Die Erfassung der Fledermäuse im Gelände erfolgte an allen Untersuchungsterminen mit Hilfe der Detektormethode. Im Verlauf der Detektorbegehungen konnten zahlreiche Begegnungen mit Fledermäusen registriert werden, von denen jedoch nur wenige im südlichen Randbereich des vorliegenden Plangebiets erfolgten. Das Gutachten berichtet von fünf Ortungen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und einer Ortung der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die Untersuchungen erbrachten keine Hinweise auf die Existenz von Quartieren im Untersuchungsgebiet. Jedoch stehen drei Bäume im Plangebiet, die potenzielle Fledermausquartiere bieten. Der Erhalt dieser Bäume steht dem Bauvorhaben nicht entgegen.

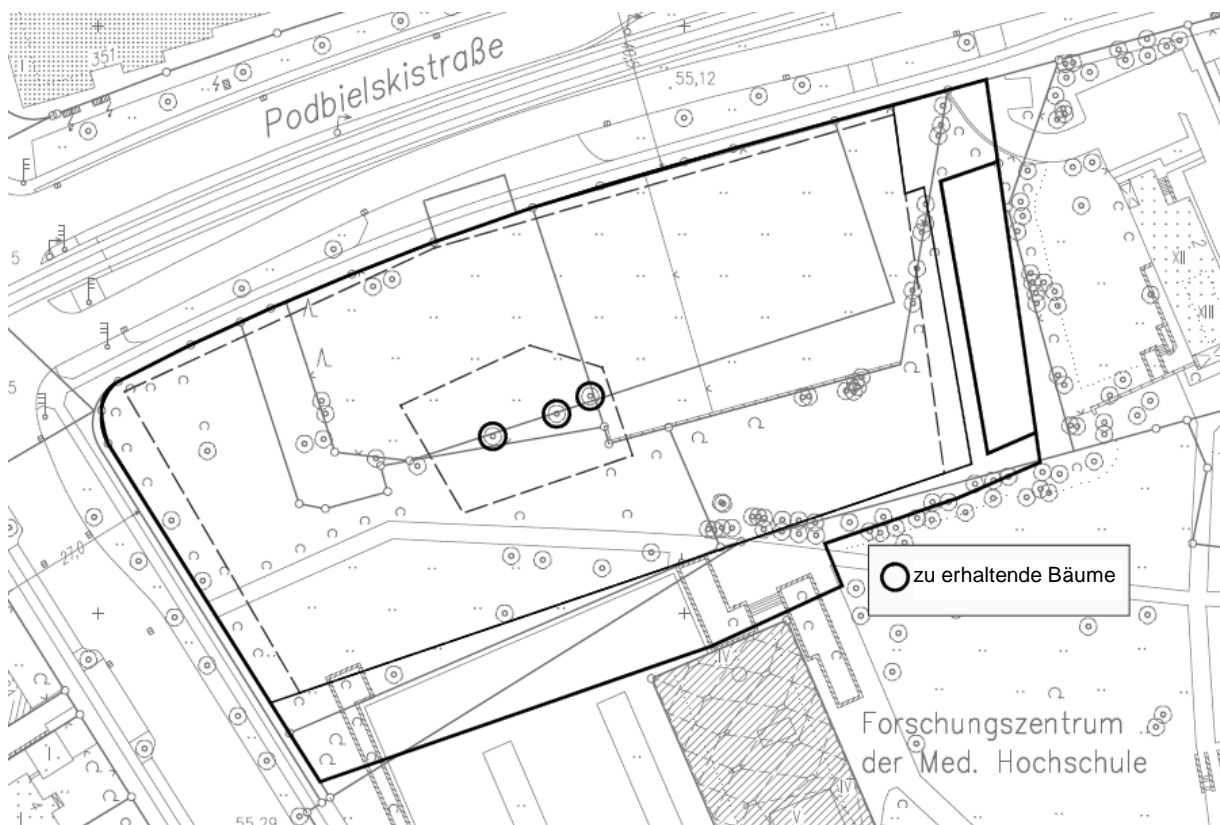
Im Rahmen der Untersuchung wurden keine aktuell genutzten Quartiere festgestellt. Der Eintritt des Verbots der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) ist daher derzeit nicht zu erwarten. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bäume zum Zeitpunkt der Fällung möglicherweise besetzt sind und es damit zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht kommen kann (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Quartieren). Zum Zeitpunkt der Fällung ist daher erneut zu überprüfen ob im jeweiligen Baum Quartiere vorhanden sind.

Bezüglich der Holzkäfer konnten keine Bäume mit Hinweisen bzw. Anzeichen auf Vorkommen des Eremiten oder des Heldbocks gefunden werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist gemäß §34 BauGB bebaubar. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche würde sich ein Vorhaben mit einer Grundflächenzahl von 0,6 einfügen.

Der Bebauungsplan setzt diese Grundflächenzahl fest. Im Hinblick auf die überbaubare Fläche erfolgt keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte.

Im Bereich des Baugebietes, der neuen Verkehrsflächen und der Grünflächen stehen 65 Bäume, die unter den Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover fallen (siehe Abbildung unten). Drei Bäume werden aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und sind als erhaltenswert beurteilt. Soweit Bäume bei der Umnutzung der Grundstücke nicht erhalten werden können, ist in einem gesonderten Verfahren über Ersatzpflanzungen zu entscheiden. Für die Beseitigung der Bäume ist eine Genehmigung auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erforderlich.



7.3 Boden

Nach der geologischen Stadtkarte Hannover lagern im Plangebiet flächendeckend und mindestens 2 m mächtig, „Geschiebedecksand“ über „Geschiebelehm“ über „Schmelzwasserablagerungen“. Der höchste Grundwasserstand liegt nach der GW-Karte aus 2013 bei 51 m ü.NN bei einer Fließrichtung nach Nord bis Westnordwest. Das entspricht bei einer mittleren Geländehöhe von 55,3 m einem Flurabstand von etwa 4,5 m.

Es wurden tiefere Lockersedimente aufgeschlossen und gleichermaßen als gemischtkörniger Schmelzwassersand mit geringem Kiesgehalt beschrieben.

Bei der Bohrung zur Errichtung einer Grundwassermessstelle im südwestlichen Bereich wurden bis 1,5 m Tiefe künstliche Auffüllungen und anschließend bis 9,1 m Schmelzwassersand in Ausbildung teils feinkiesiger Sandgemenge mit vereinzelt Schlufflagen erbohrt. Bis zur Endteufe von 10 m folgte ein Sediment, das im Schichtenverzeichnis als steifplastischer, grauer Ton beschrieben und als Geschiebelehm eingestuft worden ist.

In anderen Untersuchungen werden für den Tiefenbereich von etwa 8 m bis 9 m Vorkommen einer Geschiebelehmschicht, einer stauenden Tonschicht bzw. eines schwach sandigen Tones beschrieben. Im westlichen Bereich wurde von 3,6 m bis 4,6 m ein schwach feinsandiger Schluff mit dünnen Sandlagen und von 4,6 m bis 5 m ein schwach schluffiger, humoser Feinsand angetroffen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befand sich in der Vergangenheit eine Tankstelle, durch die erhebliche Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) entstanden. Es erfolgte eine umfangreiche Sanierung, die abgeschlossen ist. Die im Boden und im Grundwasser verbliebenen Restbelastungen aus der Tankstellennutzung sind für die geplante Nutzung als unbedenklich einzustufen. Nordöstlich dieses bereits sanierten Bereiches werden ehemalige unterirdische Tanks für Vergaserkraftstoff vermutet, da die Bodenuntersuchungen sensorische Auffälligkeiten zeigten. Die Analysen ergaben hingegen keine Hinweise auf MKW oder BTEX, was den Schluss zulässt, dass die Auffälligkeiten auf Abbauprodukte zurück zu führen sind. Die Chemischen Analysen nach Bauleitplanung waren unauffällig, Die Analysen nach Abfallrecht (LAGA) ergaben Einstufungen von Z0 bis DK I, was auf Quecksilber und Kupfer zurückzuführen ist.

Die künstlichen Auffüllungen im westlichen Plangebiet weisen eine mittlere Mächtigkeit von 1,07 m auf. Es handelt sich dabei um meist kiesige Sandauffüllungen, die Ziegel und Betonsteinbruchstücke sowie z. T. Aschen und Schlacken beinhalten.

Geruchsauffälligkeiten, z. B. nach Kohlenwasserstoffen, wurden im Verlauf der aktuellen Geländearbeiten im Westen nicht festgestellt, weder an Boden, Bodenluft noch Grundwasser.

Erneute Baugrund- und Bodenuntersuchungen im Dezember 2014 ergaben erneut 3 Bereiche mit Auffüllungen die gemäß Abfallrecht in die Kategorien Z1.1 bis Z2 einzuordnen sind. Durch den Bau der Tiefgarage werden umfangreiche Erdarbeiten erforderlich, bei denen voraussichtlich der größte Teil der Auffüllungen abgegraben wird. Die Grundstückserwerberin ist durch Kaufvertrag verpflichtet Erdarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallenden Bodenaushub vornehmen zu können.

Aufgrund der Auswertung der zur Verfügung stehenden historischen Luftbilder wird eine Oberflächensondierung im Hinblick auf Kampfmittel für eine Fläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs empfohlen.

8. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe von 350.000 €, die nach Erschießungskostenbeitragsrecht abgerechnet werden, und des Schmutzwasserkanals in Höhe von 92.000 €, der aus dem Gebührenhaushalt finanziert wird.

Mit der Veräußerung des städtischen Grundstücks werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 05.02.2015