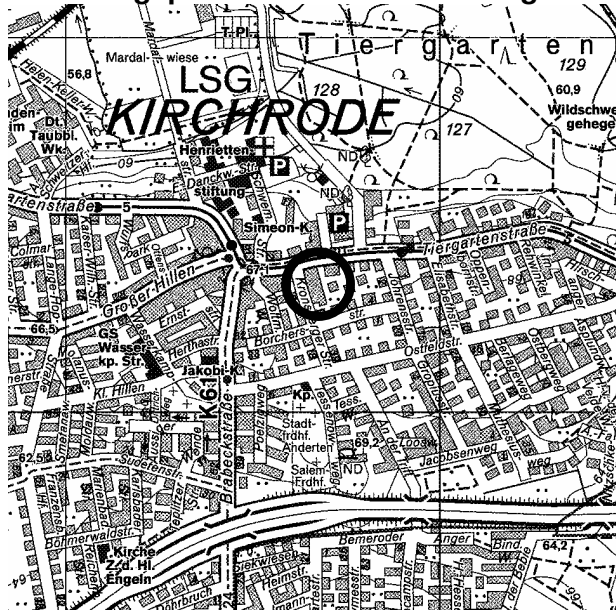


Begründung

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 1683
- Tiergartenstraße / Kronsberger Straße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stadtteil: Kirchrode



Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Tiergartenstraße; Westgrenze der Grundstücke Tiergartenstraße 136, 138A, Borchersstraße 12; Nordgrenze der Grundstücke Borchersstraße 14, Kronsberger Straße 23 und die Kronsberger Straße.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4. Städtebauliches Konzept	3
5. Festsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen	5
6. Verkehr und Erschließung	8
7. Infrastruktur	9
8. Umweltbelange	9
8.1 Schall- und Schadstoffemissionen	9
8.2 Naturschutz	10
8.3 Altlasten / Verdachtsflächen	11
8.4 Energie und Klimaschutz	12
9. Durchführungsvertrag	12
10. Kosten für die Stadt	12

1. Zweck des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück Tiergartenstraße 132 wurde im Jahr 1940 eine Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Post in einem unterirdischen Bau errichtet. In den Jahren 1965 bis 1967 wurde im nördlichen Teil des Grundstücks an der Tiergartenstraße ein Postwohnheim errichtet. In einem separaten Dienstgebäude im südlichen Grundstücksteil befand sich bis 1974 das Rechenzentrum der Oberpostdirektion Hannover.

Im Jahr 1993 wurde das Postwohnheim durch das Annastift in eine behindertengerechte Wohnanlage umgebaut. Die Bungalows auf dem unterirdischen Bauteil dienten der Unterbringung von Zivildienstleistenden. Die Telefonvermittlungsstelle ist heute noch in Betrieb, aufgrund der heutigen Technik benötigt diese jedoch bei weitem weniger Platz als zur Zeit ihrer Errichtung.

Die Bungalows und das Gebäude Tiergartenstraße 132 waren in einem baulich stark instandsetzungsbedürftigen Zustand und entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Das Grundstück wurde vor ca. 4 Jahren durch den Vorhabenträger erworben. Dieser hat nun der Verwaltung ein neues Baukonzept für eine Service-Wohnanlage für ältere Menschen vorgelegt und die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt. Das Vorhaben besteht aus fünf Wohngebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Gemeinschaftseinrichtungen, in das der alte Bunker mit der Telefonvermittlungsstelle einbezogen werden soll.

Als Trägerin für die Anlage für Service-Wohnen mit Altenwohnungen, Gemeinschaftsraum und Serviceräumen steht das Annastift bereit.

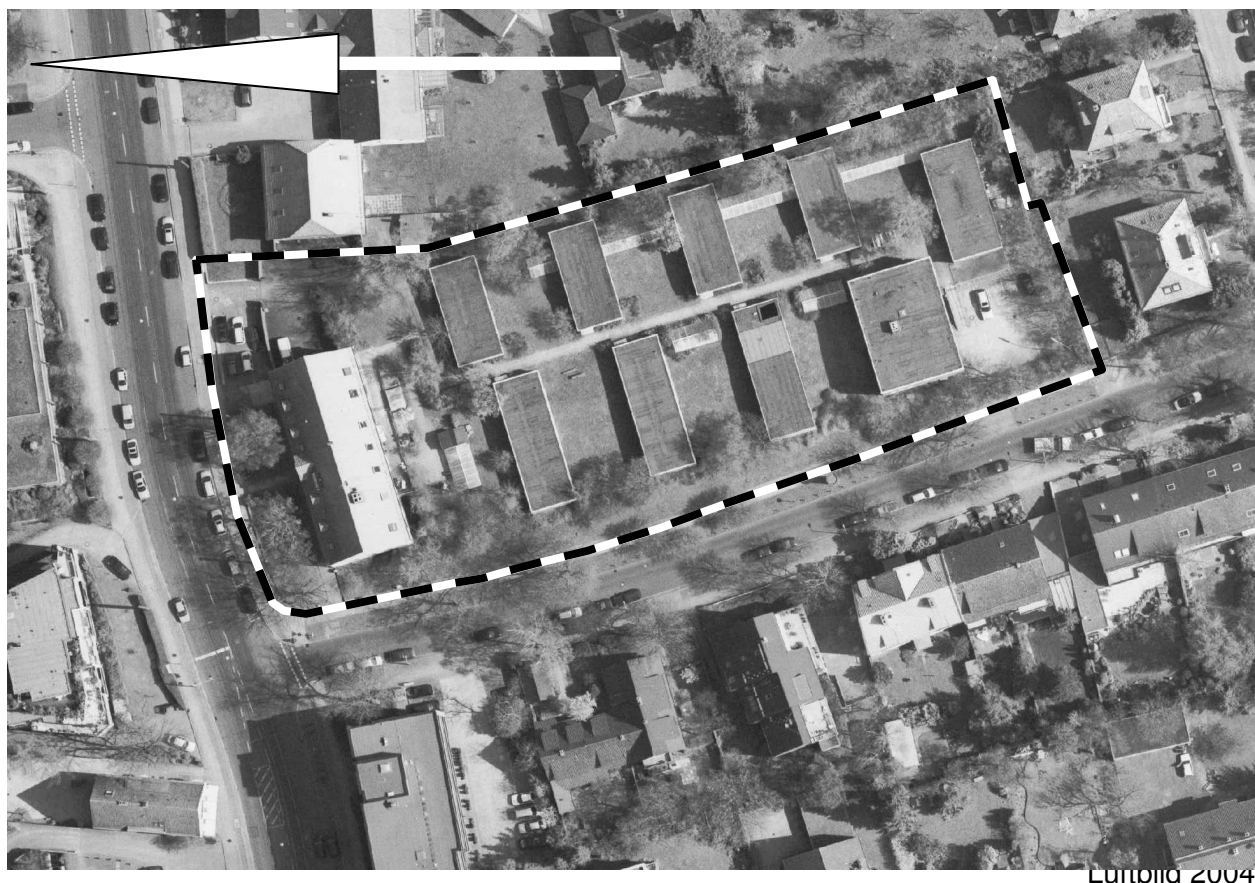
Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier der Errichtung einer Service-Wohnanlage. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Fall ca. 3.000 m²). Weiter wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Daher können die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewendet werden. Von einer formalen Umweltprüfung sowie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt direkt am Stadtteilzentrum „Tiergartenstraße / Brabeckstraße“, in unmittelbarer Nähe der Stadtbahnhaltestelle „Großer Hillen“. An der Tiergartenstraße, die den Geltungsbereich im Norden begrenzt, ist eine vielfältige, gewachsene Infrastruktur aus Läden mit einem weit gefächerten und z.T. qualitativ anspruchsvollen Angebot, Cafés sowie Restaurants fußläufig schnell zu erreichen. Auch aus medizinischer Sicht ist dieser Bereich mit verschiedenen Fachärzten und Physiotherapeuten sowie moderner Krankenhausinfrastruktur gut versorgt. Der Bereich wird neben der Stadtbahn durch drei Buslinien hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Bereich weist damit die Charakteristik eines der hochwertigsten Stadtteilzentren Hannovers auf.

Der Tiergarten mit anschließendem Hermann-Löns-Park, der Mardalwiese und der Eilenriede ist als Naherholungsgebiet mit ca. 300 m fußläufiger Entfernung in direkter Nähe gut erreichbar.

Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt des 1. Satzungsbeschlusses fast vollständig von einem Bunker eingenommen, dessen oberirdische Bereiche angeschüttet und mit Boden überdeckt waren. Auf der Bunkerdecke befanden sich seinerzeit überwiegend eingeschossige Bungalows, zur Kronsberger Straße gelegen war ein 2-geschossiges Gebäude vorhanden. In den Bungalows waren Unterkünfte für Zivildienstleistende und in dem Gebäude an der Kronsberger Straße war eine Behinderteneinrichtung untergebracht. Die Bungalows sowie das 2-geschossige Gebäude an der Kronsberger Straße sind inzwischen abgerissen.



Für das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Planaufstellung kein Bebauungsplan vor, Vorhaben sind gemäß § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Für die westlich an der Kronsberger Straße gegenüber liegenden Grundstücke gilt der Bebauungsplan Nr. 306, der hier reines und allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und an der Tiergartenstraße von 1,5 vorsieht. Für die Tiergartenstraße sowie die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite gilt der Bebauungsplan Nr. 642. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 642 weist das Bauland als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,8 bzw. 1,1 aus.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die nördlich verlaufende Tiergartenstraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt; weiter ist das Symbol für eine Fernsprechvermittlungsstelle eingetragen. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliches Konzept

In den nächsten Jahren wird der demographische Wandel in Deutschland immer stärker an Bedeutung gewinnen. Eine Folge des demographischen Wandels ist die Veränderung der Altersstrukturen in der Bevölkerung. Kommunen müssen sich zukünftig auf einen steigenden Altersdurchschnitt einstellen .

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 ethischer 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. Das Konzept des Service- Wohnens ist zur Erfüllung dieser Anforderungen besonders geeignet.

Der Stadtteil Kirchrode wird geprägt durch eine Bebauung mit Einfamilien- oder kleineren Mehrfamilienhäusern und verwandten Wohnarten. In besonderen Teilbereichen haben sich u. a. im Bereich Tiergartenstraße und im Umfeld der Brabeckstraße auch nutzungsintensivere, höhere Baulichkeiten angesiedelt. Das geplante Vorhaben nimmt die Maßstäblichkeit der Klinikgebäude und der Häuser Tiergartenstraße 99, 105 ff. auf und fügt sich deshalb ein. Größere bebaubare Freiflächen nahe dem Zentrum von Kirchrode sind nicht mehr vorhanden, so dass die vorliegende Investoreninitiative das Wohnangebot für einen wachsenden Bevölkerungskreis verbessern wird. Die Ausweitung der Zone leicht erhöhter Dichte wird über die Steigerung der Kundenfrequenz einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums leisten.

Aufgrund der vorhandenen Bewohnerstruktur mit einer überdurchschnittlich hohen Zahl von Personen über 59 Jahren und der derzeitigen demographischen Entwicklung entsteht ein immer größerer Bedarf an altengerechten Wohnungen in Verbindung mit einem Serviceangebot, um den Stadtteilbewohnern ein adäquates und selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Hier gibt es in Kirchrode einen steigenden Bedarf, auch aufgrund der wechselwilligen Bewohner größerer Einfamilienhäuser in weniger arbeitsintensive Wohnformen, die aber auch die besonderen Bedürfnisse älterer Personen berücksichtigen. Die hierfür erforderlichen Serviceangebote setzen voraus, dass ein konzentriertes Nachfragepotential für z. Bsp. Notrufsysteme oder ständige, kurzfristig abrufbare Serviceleistungen für pflegebedürftige Personen geschaffen werden können. Aufgrund der Nähe zu den Kliniken können insoweit Synergieeffekte genutzt werden und den Bewohnern ggf. eine besonders wohnortnahe klinische Betreuung angeboten werden.

Die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr einerseits und andererseits die sehr gut und fußläufig erreichbaren Einkaufs-, Service und Naherholungsangebote rund um den alten Ortskern von Kirchrode zeichnen das Grundstück Tiergartenstraße 132 aus.

Die vorhandene Wohnanlage für Behinderte (Tiergartenstraße 132) sowie die übrigen Anlagen auf dem Grundstück sollen in eine Service-Wohnanlage für ältere Menschen umgebaut werden. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Neubebauung, die auf der vorhandenen Bunkeranlage jeweils mit Staffelgeschossen und flach geneigten Dächern errichtet werden soll. Hier können je nach Raumaufteilung bis zu 41 barrierefreie Wohnungen entstehen.

An der Tiergartenstraße soll ein 4-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und flach geneigtem Dach entstehen. Dieses Gebäude soll weitere 14 Wohnungen sowie die Verwaltung der Wohnanlage, eine Sozialstation und eine ca. 100 m² große Gewerbefläche für einen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieb aufnehmen. Während die Wohnanlage kurzfristig verwirklicht werden soll, wird das Gebäude Tiergartenstraße 132 erst in ca. 15 Jahren realisiert.

In dem vorhandenen Bunker ist die Fernsprechvermittlungsstelle Kirchrode untergebracht. Aufgrund der modernen Technik wurden die Flächenansprüche dieser Anlage erheblich reduziert. Der südliche Teil des Bunkers steht daher für andere Nutzungen zur Verfügung. Er soll nach Teilabbruch zu einer Tiefgarage mit 2 Tiefgeschossen umgebaut werden; die Zufahrt ist von der Kronsberger Straße vorgesehen. Eine Zufahrt über die Tiergartenstraße ist nicht möglich, weil dort der verbleibende Bunker weiterhin für Einrichtungen der Telekom genutzt wird.

Der Niveauunterschied zwischen der Oberkante des Bunkers, auf dem die neuen Wohnungen stehen, und der Straße beträgt im Mittel ca. 2 m und soll an 2 Stellen an der Kronsberger Straße durch Treppen und Fahrstühle überwunden werden sowie von der Tiergartenstraße aus durch eine Rampe. Diese Rampe dient als Versorgungs- und Notfallzufahrt. Über sie können auch Wartungsarbeiten und Umzüge abgewickelt werden. Auf dem Grundstück sollen die Gebäudeteile durch einen im östlichen Bereich verlaufenden Fußweg erschlossen werden. Die Tiefgarage wird durch das Treppenhaus und Fahrstuhl im südlichen Gebäudeteil erreichbar.

In Folge der Reaktion auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf des Vorhabens in einer Sitzung des Stadtbezirksrats öffentlich vorgestellt. Es fand eine örtliche Begehung und zwei Versammlungen für Anwohnerinnen und Anwohner, in der der Entwurf diskutiert wurde, statt. Der Entwurf wurde erheblich überarbeitet und berücksichtigt die Belange Verschattung und Einsehbarkeit der östlich angrenzenden Grundstücke in besonderem Maße.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits erläutert, verfügt der Stadtteil Kirchrode über sehr gute Standortqualitäten für eine Service-Wohnanlage für ältere Menschen. In Kirchrode sind bereits mehrere Einrichtungen für Senioren vorhanden. Bei den meisten Einrichtungen handelt es sich jedoch um Pflegeheime. Auf dem freien Markt besteht jedoch auch eine erhebliche Nachfrage für eine Wohnanlage mit Betreuungsangeboten.

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen einem ruhigen Wohngebiet und dem Marktbereich „Tiergartenstraße / Brabeckstraße“. Bereits das vorhandene Gebäude Tiergartenstraße 132, in dem derzeit die Behinderten- Wohnanlage vorhanden ist, erfüllt im Hinblick auf den Verkehrslärm der Tiergartenstraße eine abschirmende Wirkung.

Im Plangebiet soll nun eine Service-Wohnanlage für ältere Menschen entstehen. Sie soll vorwiegend der Unterbringung von Altenwohnungen (barrierefrei gemäß DIN 18025) dienen. Zulässig sind Wohnungen.

Darüber hinaus sind im Erdgeschoss des Gebäudes Tiergartenstraße 132 zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Betreuung der Bewohner/ innen stehen, sowie
- Räume für Dienstleistungs- oder Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Fläche von insgesamt 100 m².

Die beschriebene Nutzung „betreutes Wohnen“ ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich gesichert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Mietverträge nur in Verbindung mit einem Betreuungsvertrag, in dem die Nutzung von Betreuungsangeboten und Notrufeinrichtungen vereinbart wird, abzuschließen. Auf diese Weise richtet sich das Angebot vorwiegend an ältere Menschen, in jedem Fall jedoch an Menschen, die auf diese Serviceleistungen angewiesen sind.

Mit der Beschränkung der Wohnnutzung vorwiegend auf ältere Menschen, können hier auch die entsprechend geringeren Richtzahlen für notwendige Einstellplätze angewendet werden. Für die ergänzenden Nutzungen im Plangebiet (Gewerbefläche und Sozialstation) sind weitere Stellplätze zu berücksichtigen. Die gemäß Bauordnungsrecht erforderlichen Einstellplätze werden bei diesem Vorhaben komplett in der Tiefgarage untergebracht, da auf dem übrigen Grundstück mit Ausnahme von lediglich 5 Stellplätzen an der Tiergartenstraße nahezu keine freien Flächen zur Verfügung stehen.

Die Einfahrten zur 2-geschossigen Tiefgarage sollen nahe der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Je Tiefgaragengeschoss ist eine Einfahrt erforderlich. Diese werden baulich zusammengefasst mit fester Überdachung und Schall abschirmender Mauer (siehe Abschnitt 8.1) geplant. Die Baukörper sollen mit einem schlüssigen Farbkonzept gestaltet werden. Die vorgesetzten Balkone gliedern die Baukörper.

Aufgrund der verkehrsbedingten Emissionen sieht die Planung vor, dass die zur Tiergartenstraße orientierten Fenster- und Türöffnungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind, sofern nicht auf andere Weise ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Eine fensterunabhängige Belüftung ist vorgesehen.

Durch die Stellung der Gebäudekörper wird die auf der Tiergartenstraße entwickelte Lärmbelastung für die südöstlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung teilweise abgeschirmt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen

Die Bebauungsstruktur Kirchrodes ist in Abschnitt 2 und 4 bereits erläutert. In Erweiterung des nutzungsintensiveren Bereichs an der Tiergartenstraße stellen die vorgesehenen Gebäude eine sinn- und maßvolle Fortsetzung und Verdichtung der bisherigen Bebauung dar. Während die Tiergartenstraße von überwiegend IV- geschossigen Geschäftsgebäuden (Nr. 99: OK 15,2 m, Nr. 130: OK 18,12 m über Straßenniveau) geprägt ist, ist in der Kronsberger Straße vorwiegend Wohnbebauung vorhanden. Die Gebäude auf der Westseite der Kronsberger Straße sind II- ge-

schossig, zum Teil sehr hoch errichtet (Hs.Nr. 2: OK 8,5 m, Hs.Nr. 4: 14,5 m, Hs.Nr. 6: OK 15,00 m jeweils First über Straßenniveau). Im Bereich südlich und südwestlich des Plangebietes sind die Gebäude durchgängig II- geschossig (Hs. Nr. 14: OK 12,30 m über Straßenniveau) vorhanden.

Im Plangebiet steht an der Tiergartenstraße ein II- geschossiges Gebäude mit steilem Dach (First ca.15m über Straßenniveau). Ein II- geschossiger Flachdach- Aufbau auf dem Bunker sowie im mittleren Bereich mehrere I- geschossige Pavillons wurden abgerissen.

Das Grundstück im Plangebiet erfüllt grundsätzlich mit seinem Bebauungspotential die Anforderungen an die Lagequalitäten, setzt aber aus statischen Gründen eine besondere Bauweise voraus. Die mögliche Anordnung der Gebäude wird durch den vorhandenen Bunker vorbestimmt. Die trotz der dicken Bunkerwände zu berücksichtigende beschränkte Tragfähigkeit erfordert ein besonderes Tragwerk für aufstehende Gebäude. Eine weitere Erschwernis der Bebauung ergibt sich aus der in Teilbereichen des nördlichen Bunkerbestandes befindlichen Einrichtungen der Fernsprechvermittlungsstelle und deren Fortbestand. Ein vollständiger Abriss oder eine weitergehende Veränderung des Bunkers sind damit gegenwärtig ausgeschlossen. Gleichwohl ist es aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, das Entwicklungspotential des zentral gelegenen Grundstücks zu nutzen.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich rechtlich um drei Gebäude: Zum einen das Gebäude an der Tiergartenstraße, weiter den verbleibenden Bunker mit drei aufstehenden Gebäudeteilen und schließlich das Gebäude auf der neuen Tiefgarage im Süden des Plangebietes.

Die Situation an der Tiergartenstraße erfüllt mit Geschäften, Ärzten und zentralen Einrichtungen, wie unter Ziffer 2 und 4 bereits ausgeführt, die Funktion als Stadtteilzentrum. Die herausgehobene Funktion als Hauptverkehrsstraßen mit Stadtbahn- und Busverkehr bringt aber auch entsprechende Schallbelastungen durch Verkehr mit sich. Auf diese Situation wird mit einer kräftigen, höher geschossigen Bebauung reagiert. Die Planung setzt deshalb die Kubatur der westlichen Nachbargebäude fort und sieht hier nun eine klare Kante mit einem IV- geschossigen Gebäude vor. Das geplante Gebäude erhält darüber hinaus noch eine 5. Obergeschossebene als zurückversetztes Staffelgeschoss und erreicht damit ca. 15,9 m über der Tiergartenstraße. Die bereits vorhandenen mehrgeschossigen Gebäude nördlich der Tiergartenstraße erhalten so ein entsprechendes Gegenüber. Neben dem städtebaulich sinnhaften Bild zur Tiergartenstraße entsteht durch die abschirmende Wirkung des neuen Gebäudes für das südlich angrenzende ruhebedürftige Wohnen, auch innerhalb des Bestandes, ein gewisser Schutz vor den Schallimmissionen von der Tiergartenstraße.

Im mittleren und südlichen Bereich des Plangebietes sind II- geschossige Wohngebäudeteile mit Staffelgeschoss vorgesehen. Die vier Gebäudeteile sollen in vier Ost-West-orientierten Zeilen oberhalb des Bunkers entstehen. Da der Bunker, der im Mittel ca. 2 m aus dem gewachsenen Boden heraus steht, erhalten bleiben muss, wird er durch die neuen Gebäude überbaut. Auf diese Weise erreicht die Außenkante der Gebäude eine Höhe von 8,4 m bis 8,8 m über der Kronberger Straße. Oberhalb davon liegt noch das zurückversetzte Staffelgeschoss, so dass eine Gesamthöhe von 12,1 m und beim südlichen Gebäude von 11,6 m über der Straße erreicht wird.

Das Grundstück ist zurzeit durch die vorhandenen Gebäude und den Bunker, sowie durch die Zufahrten und Stellplätze zu 74% versiegelt.

Im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit nicht an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die zu berücksichtigenden Belange, wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der heutigen Situation abzuwägen.

Die geplante Überbauung des Grundstücks durch Gebäude und Treppenhäuser führt zu einer überbauten Grundfläche von ca. 40%. Durch die Anlage von Zuwegungen, Zufahrten sowie die Unterbauung durch die Tiefgarage und den Bunker wird erneut eine Versiegelung von ca. 74%

erreicht. In kleinen Bereichen im östlichen Teil wird die Versiegelung geringer, entlang der westlichen Seite geht die Planung etwas über die bisherige Begrenzung des Bunkers hinaus. Die versiegelten Flächen bleiben somit im Wesentlichen gleich; dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit gefolgt.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für allgemeines Wohngebiet von 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) können zur Beurteilung des Vorhabens zum Vergleich herangezogen werden. In Bezug auf die Hochbauten werden diese durch das Vorhaben berücksichtigt.

Die zulässige Überschreitung der GRZ, die die Versiegelung des Grundstücks beschränkt, geht -wie oben beschrieben- bereits mit dem Bestand über die Werte, die die Baunutzungsverordnung vorgibt, hinaus. Die Situation des Bunkers war bereits vor 1962 vorhanden. Für den weiteren Erhalt ist die Überschreitung der GRZ erforderlich.

Aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf der Baukörper erheblich überarbeitet. So wurde die Hauptrichtung der Gebäudezeilen in Ost-West-Richtung gedreht, so dass die Ansicht der Baukörper entlang der Kronsberger Straße und entlang der östlichen Grenze durch mehrere Unterbrechungen gegliedert wird. Weiter sind die beiden südlichen Gebäudeteile von der östlichen Grenze abgerückt und die Dachgeschosse stärker von der östlichen Fassadenfront zurückgesetzt. Die östlichen Bereiche der Dachflächen sollen nicht begehbar hergestellt werden. Um die Einsicht in die östlich gelegenen Gärten zu minimieren wurden die Fenster und Balkone an den östlichen Fassaden reduziert.

Die baurechtlich erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen, bzw. zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen, erfüllt das Vorhaben, ohne die grundsätzlich mögliche Nutzung von Ausnahme- und Privilegierungstatbeständen des § 7a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO, §7a verringerte Abstände) in Anspruch zu nehmen. Eine Verschattung der östlich benachbarten Grundstücke ist im Sommer nicht gegeben, im Herbst geringfügig und im Winter nur nachmittags bei tiefstehender Sonne zu erwarten. Für die südlich gelegenen Grundstücke geht keine Verschattung vom Planvorhaben aus, da die zukünftige Überbauung auf der Nordseite liegt.

Die inneren Grenzabstände werden in geringfügigem Maße nicht eingehalten. Diese Situation ergibt sich daraus, dass die Gebäude unter Berücksichtigung der Anregungen vor und während der Beteiligung der Öffentlichkeit um 90 ° gedreht wurden. Auf diese Weise gelingt es den geschlossenen Blockrand durch die in Siedlungsgebieten übliche offene Stadtstruktur des offenen Blockrandes zu ersetzen und das südliche Gebäude von dem Nachbargrundstück abzurücken. Die obersten Geschosse erhalten umlaufende Laubengänge mit großzügigen Dachüberständen, welche nicht mehr als untergeordnet gelten und bei der Bestimmung der Abstandsflächen zu berücksichtigen sind. Die so erforderlichen Abstandsflächen überschneiden sich lediglich mit den Abständen der vorspringenden Treppenträume. Der Brandschutz sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen sind jedoch gewährleistet. Für diese Abweichungen liegen Befreiungsgründe gem. § 86 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung vor.

Die vorliegende Investoreninitiative ist eine Chance zur Beseitigung eines Missstandes und zur Verbesserung des Wohnangebotes für einen wachsenden Bevölkerungskreis. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage in besonderem Maße für die geplante Nutzung geeignet (Seniorenwohnen, Ziel der funktionalen Verknüpfungen bei kurzen Wegen) und bietet in dieser Lage das letzte Flächenpotenzial. Nachbarliche Belange werden von dem Vorhaben hinsichtlich der Gebäudeabstände nicht erkennbar berührt. In der nächsten Nachbarschaft, wie z.B. auf der Westseite der Kronsberger Straße und an der Tiergartenstraße ist bereits eine höhere bauliche Dichte vorhanden. Schließlich sind die Abstandsunterschreitungen erst durch die Änderung des Entwurfes zugunsten der südlichen Nachbarn entstanden. Aufgrund dieser städtebaulichen Ziele und Umstände sollen die Gebäudeabstände hier ausnahmsweise unterschritten werden dürfen.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die bestehende kompakte Überbauung des Grundstücks Tiergartenstraße 132 vorgeprägt, die sich dadurch von der südlich und östlich anschließenden Bebauung mit villenartigen Gebäuden auf großen Grundstücken abhebt. Die geplante viergeschossige Bebauung an der Tiergartenstraße nimmt die Zahl der Vollgeschosse der westlich in Richtung Zentrum vorhandenen Gebäude auf. Die vorgesehenen Gebäudeteile bilden städtebaulich einen Übergang zwischen den hohen Gebäuden am Großen Hillen und der Tier-

gartenstraße sowie dem südlich anschließenden ruhigen Wohngebiet mit zweigeschossigen Gebäuden.

6. Verkehr und Erschließung

Die Kronsberger Straße liegt im Stadtteil Kirchrode und zweigt von der Tiergartenstraße nach Süden ab. Das Plangebiet wird durch diese beiden Straßen erschlossen. Die Kronsberger Straße liegt in einer Tempo 30- Zone. Neben ausreichend dimensionierten Gehwegen sind im Straßenverlauf auf beiden Seiten Grünflächen mit Baumstandorten vorhanden. Die 6 m breite Straße bietet auf der östlichen Seite einen Längsparkstreifen, der von Anliegern, aber auch von Personen, die die Geschäfte entlang der Tiergartenstraße aufsuchen, zum Parken genutzt wird.

Am Do, 13.9.2007 wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Während die Verkehrsverteilung der Tiergartenstraße gleichmäßig ausgebildet ist, wird in der Kronsberger Straße der Berufsverkehr in das südlich der Tiergartenstraße gelegene Wohngebiet deutlich. Die Hochrechnung für die Tagessumme der Kraftfahrzeuge in der Kronsberger Straße ergab ca. 1000 Kfz/24h.

Für das geplante Vorhaben wurde im Auftrag des Investors eine Verkehrsprognose mit einer schalltechnischen Beurteilung (PGV, Oktober 2007) auf Basis der Ausgangsplanung aufgestellt. Bei der Ermittlung der Verkehrsbelastungen wurden 76 Wohnungen für ältere Menschen, die Angestellten der Sozialstation sowie der Besucherverkehr berücksichtigt. Der Ziel- und Quellverkehr der Gewerbefläche im Gebäude an der Tiergartenstraße wurde nicht berücksichtigt, da dieser nicht über die Kronsberger Straße abgewickelt wird.

Die zu erwartende Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet wird kaum über der der Einrichtung zum Zeitpunkt des 1. Satzungsbeschlusses liegen. Die damaligen Bewohner (Zivildienstleistende) verfügten zwar über eine geringere Anzahl Fahrzeuge, nutzten diese jedoch häufiger als die Bewohner einer Service-Wohnanlage für ältere Menschen. In städtebaulicher Hinsicht ist für das Erscheinungsbild des Straßenraumes eine Verbesserung durch eine Reduzierung von im Straßenraum geparkten Fahrzeugen zu erwarten. Ein weiterer Vorteil der Tiefgarage liegt darin, dass nun weniger Startvorgänge auf der Straße stattfinden.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen können aufgrund des vorhandenen Bunkers und der Lage der hier untergebrachten Telekommunikationsanlagen nur an der südlichen Grenze erfolgen. Besonders die Zufahrtsrampen zur Tiefgarage können sich jedoch störend auf die Nachbargrundstücke auswirken. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde daher untersucht, in welchem Umfang sich die Tiefgaragenzufahrten auswirken. Selbst bei einem ungünstig gewählten Ansatz liegt der Immissionspegel am Gebäude Kronsberger Straße 23 ca. 15/13 dB(A)tags/nachts unter dem städtebaulichen Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45dB(A) nachts. Die zu erwartenden Emissionen beim Ein- und Ausfahren werden durch die seitlich vorgesehene 1,8 m hohe Mauer und die feste Überdachung abgeschirmt. Weiter wirkt die vorhandene Garage auf dem südlich angrenzenden Grundstück schallabschirmend.

Diese Zahlen entsprechen nicht mehr dem vorliegenden Planungsentwurf, die Anzahl der vorgesehenen Wohnungen und Stellplätze wurde reduziert, so dass auch die zu erwartenden Belastungen geringer ausfallen als die prognostizierten und diskutierten Werte. Insgesamt sind in dem Vorhaben (41 + 14=) 55 Wohnungen und 45 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Die Richtlinie geht für Altenwohnungen von 0,2 St je Wohnung = 9 St aus. Das Vorhaben bietet damit deutlich mehr Stellplätze an. Mit Parkplatznot in der Kronsberger Straße oder Parksuchverkehr ist daher nicht zu rechnen.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet findet sich Grundwasser in verschiedenen Tiefenlagen, teils in schluffigen Sanden und Kiesen bzw. in sandigen Schluffen mit Zwischenablagerungen von Tonen und Geschiebelehm oder Geschiebemergel, weiterhin auch unter einer Decke von solchen. Häufig sind mehrere Grundwasser-Stockwerke anzutreffen, wovon das oberste besonders niederschlagsabhängig ist. Eine Interpolation der gemessenen Grundwasserstände ergibt einen GW-Stand von 65 m ü. NN im Süden und 64,5 m ü. NN im Norden des Plangebietes. Die generelle GW-Fließrichtung zeigt nach Norden. Die Geländeoberfläche liegt im Norden bei 66,7 m und im Süden bei 68,4 m ü. NN. Für den oberen Bereich (Mutterboden mit Feinsand) wird ein k_f -Wert von $1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ angegeben, die darunter liegenden bindigen Schichten weisen einen k_f -Wert von $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ auf. Aufgrund der bereits starken Versiegelung des Grundstücks und der nur geringmächtigen wasserleitenden Schichten im Oberboden kann die Versickerung von Niederschlagswasser nicht empfohlen werden.

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet gilt eine Abflussbeschränkung von $20 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zurückzuhalten und verzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

7. Infrastruktur

Spielplatz

Die Gebäude im Plangebiet sollen dem Wohnen von älteren Menschen dienen. Ein Spielplatznachweis ist daher nicht erforderlich.

8. Umweltbelange

8.1 Schall- und Schadstoffemissionen

Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen belastet, die auf der Tiergartenstraße und der Kronsberger Straße verursacht werden. Die Verkehrsmengenkarte 95 weist für die Tiergartenstraße 7100 Kfz/12h aus. In der Zählung vom 13.09.2007 wurde diese Verkehrsmenge der Tiergartenstraße bestätigt, darüber hinaus wurde für die Kronsberger Straße eine Belastung von ca. 1000 Kfz/24h ermittelt.

Entlang der Tiergartenstraße ist ein IV-geschossiges Gebäude vorgesehen. An der nördlichen Fassade dieses Gebäudes ist ein Schallpegel von ca. 65/55 dB(A) T/N zu erwarten. Der Stadtbahnverkehr trägt zu keiner Pegelerhöhung bei.

Die nun geplante Nutzung „Service-Wohnanlage für ältere Menschen“ wird schalltechnisch wie ein allgemeines Wohngebiet beurteilt. Die städtebaulichen Orientierungswerte liegen für das Plangebiet daher bei 55/45 dB(A) T/N (für Verkehrslärm). Für dieses Gebäude sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die südlich davon liegenden Bereiche werden durch den Baukörper abgeschirmt.

An der Kronsberger Straße sind an den Gebäudefassaden aufgrund des Individualverkehrs Immissionen von ca. 53/45 dB(A) zu erwarten. Die städtebaulichen Orientierungswerte werden hier sowie in den Bereichen zwischen den Gebäudeteilen eingehalten.

In Anlehnung an die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - , die die oben genannten anzustrebenden Orientierungswerte in den Baugebieten enthält, sind die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen an der Tiergartenstraße damit so erheblich, dass Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Die städtebauliche Situation lässt aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. durch eine Lärmschutzwand, nicht zu. Die Planung sieht daher in dem Gebäude an der Tiergartenstraße die Flure auf der Nordseite vor, so dass diese als Schallschutzpuffer wirken. Dennoch setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass in diesem Gebäude Tür- und Fensteröffnungen von Aufent-

haltsräumen, die zur Tiergartenstraße sowie nach Osten und Westen orientiert sind mit Schallschutz auszustatten sind, wenn nicht auf andere Weise ein ausreichender Schallschutz gesichert ist.

Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Verbindliche Anforderungen über 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 Nutzerinnen und 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 zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

Die Tiefgarageneinfahrt ist ca. 4,10 m bzw. 10,38 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt. Die Ein- bzw. Ausfahrtsrampen werden durch seitliche 1,80 m hohe Wände eingefasst. Das auf dem Nachbargrundstück vorhandene Garagengebäude bietet darüber hinaus eine zusätzliche bauliche Abschirmung der Tiefgaragenezufahrtssituation. Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass die städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN18005 (siehe oben) um 15 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts unterschritten werden.

Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die Emissionen der Kraftfahrzeuge im Bereich der Tiergartenstraße von Bedeutung. Eine Modellrechnung, ergab für den Straßenrandbereich der Tiergartenstraße eine Stickstoffdioxidbelastung von 27 bis 28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und eine Feinstaubbelastung von 30 bis 31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Beide Prognosewerte liegen unterhalb geltender Grenzwerte (Feinstaub) bzw. künftiger Grenzwerte (Stickstoffdioxid) und werden sich durch die geplante Nutzung nicht verändern.

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

8.2 Naturschutz

Die Ersteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass es im Plangebiet keine floralen und faunistischen Besonderheiten gibt.

Die Fläche wird fast vollständig von dem Tiefbunker eingenommen, dessen oberirdischen Bereiche angeschüttet und mit Boden überdeckt wurden. Auf der Bunkerdecke befanden sich zum Zeitpunkt des 1. Satzungsbeschlusses überwiegend eingeschossige Wohngebäude, zur Kronsberger Straße gelegen stand zusätzlich ein 2-geschossiges Gebäude. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden wurden von Scherrasenflächen eingenommen, ergänzt wird der Grünbestand von Strauchreihen, Einzelsträuchern und einigen größeren Bäumen. Diese Flächen bildeten faktisch eine intensive Dachbegrünung der Bunkeranlage und hatten einen allgemeinen Wert für den Naturschutz sowie für das Landschaftsbild. Fehlende Nester in den Gehölzen ließen darauf schließen, dass eine besondere Bedeutung für die Avifauna nicht gegeben war. Die wenigen größeren Bäume waren für das Ortsbild prägend.

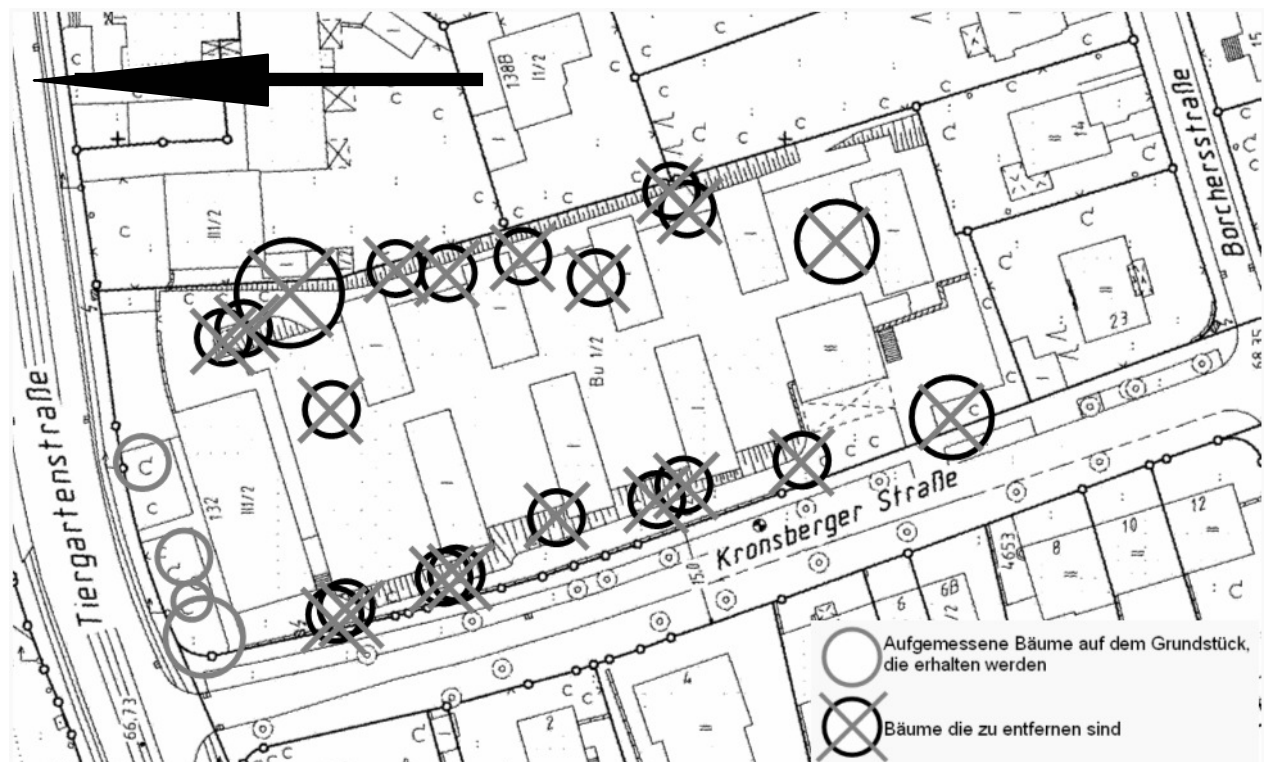
Da herausragende Biotopstrukturen fehlten, war davon auszugehen, dass dem Planungsraum auch für andere Tierartengruppen keine besondere Bedeutung zukommt.

Bei der Realisierung ist die Beseitigung von zum Teil älteren Gehölzen sowie der Scherrasenflächen auf dem Bunker erforderlich.

Das geplante Vorhaben gründet auf dem vorhandenen Bunker, darüber hinaus gehende Versiegelungen sind nicht vorgesehen. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Neben den vorhandenen baulichen Anlagen waren zum Zeitpunkt des 1. Satzungsbeschlusses insbesondere in den randlichen Böschungen des Bunkers Siedlungsgehölze und Sukzessionsgebüsche vorhanden. Zahlreiche Bäume und Sträucher unterschiedlicher Größe, die teilweise auch durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, war in diesen Bereichen vorhanden. Insgesamt wurden 24 Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt werden, vorgefunden. Mit dem Ziel, die vorhandenen geschützten Bäume zu erhalten wurde geprüft, ob und ggf. welcher Bestand an Gehölzen erhalten werden kann.

Einige Bäume stehen so nahe an den vorhandenen und geplanten Baukörpern, dass sie trotz größter Vorsicht beim Abriss, im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten im Wurzelbereich beschädigt werden könnten. Um das Vorhaben umzusetzen, war die Fällung von 20 Bäumen erforderlich (siehe Abbildung S.10). Alternativen zu dem bestehenden städtebaulichen Konzept konnten nicht gefunden werden. Über die Bäume war im Rahmen einer Fällgenehmigung zu entscheiden.



Der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung auszugleichen. Die geplanten Pflanzungen sind in der Anlage zur Begründung dargestellt, sind jedoch nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

8.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Nach der Baugrunderkarte steht im Plangebiet Feinsand- und kiesiger Sand (z.T. schluffig) über Geschiebelehm an. Aufschlussbohrungen aus dem Jahr 1937 beschreiben den Untergrund mit einer gering mächtigen Mutterbodenschicht zwischen 20 und 40 cm Mächtigkeit, gefolgt von einer Feinsandschicht bis zu einer Tiefe von maximal 1,2 m. Unter der Sandschicht beginnen die für Kirchrode typischen bindigen Schichten aus Lehm und Ton, teilweise auch in Wechsellagerung mit schmalen Sandschichten. Spätestens nach 2 m unter GOK erreicht man das Festgestein, hier einen z.T. kiesigen Mergelton.

Bedingt durch die Vornutzung ist jedoch nicht von natürlichen Böden auszugehen, da die Fläche bereits vollständig anthropogen verändert wurde.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Boden- und Grundwasserverunreinigungen bekannt. Die in östlicher Richtung angrenzenden Verdachtsflächen sowie ein bekannter Einzelschadensfall sind saniert worden bzw. haben keinen Einfluss auf das Bauvorhaben.

Die Auswertung der alliierten Luftbilder zeigte keine Bombardierung im Plangebiet. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.

8.4 Energie und Klimaschutz

Die Verminderung der CO₂-Emissionen ist Ziel der Stadt Hannover. Ein verbesserter baulicher Wärmeschutz, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung, sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie tragen zur Verminderung dieser CO₂-Emissionen bei.

Die Gebäude sollen als „KfW 40 Energiesparhaus“ errichtet werden. Eine Be- und Entlüftungsanlage in Verbindung mit einer Wärmerückführung ist vorgesehen. Die Energieversorgung soll durch eine Pelletheizung erfolgen. Auf den Dachflächen des nördlichen Gebäudes sind ca. 60 m² Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung geplant.

9. Durchführungsvertrag

Das Architektur- und Ingenieurbüro D. Kolfhaus + R. Beele aus Melle als Vorhabenträger und Planungsbüro hat die Einleitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover verpflichtet sich der Vorhabenträger vor Inkrafttreten der Satzung zur Durchführung der Bauvorhaben und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger, nur Mietverträge in Verbindung mit einem Betreuungsvertrag abzuschließen, um so die Nutzung als Service-Wohnanlage für ältere Menschen (siehe Abschnitt 5.2) sicher zu stellen.

10. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine Kosten.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum erneuten Satzungsbeschluss in den Abschnitten 2, 4, und 5.2 ergänzt und redaktionell überarbeitet.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juli 2009

61.12 / 17.07.2009

(Heesch)
Fachbereichsleiter