

Begründung mit Umweltbericht

Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 1710 - Seniorenwohnanlage Landwehrstraße -



Stadtteil: Döhren

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück
Landwehrstraße 80/82

Inhaltsverzeichnis:

Seite

Teil I - Begründung

3

| | |
|--|---|
| 1. Zweck des Bebauungsplanes | 3 |
| 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation | 3 |
| 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 4. Städtebauliches Konzept | 4 |
| 5. Festsetzungen | 5 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.3 Baugrenzen | 6 |
| 6. Verkehr und Erschließung | 6 |
| 7. Umweltbelange | 7 |
| 7.1 Schall- und Schadstoffemissionen | 7 |
| 7.2 Naturschutz | 7 |
| 8.3 Altlasten / Verdachtsflächen | 8 |
| 8. Durchführungsvertrag | 8 |
| 9. Kosten für die Stadt | 8 |

| | |
|---|-----------|
| Teil II - Umweltbericht | 9 |
| 1 Einleitung | 9 |
| 1.1 Vorhaben und bestehendes Planungsrecht | 9 |
| 1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes | 9 |
| 1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 10 |
| 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 10 |
| 2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit | 10 |
| 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere | 11 |
| 2.3 Schutzgut Boden | 13 |
| 2.4 Schutzgut Wasser | 13 |
| 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 14 |
| 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 14 |
| 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 14 |
| 2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung | 15 |
| 3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands | 15 |
| 3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung | 15 |
| 3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 15 |
| 4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen | 15 |
| 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung | 15 |
| 4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen | 15 |
| 6 Zusätzliche Angaben | 16 |
| 6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung | 16 |
| 6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung | 16 |
| 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 16 |

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der demographische Wandel gewinnt in Deutschland immer stärker an Bedeutung, eine Folge davon ist die Veränderung der Altersstrukturen in der Bevölkerung. Kommunen müssen sich zukünftig auf eine Alterung der Bevölkerung einstellen, resultierend aus niedrigen Geburtenraten, durch ein Ansteigen der Lebenserwartung und durch niedrige Zuwanderungsquoten.

Für viele ältere Menschen werden dabei die mit der Verlängerung der Lebenserwartung „gewonnenen Jahre“ auch Zeiten aktiven Ruhestands sein. Für die Stadt heißt dies insbesondere, diesen älteren Menschen Möglichkeiten und Raum für überwiegend selbstbestimmte Aktivitäten zu geben. Den möglichen Gefährdungen städtischen Lebens, zum Beispiel durch Vereinsamung älterer Menschen oder Isolierung einzelner Gruppen, muss insbesondere in den Stadtteilen entgegengewirkt werden. Intakte Nachbarschaften und die Schaffung bzw. die Erhaltung der Möglichkeiten zur Teilhabe am sozialen und öffentlichen Leben sind dazu erforderlich. So wächst die Nachfrage nach Altenwohnanlagen und neuen kombinierten Wohnformen für ältere Menschen, die die Ansprüche: barrierefrei, gute Lage, gute Infrastruktur, Sicherheit im öffentlichen Raum und ggf. mit Betreuungsangeboten erfüllen können. Das Plangebiet im Stadtteil kann diese Rahmenbedingungen erfüllen und bietet älteren Menschen ein optimales Wohnumfeld.

An der Landwehrstraße bewirtschaftet die Franz- Kühnemann-Stiftung eine Wohnanlage für ältere Menschen, die aus den 70er Jahren stammt. Die Anlage besteht aus zwei Gebäuden mit 33 Wohnungen, für die die Stadt Hannover das Belegrecht hat.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach solchen Wohnformen soll die Wohnanlage erweitert werden.

Die Franz-Kühnemann-Stiftung als Trägerin der Einrichtung hat eine Planung vorgelegt, um die vorhandene Anlage um ca. 15 Wohneinheiten (WE) mit den oben genannten Qualitäten zu erweitern. Diese sollen in dem ruhigen Blockinnenbereich, der von viergeschossigen Gebäuden eingefasst wird, entwickelt werden.

Als Vermieterin wird die Franz- Kühnemann-Stiftung bei den älteren Menschen sehr gut angenommen. Dem Stiftungsauftrag entsprechend soll auch das neu zu errichtende Gebäude „preiswertes Wohnen“ ermöglichen und wohnortnah den Bedarf an Altenwohnungen im Stadtteil Döhren bedienen.

Für den Blockinnenbereich zwischen Helenenstraße, Fiedelerstraße und Landwehrstraße liegen keine Baurechte vor. Für die Realisierung des Vorhabens ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die Franz-Kühnemann- Stiftung als Trägerin der Einrichtung hat daher einen Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 BauGB gestellt.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt zwischen der Helenenstraße, Fiedelerstraße, Abelmannstraße und der Landwehrstraße. Es handelt sich um eine zentral im Stadtteil gelegene Fläche. Hier findet man eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit viergeschossigen Wohngebäuden. Lediglich zwischen den Gebäuden Landwehrstraße 80 und 82 (im Plangebiet) ist der Blockrand geöffnet. Der Innenbereich dieses Baublocks hat eine Größe von ca. 10.000 m² und enthält eine Vielzahl an Bäumen und Rasenflächen sowie eine Garagenanlage. Die Geräusche des Straßenverkehrs werden im Blockinnenbereich durch den Blockrand abgeschirmt.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Fiedelerplatzes, der als zentraler Versorgungsbereich Döhrens eine vielfältige, gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Cafes, Restaurants und weiteren Dienstleistungen bietet. Der Bereich weist die Charakteristik eines hochwertigen Stadtteilzentrums auf.

Der Stadtteil Döhren ist durch die Stadtbahnlinien Nr. 1, 2, 8 und 18 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle „Peiner Straße“ ist ca. 600 m entfernt. Bis zur Bushaltestelle Landwehrstraße, an der die Linien 363 und 366 halten, sind es ca. 200 m.

Die südliche Leineau mit umfangreichen Grünflächen sowie Rad- und Fußwegverbindungen ist über eine kurze Wegstrecke zu Fuß zu erreichen.

Für das Plangebiet und das Wohnquartier zwischen Helenenstraße, Fiedelerstraße und Landwehrstraße liegt der Fluchtlinienplan Nr. 653 vor. Dieser enthält straßenbegleitende Baufluchten, die für das Plangebiet eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorsehen. Bauvorhaben sind hier unter Berücksichtigung des Fluchtlinienplanes gemäß § 34 BauGB zu beurteilen; das Vorhaben fügt sich jedoch gegenwärtig nicht ein. Westlich der Landwehrstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 411, der allgemeines Wohngebiet ausweist. Für die Fläche östlich der Fiedelerstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 365, der tlw. allgemeines Wohngebiet und tlw. Grünfläche (Parkanlage) ausweist.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. In der westlich verlaufenden Landwehrstraße ist eine Abwasser- und eine Elektrizitätsleitung eingetragen. Die geplanten Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

Leitgedanke der Planung ist, die für das Wohnen günstige Situation und Rahmenbedingungen zu nutzen ohne die Vorzüge des Innenhofes über Gebühr zu beeinträchtigen.

Durch den Bau von 15 weiteren Wohnungen modernen Zuschnittes und moderner Ausstattung soll das vorhandene Angebot der Wohnanlage erweitert und ergänzt werden. Zusätzliche Mieterinnen und Mieter in den neu zu errichtenden Wohnungen verbessern auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Betreuung, zu der die Franz-Kühnemann-Stiftung von der Landeshauptstadt Hannover beim Bau der vorhandenen Wohnungen verpflichtet wurde.

Zur Umsetzung des Konzeptes wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Nach Überarbeitung zweier Vorschläge hat sich das Preisgericht – gebildet aus zwei Vertretern des Kuratoriums und den Mitgliedern des Vorstandes – auf den vorliegenden Entwurf des Hamburger Architektenbüros Jörg Nauvertat verständigt.

Das Grundstück der Franz-Kühnemann-Stiftung umfasst 4356 m² und bildet einen großen Teil des Innenhofes. Hier wurde lange Zeit eine parkähnliche Fläche für die Bewohner der Wohnanlage vorgehalten. Aber auch den Bewohnern der angrenzenden Blockrandbebauung wurde so ein Blick in Grünanlagen ermöglicht. Im Vergleich zu der baulichen Dichte der benachbarten Grundstücke ist das Grundstück im Plangebiet sehr gering genutzt. Diese Situation belastet jedoch einseitig den Eigentümer, der nun eine bauliche Nutzung eines Teils dieser Innenhoffläche anstrebt.

Mit dem Ziel möglichst viele Bäume und Büsche zu erhalten, ist ein etwa L-förmiger 3-geschossiger Baukörper parallel zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze auf dem rückwärtigen Grundstücksteil geplant.

Auf diese Weise wird weiterhin der größte Teil der Grünfläche als Park erlebbar und nutzbar sein und der Blick in den Innenhof vornehmlich von den bestehenden Gehölzen bestimmt.

Die Erweiterung soll in Niedrigenergiebauweise erfolgen. Der Primärenergiebedarf und die Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Bauvorhabens (Wert HT') werden jeweils mind. 30% unter den Werten des Referenzgebäudes nach EnEV2009 liegen; das entspricht dem bisher als KfW40 beschriebenen Standard.

In diesem Zuge soll auch die veraltete Heizungsanlage der vorhandenen Gebäude ersetzt werden und durch Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung und regenerativen Energien eine moderne Anlage entstehen, die auch die übrigen Gebäude der Stiftung mit versorgen kann.

Die Dachflächen der neuen Gebäude sollen mit einer Dachbegrünung gestaltet werden.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Innenbereich des Baublocks ist heute lediglich durch eine Garagenanlage baulich genutzt. Es dominieren Grünflächen und Gehölze. Auf dem Grundstück der Stiftung soll nun ein Gebäude mit 15 Altenwohnungen ermöglicht werden. Es soll Teil der vorhandenen Wohnanlage werden; so soll die Heizanlage der vorhandenen Gebäude modernisiert und für den Neubau mitgenutzt werden. Weiter wird auch die Stellplatzanlage gemeinsam genutzt.

Mit den Altenwohnungen sind Nutzungen vorgesehen, die mit denen auf den benachbarten Grundstücken korrespondieren.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verdichtung eines vorhandenen Quartiers, mögliche Standortalternativen lägen in baulich unberührten Landschaftsteilen. Daher ist es ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll, diese Bebauung zu ermöglichen. Die erforderliche Erschließung ist weitgehend vorhanden. Damit wird dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a BauGB gefolgt.

Das Grundstück der Franz-Kühnemann-Stiftung umfasst einen großen Teil des etwa 10.000 m² großen Innenhofes und ist für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage frei zugänglich. Es ist keine öffentliche Grünfläche die allen Anwohnern frei zur Verfügung steht. Deshalb soll dem Vorhaben der Franz-Kühnemann-Stiftung Vorrang vor den Interessen der Nachbarn an der Erhaltung eines „grünen“ Innenbereichs gegeben werden. Zumal auch die Nachbargrundstücke zahlreichen Gehölzbestand aufweisen.

Die beschriebene Nutzung „behindertenfreundliche Altenwohnungen“ wird vertraglich gesichert.

Einbezogene Grundstücksfläche

Da der Neubau in funktionalem Zusammenhang mit der vorhandenen Seniorenwohnanlage Landwehrstraße 80/82 steht und die Erschließung über das Vordergrundstück verläuft, ist es erforderlich, auch diesen Grundstücksteil in das Planverfahren als einbezogene Grundstücksfläche aufzunehmen.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird diese Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf - Seniorenwohnanlage- festgesetzt. Zulässig sind Altenwohnungen. Ausnahmsweise sollen weitere Nutzungen zulässig sein soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Betreuung der Seniorenwohnanlage stehen und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dazu gehören Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen und freie Berufe sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter.

Auf diese Weise sind die Altenwohnungen zulässig, aber auch Wohnungen (z.B. für Hausmeister), die Verwaltung der Stiftung oder auch ein Raum z.B. für eine Fußpflege.

Die Gebäude im Plangebiet sollen dem Altenwohnen dienen. Ein Spielplatznachweis ist daher nicht erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der Lage inmitten des Stadtteils Döhren sowie der städtebaulichen Dichte im Umfeld ist eine maßvolle bauliche Nachverdichtung im Plangebiet sinnvoll und vertretbar. Damit wird dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a BauGB gefolgt.

Im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit nicht an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Im Hinblick auf die bei

der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange, wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sollen die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung dennoch als Orientierung dienen.

Der **Neubau** erreicht eine Grundfläche von ca. 432 m² und eine Geschossfläche von ca. 1300 m². Auf dem Grundstück wird so insgesamt eine Grundflächenzahl von lediglich 0,23 erreicht. Diese liegt deutlich unterhalb der Obergrenzen für allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO, die bei 0,4 liegt.

Für die **einbezogene Grundstücksfläche** ist eine Grundflächenzahl mit 0,4 sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit V bzw. VI festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude werden von diesen Festsetzungen berücksichtigt. Die in der einbezogenen Grundstücksfläche vorhandene Geschossfläche würde die Obergrenze gemäß BauNVO überschreiten. Bei dieser Betrachtung ist jedoch das gesamte Baugrundstück zu betrachten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und des Neubaus wird auf dem gesamten Grundstück eine Geschossflächenzahl von 1,0 erreicht. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der Obergrenzen von 1,2 gemäß BauNVO.

Die straßenbegleitende Blockrandbebauung besteht überwiegend aus 4-geschossigen Altbauten mit erheblichen Geschosshöhen. Bereits das Gebäude Landwehrstraße 80 erreicht bei ähnlicher Höhe wie das Nachbarhaus ein Vollgeschoss mehr.

Der Neubau soll dreigeschossig errichtet werden und dabei eine Höhe von insgesamt 9,7 m erreichen. Damit wird das Gebäude nur etwa halb so hoch wie die Gebäude im Blockrand. Die vorhandenen und verbleibenden Großbäume überragen diesen Baukörper.

5.3 Baugrenzen

Der Neubau soll entlang der südlichen und östlichen Grenze errichtet werden. Dabei werden die erforderlichen seitlichen Grenzabstände gemäß Nds. Bauordnung eingehalten. Der Neubau und das Gebäude Landwehrstraße 82 befinden sich auf dem gleichen Grundstück und halten einen Abstand von ca. 14 m. Dies entspricht einem auf 1/2H verringertem Abstand wie ihn die Nds. Bauordnung zum Teil zulässt.

Die Nds. Bauordnung lässt in besonderen Fällen zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten Abweichungen von den Abstandsvorschriften zu. In diesem Fall soll die Erweiterung des Seniorenwohnheimes durch eine Nachverdichtung unter weitgehender Erhaltung der vorhandenen Bäume ermöglicht werden. Daher wurde auch ein Wettbewerb für die Erweiterung mit dem Ziel einer weitgehenden Schonung des Vegetationsbestandes ausgerichtet. Gebäudeformen die stärker auf den Abstand zu den vorhandenen Gebäuden eingehen, würden stärker in die Vegetation eingreifen. Der vorliegende Entwurf bildet den sinnvollsten Kompromiss. Da hinsichtlich des Brandschutzes, der Belichtung sowie der Belüftung keine Bedenken bestehen, soll der verringerte Abstand an dieser Stelle möglich sein. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt.

Auf den **einbezogenen Grundstücksflächen** nimmt die Baugrenze im nördlichen Teil die Straßenflucht auf. Der Fluchtlinienplan Nr. 653 sieht an der Landwehrstraße eine Erweiterung der Verkehrsfläche vor. Die Verkehrsflächen sind ausgebaut. Die festgesetzte Baufluchtlinie, die der Straßenfluchtlinie entsprach, wird durch den Bebauungsplan Nr. 1710 geändert und dem vorhandenen Bestand angepasst.

6. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist in das vorhandene Straßennetz eingebettet und wird für den Individualverkehr von der Landwehrstraße aus erschlossen. Die Gebäudeeingänge sind an der nordwestlichen Seite der Gebäudeteile angeordnet.

Wie bereits in Abschnitt 4 und 5.1 erläutert, soll das Vorhaben als Ergänzung der vorhandenen Wohnanlage entstehen und als eine Anlage betrieben werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde für die vorhandene Anlage mit Altenwohnungen Hausmeisterwohnung und Stiftungsbüro überprüft. Es wurde festgestellt, dass für die vorhandenen Nutzungen 10 Stellplätze erforderlich sind.

Für die neue Nutzung mit 15 Altenwohnungen fordert die Niedersächsische Bauordnung (Ausführungsbestimmungen) lediglich 3 Stellplätze. Diese werden auf einem anderen Grundstück der Franz-Kühnemann-Stiftung in der Nähe des Plangebietes (Reichhelmstraße/ Schützenallee) nachgewiesen.

Auf diese Weise kann der Innenbereich des Quartiers von zusätzlichen Stellplätzen, samt den damit einhergehenden Belästigungen, freigehalten werden.

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Der Neubau soll über die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser der vorhandenen Gebäude mit erschlossen werden.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Da stellenweise bindige Bodenbestandteile vorhanden sind, kann die Versickerung erschwert werden. Vor Herstellung von Versickerungsmulden etc. werden gezielte Sondierbohrungen empfohlen, um die örtlichen Bodenverhältnisse zu prüfen.

An der nächstgelegenen Grundwassermessstelle „Fiedeler Platz“ steht das höchste gemessene Grundwasser bei 54,89 m ü. NN und an der Schützenallee bei 53,29 m ü. NN an. Die generelle Grundwasserfließrichtung weist nach Westen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet gilt eine Abflussbeschränkung von 60 l/s ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zurückzuhalten und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

7. Umweltbelange

7.1 Schall- und Schadstoffemissionen

Die vorhandene schalltechnische Situation und die Auswirkungen durch das Vorhaben sind im Umweltbericht in Kapitel 2.1 „Schutzgut Mensch und seine Gesundheit“ erläutert.

An der Straßenfassade der Gebäude Landwehrstraße 80/82 ist ein Schallpegel von ca. 55 bis 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu erwarten. Die nun geplante Nutzung „Altenwohnungen“ ist wie ein allgemeines Wohngebiet zu beurteilen; die städtebaulichen Orientierungswerte liegen für das Plangebiet daher bei 55/ 45 dB(A) T/N (für Verkehrslärm). Der Neubau im Blockinnenbereich wird deutlich geringer durch Schall belastet als die Gebäude des Blockrandes. Für das Plangebiet sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

7.2 Naturschutz

Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Überbaubarkeit des rückwärtigen Teils des Grundstücks der Franz-Kühnemann-Stiftung ermöglicht. Durch die zusätzlichen überbaubaren Flächen in diesem Bereich werden Eingriffe durch neue Gebäude in die bisherigen Grünflächen ermöglicht, die über die bisherigen Baurechte hinausgehen. Weiter ist eine Neuversiegelung durch die Zufahrt zu erwarten.

Der Bestand an Flora und Fauna sowie die Auswirkungen der Planung sind im Teil II Umweltbericht unter Nr. 2.2 beschrieben. An dieser Stelle soll die planungsrechtliche Situation behandelt werden.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form von Bodenversiegelung, verbunden mit einem Freiflächenverlust sowie Bodenverdichtung, Beeinträchtigung und Vernichtung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Vernichtung von z.T. altem Baumbestand und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate, vorbereitet. Weiter ist insbesondere währ-

rend der Bauphase mit Schadstoffeinträgen in den Boden und mit Störungen der Tiere zu rechnen.

Unter dem Blickwinkel, dass es sich hier um die Verdichtung eines vorhandenen Quartiers handelt und mögliche Standortalternativen in baulich unberührten Landschaftsteilen liegen, ist es ökologisch und wirtschaftlich trotzdem sinnvoller, diese Bebauung zu ermöglichen. Die erforderliche Erschließung ist weitgehend vorhanden. Damit wird dem Grundsatz der Eingriffsminimierung gefolgt.

Der Neubau soll eine Dachbegrünung erhalten. Dadurch kann ein durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt und damit zur Minimierung des Eingriffs geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Speichern von Regenwasser
- das Verbessern der Wärmedämmung.

Den tlw. als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

Weiter sieht die Planung neben der Beseitigung von Bäumen auch das Neuanpflanzen von 3 Bäumen im Plangebiet vor.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen kompensiert werden. Dies ist im Plangebiet selbst auch aufgrund der vorgenannten Maßnahmen nicht komplett möglich. Es sollen daher auch an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Bereich der Leineau verfügt die Franz-Kühnemann-Stiftung über ein Grundstück, das sich als Ausgleichsfläche eignet. Als Ausgleichsmaßnahme soll auf einem 4,07 m breiten Streifen im Norden dieser Fläche Extensivgrünland angelegt werden. Im Durchführungsvertrag wird diese Maßnahme konkret beschrieben und die Herstellung sowie die Pflege auf Dauer abgesichert.

Während des Planverfahrens wurde auf 9 zusätzliche Stellplätze im Blockinnenbereich verzichtet. Diese sind jedoch in die Eingriffsbilanzierung eingegangen. Der Eingriff konnte dadurch minimiert werden.

Im Bereich der einbezogenen Grundstücksfläche vollzieht die Planung mit den getroffenen Festsetzungen die tatsächlich vorhandene, örtliche Situation nach. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Eingriffsregelung ist für diesen Teil nicht anzuwenden.

8.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Die Bodenverhältnisse und äußeren Einflüsse sind im Umweltbericht unter Kapitel 2.3 Schutzgut Boden erläutert. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Von einer benachbarten Verdachtsfläche (ehemalige Druckerei) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes gibt es Funde von belasteter Auffülle, evtl. auch Trümmerschutt. Diesem Sachverhalt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzugehen.

8. Durchführungsvertrag

Die Franz-Kühnemann-Stiftung hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in Niedrigenergiebauweise innerhalb einer bestimmten Frist, zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Planungskosten.

Der Primärenergiebedarf und die Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Bauvorhabens (Wert HT') werden jeweils mind. 30% unter den Werten des Referenzgebäudes nach EnEV2009 liegen; das entspricht dem bisher als KfW40 beschriebenen Standard.

9. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine Kosten.

Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Vorhaben und bestehendes Planungsrecht

Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Innenhofes zwischen der Landwehrstraße, der Heleenstraße, der Fiedelerstraße und der Abelmannstraße. Damit liegt das Plangebiet mitten im dicht bebauten Bereich des Stadtteils Döhren, nahe am Stadtteilzentrum Fiedelerplatz. In der direkten Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich nur Wohnungen in Blockrandbebauung. Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, Vorhaben sind gemäß §34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1710 schafft für einen Teil des Innenhofes ein neues Baurecht für ein Gebäude mit 15 Altenwohnungen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand gesichert.

Mit dieser Erweiterung sollen zusätzliche preiswerte Wohnungen für ältere Menschen nah am Zentrum Döhrens ermöglicht werden.

Umfang des Vorhabens

Auf dem gesamten Grundstück, mit einer Fläche von 4356 m², sind bereits zwei Gebäude mit zusammen 550 m² Grundfläche vorhanden; weitere 460 m² sind durch Zuwegungen versiegelt. Der Neubau ist mit ca. 432 m² Grundfläche und einer Höhe von bis zu 9,7 m vorgesehen. Durch die neuen Zuwegungen werden ca. 140 m² versiegelt. Die Planung sieht für das flach geneigte Dach eine extensive Dachbegrünung vor. Für das geplante Vorhaben wird auf dem Grundstück ein Versiegelungsgrad von insgesamt ca. 36% erreicht.

Durch die Erweiterung der Seniorenwohnanlage sind nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsströme durch Ziel- und Quellverkehr zu erwarten.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die zentral in der Stadt gelegenen Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit dieser Planung wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastigung ist ergänzend die DIN 18005 Teil1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover** stammt aus dem Jahr 1990 und beschreibt das Plangebiet als „Gehölzreiches Biotop der Blockrandbebauung“.

Der **Landschaftsplan Döhren-Wülfel** formuliert für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel „Verbesserung des Wohnumfeldes verdichteter Siedlungsbereiche“ und für die Fiedelerstraße den „Erhalt und Ausbau von bedeutenden Grün- und Wegeverbindungen“.

Die Ziele des Landschaftsplans sind in das **städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Döhren-Wülfel** aus 2002 mit eingeflossen. Das städtebauliche Rahmenkonzept dient der Abstimmung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Ziele. Es sieht in der Nähe des Plangebietes die Stützung vorhandener Marktbereiche vor.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist teilweise durch die **Baumschutzsatzung** der Stadt Hannover geschützt.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen sind der **Schallimmissionsplan** der Stadt Hannover sowie das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation** (siehe 2.5).

Im Plangebiet und im näheren Umkreis sind derzeit keine **Natura 2000** Gebiete ausgewiesen.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der engere Betrachtungsraum ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für das rückwärtige Grundstück der Franz-Kühnemann-Stiftung wurde zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes die Baum- und Strauchvegetation erfasst und deren Bewertung durchgeführt. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr wurde ermittelt.

Weitere Grundlagendaten liefert das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover.

Für die einbezogenen Flächen im Bebauungsplan wird die vorhandene und bereits genehmigte Nutzung erneut ausgewiesen. Daher besteht nicht die Erforderlichkeit, auf den Flächen besondere Untersuchungen durchzuführen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen belastet, die auf der Landwehrstraße verursacht werden. Aufgrund der geringen Belastung weist die Verkehrsmengenkarte 95 hierfür keinen Wert aus.

Für das Bauvorhaben Erweiterung der Seniorenwohnanlage Landwehrstraße wurde eine verkehrliche Untersuchung veranlasst (PGV, Juli 2008). Dafür wurde am 17.07.2008 eine Zählung durchgeführt; die Verkehrsmengen wurden auf der Landwehrstraße mit 2480 Kfz/24h sowie der Ziel- und Quellverkehr der vorhandenen Seniorenwohnanlage mit 45 Ein- und Ausfahrten pro Tag ermittelt. Der LKW-Anteil liegt unter 1%.

Die nun geplante Nutzung „Service-Wohnanlage für ältere Menschen“ und ihre engere Umgebung werden schalltechnisch wie allgemeines Wohngebiet beurteilt. Die städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 liegen für das Plangebiet daher bei 55/ 45 dB(A) T/N (für Verkehrslärm). An der Landwehrstraße sind an den Gebäudefassaden aufgrund des Individualverkehrs Immissionen von 55 bis 60 dB(A) tags und ca. 50 dB(A) nachts zu erwarten. Der schalltechnische Orientierungswert wird hier gering überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind dennoch gewährleistet, da die Wohnräume durch Fenster ausreichend abgeschirmt werden und die Freibereiche im Blockinnenbereich liegen. Auch das Neubauvorhaben liegt im Blockinnenbereich; die Verkehrsimmissionen werden durch die umgebenen Gebäude abgeschirmt. Die städtebaulichen Orientierungswerte werden im Blockinnenbereich eingehalten.

Im Plangebiet ist der Bau von 15 zusätzlichen Seniorenwohnungen geplant. Da nur sehr wenige Bewohner der Seniorenwohnanlage über einen PKW verfügen, wird davon ausgegangen, dass maximal 20% der Bewohner einen PKW besitzen.

Die Verkehrserhebungen haben ergeben, dass Fahrten von Besuchern, Beschäftigten, Pflegediensten und Versorgern den größten Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen ausmachen. Für die Anzahl der Fahrten zu Pflege und Versorgungszwecken wird von einem proportionalen Anstieg ausgegangen.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen wurde in einem Maximal-Szenario davon ausgegangen, dass 30% der Bewohner einen PKW besitzen und der Anteil der Fahrten von Besuchern und Versorgern um 15 % höher liegt als bei einem proportionalen Anstieg. Weiter wurde bei dieser Prognose eine Erweiterung der Stellplatzanlage im Innenbereich zu Grunde gelegt, die nun aber nicht mehr Bestandteil der Planung ist. Im Ergebnis wird eine Verkehrsmenge von 85 Fahrten je 24h vorhergesagt. Durch diese Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs um ca. 40 Kfz steigt der Immissionspegel im unmittelbaren Umfeld des Parkplatzes geringfügig an; diese Zunahme - verteilt auf den gesamten Tag - ist aber kaum wahrnehmbar. Da eine Erweiterung der Stellplatzanlage nicht mehr vorgesehen ist, fällt das Ergebnis noch günstiger aus.

Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die Emissionen der Kraftfahrzeuge im Bereich der Abelmannstraße von Bedeutung. Eine Modellrechnung, ergab für den Straßenrandbereich der Abelmannstraße eine Belastung mit Stickstoffdioxid (NO₂) zwischen 27 und 28 µg/m³ und mit Feinstaub (PM₁₀) zwischen 30 und 31 µg/m³ im Jahresmittel. Beide Prognosewerte liegen unterhalb geltender Grenzwerte (Feinstaub) bzw. künftiger Grenzwerte (Stickstoffdioxid) (siehe auch Abschnitt 2.5 Luft und Klima).

Emissionen wie Lärm, Erschütterungen, Licht, Luftschadstoffe und Wärme werden sich im Planungsraum für die Bauzeit erhöhen.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Überbaubarkeit des rückwärtigen Teils des Grundstücks der Franz-Kühnemann-Stiftung ermöglicht. Durch die zusätzlichen überbaubaren Flächen in diesem Bereich werden Eingriffe durch neue Gebäude in die bisherigen Grünflächen ermöglicht, die über die bisherigen Baurechte hinausgehen. Weiter ist eine Neuversiegelung durch die Zufahrt zu erwarten.

Der Landschaftsrahmenplan (1990) enthält eine Biotopkartierung für das Plangebiet. Die damalige Strukturkartierung beschreibt den Bereich als "Gehölzreiches Biotop der Blockrandbebauung". Die 1984/85 erfassten Biotoptypen wurden im Rahmen des Landschaftsplan Döhren- Wülffel (1998) überprüft und ergänzt.

Der vorliegende Biotoptyp wurde nach seiner charakteristischen Ausbildung im Stadtgebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für die Lebensraumfunktion als gering bewertet. Dabei sind neben der Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere auch die Seltenheit, Gefährdung sowie die Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen eingegangen.

Basierend auf der Zusammenführung der Biotoptypenerfassung und -bewertung mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme von Flora und Fauna bildet der Landschaftsplan Bereiche mit relativ homogener Struktur und relativ einheitlichen Standortbedingungen. Bei der Bewertung dieser Biotoptypkomplexe wurde dem Plangebiet nur eine geringe Lebensraumfunktion zugewiesen.

Zur Vorbereitung des Vorhabens wurde der Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) durch einen Landschaftsarchitekten (Gruppe Freiraumplanung, Juni 2008) in einem Lageplan mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser der Bäume bzw. Höhe der Sträucher eingetragen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine reichhaltig mit Bäumen und Sträuchern bestandene private Grünfläche innerhalb eines geschlossenen, mehrgeschossigen Wohnblocks. Auch die Nachbargrundstücke weisen zahlreichen Gehölzbestand auf.

Der vordere und hintere Grundstücksbereich wird durch geschlossene Strauchpflanzungen untergliedert. Im südöstlichen Bereich handelt es sich um einen Bestand aus überwiegend Kirsch-

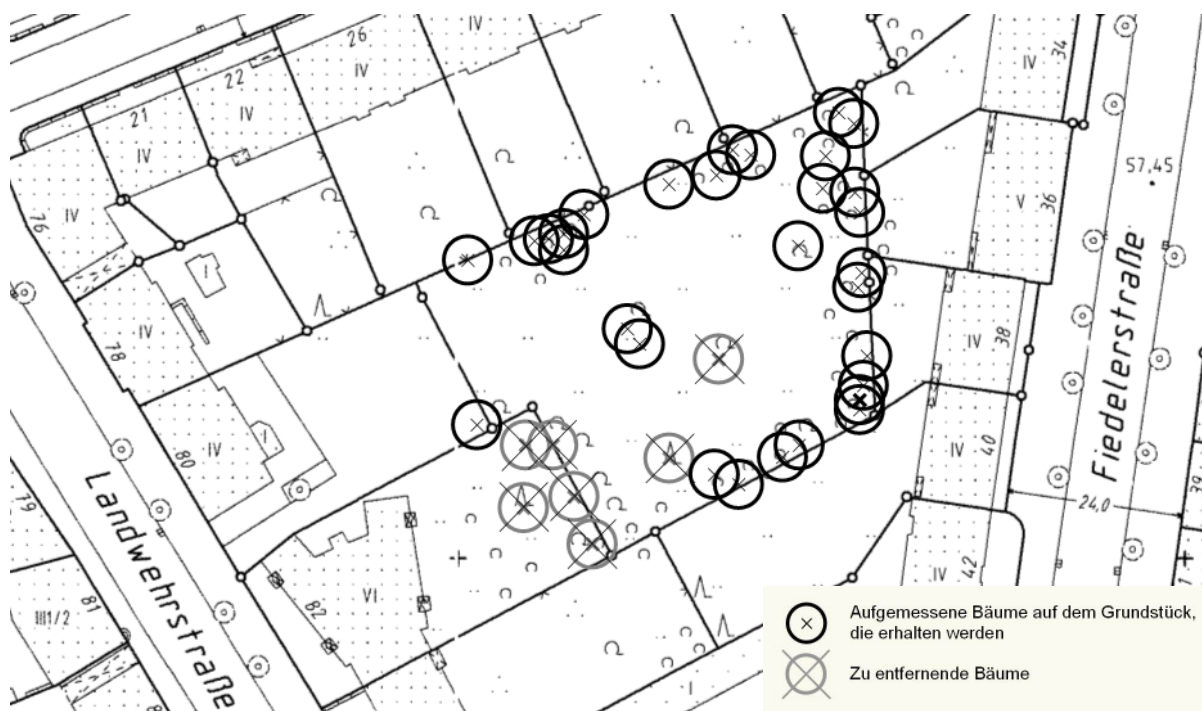
lorbeer, ergänzt um Eibe, Azalee, Felsenmispel, Heckenkirsche und Lebensbaum. Für die Zufahrt zur Baustelle und für Lagerflächen muss ein Teil des Bestandes entfernt werden. Mit einer Bestandshöhe von 2 m bis 2,50 m fällt dieser Bestand nicht unter die Baumschutzsatzung. Nach Abschluss der Baumaßnahme finden hier Neupflanzungen statt.

Im nordöstlichen Bereich setzt sich der Bestand aus Hartriegel, Felsenbirne, Goldregen, Zierapfel, Heckenkirsche und Pfeifenstrauch zusammen. Mit einer Bestandshöhe von 3 m bis 5 m fallen die Sträucher gemäß § 2 (1) c in den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Dieser Bestand wird nicht durch das Vorhaben betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann durch Rücknahme des Bestandes in Form eines Pflege- und Verjüngungsschnittes die weitestgehende Erhaltung des Strauchbestands erreicht werden.

Der an der südlichen Grundstücksgrenze befindliche Bestand aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern kann insgesamt erhalten bleiben, muss aber für den Baubetrieb durch einen Rückschnitt zurückgenommen werden. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass zur weiteren Entwicklung des Bestandes ein fachgerechter Verjüngungs- und Pflegeschnitt ohnehin geboten ist.

Die drei mittig auf dem Grundstück befindlichen Eichen bleiben vollständig erhalten. Zur Herstellung des Lichtraumprofils muss aber ein fachgerechter Baumschnitt durchgeführt werden, wobei dieses auch aufgrund von Baumaßnahmen (Wegebau) im Wurzelbereich erforderlich wird.

In folgender Abbildung sind die durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume eingetragen sowie die 7 Bäume, welche beseitigt werden müssen.



Neben der Beseitigung von Baumbestand wird mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form von Bodenversiegelung, verbunden mit einem Freiflächenverlust sowie Bodenverdichtung, Beeinträchtigung und Vernichtung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate, vorbereitet. Insbesondere während der Bauphase ist mit Schadstoffeinträgen in den Boden und mit Störungen der Tiere zu rechnen.

Weiter ist die Durchführung von Vorhaben nur dann zulässig, wenn Tier- und Pflanzenarten, welche im Anhang IV der Richtlinie 92/43/ (FFH- Richtlinie) genannt sind (z.B. Fledermäuse), nicht betroffen sind bzw. wenn sichergestellt ist, dass für die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang keine Verschlechterung eintritt.

In dem Innenhof wurden auch Nester von Brutvögeln beobachtet. Diese Brutvögel überwintern an anderer Stelle und bauen ihre Nester jährlich neu. Das Fällen von Bäumen ist in der Brutzeit nicht zulässig. In dem Innenhof befindet sich eine große Anzahl an Bäumen. Trotz der Beseitigung von 7 Bäumen haben die Tiere die Chance, weiterhin in dem Innenhof zu nisten.

Im Zuge der Planungen für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage wurden die 7 Bäume, die bei der Realisierung gefällt werden müssten, auf Höhlen untersucht, die von Fledermäusen als Quartier genutzt sein könnten. Am 09.10.2008 wurde durch einen Biologen eine Begehung durchgeführt, bei der die Stämme vom Boden aus abgesucht wurden. In einem Baum ist das Vorhandensein eines Fledermausquartiers in einer Höhlung in 1,5 bis 2,5 m Höhe nicht auszuschließen. Vor Baudurchführung ist daher eine Kontrolle mittels Endoskop vorzunehmen. Das Vorhandensein von Quartieren in den anderen Bäumen kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen befinden sich keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ca. 1,5 km entfernt in der Leineau, sie bildet einen avifaunistisch wertvollen Bereich sowohl für Brut- als auch für Gastvögel und ist als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Es wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in einem weitläufigen Raum mit Talsand, in dem Schluffbänke bis zu 1 m eingelagert sein können. Auf dem betroffenen Grundstück selber und im Umfeld wurden mehrere Aufschlussbohrungen durchgeführt, die den Untergrund mit überwiegend sandigen Schichten beschreiben. In den oberen dm sind Auffüllungen, u.a. auch mit Bauschutt nachgewiesen worden. Auch sind deutlich bindige Bestandteile in mehreren Bohrungen vorgefunden worden.

Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist als parkartige Grünfläche mit Scherrasenflächen und wasserdurchlässigen Wegen angelegt.

Im Bereich des gesamten Plangebietes befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Von einer benachbarten Verdachtsfläche einer ehemaligen Druckerei sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. In der Umgebung gibt es Funde von belasteter Auffülle, evtl. auch Trümmerschutt.

Bewertung

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für die Bodenfunktion auf, da der anstehende Boden bereits anthropogen überformt ist. Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden durch die aktuelle Planung sind daher nicht erheblich.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Gebietes der Leine-Aue und damit im Bereich eines geschlossenen Grundwasserkörpers mit einem maximal zu erwartenden Grundwasserstand von ca. 54,5 m ü. NN. Für das Gebiet können 3 Grundwassermessstellen für die Ermittlung der tiefsten bzw. höchsten GW-Stände herangezogen werden. Die Interpolation der maximal gemessenen Grundwasserstände in den Jahren 2003 und 2008 ergab, dass der maximal zu erwartende Grundwasserstand von 54,5 m ü. NN in den beiden Jahren fast erreicht wurde.

Dem Plangebiet wird - wie auch den übrigen dicht bebauten Wohngebieten in Döhren - im Landschaftsplan Döhren- Wülfel (1998) eine Sickerwasserrate von 10 bis 15% zugeordnet.

Die Planung sieht die Niederschlagswasserversickerung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor.

Bewertung

Die Umweltauswirkungen durch die Überbauung der Fläche werden hinsichtlich der Grundwasserneubildung durch die geplante Versickerung ausgeglichen. Im übrigen sind die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser nicht erheblich.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Klimafunktionskarte der Stadt Hannover (Stand 12/2006) weist das Planungsgebiet als bioklimatisch gering belastet aus. Während austauschschwächerer Wetterlagen, in denen sich (vor allem im Sommerhalbjahr) bioklimatische Belastungsräume in Hannover ausbilden können, wird das Plangebiet mit Kaltluft aus der westlich gelegenen Leineau versorgt.

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Abelmannstraße weist mit rund 7.500 Kfz eine relativ geringe durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf. Entsprechend gering ist die im Modell berechnete Schadstoffbelastung.

Bewertung

Die berechnete Schadstoffbelastung beträgt für Stickstoffdioxid (NO₂) zwischen 27 und 28 µg/m³ und für Feinstaub (PM₁₀) zwischen 30 und 31 µg/m³ im Jahresmittel. Diese Werte liegen deutlich unter den Grenzwerten (40 µg/m³) und nur jeweils um 1 bis 2 µg/m³ über den Werten für die lokale Hintergrundbelastung (Luftschadstoffbelastung ohne die durch den städtischen Straßenverkehr verursachten Immissionen). Stärker belastete Straßen (Südschnellweg, Hildesheimer Straße) liegen über 300 m vom Plangebiet entfernt. Die dort erzeugten Verkehrsemissionen wirken sich auf das Plangebiet nicht erheblich aus.

Luftschadstoffmessungen in einer stark befahrenen Straßenschlucht und einem Blockinnenhof in Düsseldorf haben gezeigt, dass die Abschirmung durch die Bebauung in Innenhöfen eine deutliche Absenkung der Schadstoffbelastung bewirkt. So reduziert sich die Belastung mit Stickstoffmonoxid um bis zu 80 % und die Belastung mit Stickstoffdioxid um 25 % im Vergleich zu den Messwerten in der stark befahrenen Straßenschlucht.

Aufgrund der relativ geringen Belastung im Plangebiet sind keine so deutlichen Unterschiede zwischen Innenhof und Abelmannstraße zu erwarten. Die berechneten Werte zeigen eine Differenz von lediglich ≤ 1 µg/m³ bei Stickstoffdioxid und Feinstaub an.

Bewertung

Durch das Bauvorhaben im Innenhof sind Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei dem bisher weitgehend unbebauten Inneren des Gebäudeblockes zwischen Landwehrstraße und Fiedelerstraße handelt es sich um reichhaltig mit Bäumen und Sträuchern bestandene private Grünflächen. Dieser parkähnliche Bereich weist einen gewissen Erholungswert auf. Die Erweiterung des Seniorenwohnheimes durch ein 3-geschossiges Gebäude erfordert die Beseitigung von 7 Bäumen, die zum Teil zu dem parkartigen Eindruck beitragen.

Bewertung

Da der Baukörper mit seiner Höhe deutlich unter der Höhe der verbleibenden Bäume zurückbleibt, wirkt sich das Vorhaben nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht vorhanden. Der Plan über die einbezogene Grundstücksfläche sichert den Bestand.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Auch die indirekten Auswirkungen von Vorhaben werden bei den Grenzwerten der jeweiligen Fachgesetze berücksichtigt.

Bewertung

Durch die Erweiterung des Seniorenwohnheimes sind keine erheblichen umweltbezogenen Wechselwirkungen zu erwarten:

2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura 2000 Gebiete (FFH- Gebiete, Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie) vorhanden.

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Abschnitt 2 dargestellt. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Wohnen, insbesondere für ältere Menschen, in zentraler gut erschlossener Lage leistet als Ressourcenschonende Siedlungsform einen Beitrag zur Erhaltung von Natur und Landschaft.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die auf dem rückwärtigen Grundstücksteil vorhandenen Bäume erhalten werden. Eine Erweiterung des Seniorenwohnheimes an diesem stadträumlich integrierten Standort wäre dagegen nicht möglich.

Da der Bedarf nach Altenwohnungen in Hannover vorhanden ist, würde nach einem anderen Standort gesucht, der wahrscheinlich in weniger integrierter Lage liegt.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Das Baugesetzbuch fordert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme sollen durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung vermieden werden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Durch die Inanspruchnahme zentral gelegener Flächen wird einer Neuansiedlung auf der grünen Wiese entgegengewirkt. Gleichzeitig wird somit das Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht die Chance, ohne wesentliche Neuversiegelungen die Erweiterung eines Seniorenwohnheimes zu ermöglichen.

Aufgrund der erforderlichen Baugrube, der Baustelleneinrichtung und der geplanten Nutzflächen ist die Erhaltung vorhandener Bäume auf dem Grundstück nur zum Teil möglich. Es werden jedoch 3 neue Bäume als Ausgleich angepflanzt.

4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen

Um die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft in Gänze auszugleichen, sieht die Planung im Bereich der Leineaue auf einem 4,07 m breiten und ca. 342 m langen Streifen die Anlage von Extensivgrünland vor. Im Durchführungsvertrag wird diese Maßnahme konkret beschrieben und die Herstellung, die Pflege sowie die dauerhafte Erhaltung abgesichert.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Döhren. Es handelt sich auch unter Umweltgesichtspunkten um einen günstigen Standort für ein Seniorenwohnheim. Insbesondere für ältere, häufig mobilitätseingeschränkte Menschen ist das Wohnen in einer integrierten Lage von erheblichem Vorteil.

Gleichwertige Alternativen liegen nicht vor.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht angewendet. Auf folgende Umweltinformationen konnte zurückgegriffen werden:

- Landschaftsrahmenplan Hannover (1990)
- Landschaftsplan Döhren- Wülfel (1998)
- Altlasteninformation der Stadt Hannover
- Schall-Immissionsplan Hannover 2000
- Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover (2006)
- Verkehrsmengenkarte 2007 (Entwurf)
- Kartierung des Gehölzbestandes (Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen, Juni 2008)
- Verkehrliche Untersuchung (PGV, Hannover, Juli 2008)

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die örtliche Situation des Plangebietes mit den baulichen Anlagen und ihrer Versiegelung wird sich durch dieses Planverfahren nicht wesentlich ändern. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks wird geringfügig erhöht.

Auswirkungen auf die Höhe des Grundwasserspiegels können durch die turnusmäßige monatliche Messung an den Grundwassermessstellen festgestellt werden.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Seniorenwohnheims (Altenwohnen) mit Serviceeinrichtungen geschaffen. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an ältere Menschen.

Mit diesem Vorhaben geht die Beseitigung von 7 Bäumen sowie die Bodenversiegelung durch Gebäude, Parkplätzen und Zuwegungen einher. Weiter wird geringfügig mehr Ziel- und Quellverkehr mit den entsprechenden Emissionen in den Blockinnenbereich geführt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll durch Pflanzen von drei Bäumen, die Anlage einer Dachbegrünung auf den Neubauten sowie die Pflanzung einer Baumreihe in der Leineau ausgeglichen werden. Das Vorhaben soll in Niedrigenergiebauweise errichtet werden.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden insgesamt als gering eingestuft.

Begründung und Umweltbericht aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2009

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 18.11.2009