

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1778 – Bothfelder Kirchweg -



Übersichtskarte (Geoinformation Hannover)

Stadtteil: Bothfeld

Räumlicher Geltungsbereich:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1778 liegt östlich des Schulzentrums IGS Bothfeld am Bothfelder Kirchweg.

Er umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 9.460 m² die Grundstücke südlich des Bothfelder Kirchweges bis zur Straße Reißmeyerhof mit

- den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) in einer Größe von ca. 7.925 m² bestehend aus der Verkehrsfläche Bothfelder Kirchweg (Flurstück 35/8 – teilweise) und dem Bothfelder Kirchweg Nr. 6 (Flurstück 32/2) sowie Teilflächen der Flurstücken 40/5 und 26/2

und

- den einbezogene Flächen in einer Größe von ca. 1.535 m² bestehend aus den angrenzenden Flurstücken 32/2 und 40/5 (beide teilweise) im Westen sowie dem Flurstück 26/2 (teilweise) im Süden

alle Gemarkung Bothfeld, Flur 29.

Inhaltsverzeichnis:

Teil I – Begründung		3
1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		3
2. Planungsrechtliche Situation		3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
2.3	Planungsalternativen	4
2.4	Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb	4
3. Städtebauliche Situation		6
4 Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes		7
4.1	Bau- und Nutzungskonzept	7
4.2	Gebäudegestaltung / Fassaden	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4	Erschließung	9
4.5	Freiflächengestaltung	12

5	Einbezogene Flächen	13
5.1	Öffentliche Grünfläche	13
5.2	Verkehrsfläche	13
6.	Energiekonzept	13
7.	Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur	14
7.1	Technische Erschließung	14
7.2	Trink- und Löschwasserversorgung	14
7.3	Niederschlagswasser	14
7.4	Stromversorgung	15
7.5	Soziale Infrastruktur	15
8.	Umweltbelange	15
8.1	Eingriff in Natur und Landschaft	15
8.2	Artenschutz	15
8.3	Baumschutzsatzung	16
8.4	Lärmschutz	16
8.5	Verkehrliche Entwicklung	17
8.6	Vorsorgender Bodenschutz / Bodenverunreinigung	17
8.7	Kampfmittel	21
9.	Hinweise	21
10.	Durchführungsvertrag	22
11.	Kosten für die Stadt	22
	Teil II – Umweltbericht	22
	Teil III – Anhänge	24
	A - Vorhabenbezogener Bebauungsplan	24
	Anhang 1: Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan	24
	Anhang 2: Von der Planung betroffene Bäume nach Baumschutzsatzung	25
	Anhang 3: Poolfläche im Bebauungsplan 1784 – Hilligenwöhren	26
	B - Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb	27
	Anhang 4: Wettbewerbsergebnisse - 1. Rang und engere Wahl	27
	Anhang 5: weitere Wettbewerbsergebnisse	29

Teil I – Begründung

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, auf der vorhandenen Resthofanlage Bothfelder Kirchweg Nr. 6 mit dem Gebäudebestand und den dazugehörigen Freiflächen eine an die Nachbarschaft angepasste, durch Wohnen dominierte Nachnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen sowie die direkt angrenzenden, bisher unbebauten Flächen in dieses Nutzungskonzept mit einzubeziehen.

Hierzu beabsichtigt das Gundlach GmbH & Co.KG Wohnungsunternehmen als Vorhabenträgerin den Charakter des Hofensembles zu erhalten, indem das Haupthaus saniert und zu Wohnzwecken umgebaut wird, während das ehemalige Scheunengebäude im Sinne dieses identifikationsstiftenden Ortes in angemessener Art und Weise an gleicher Stelle wieder aufgebaut wird. Mit den ergänzenden Wohnungsneubauten wird eine Verknüpfung der schon bestehenden Wohnbereiche angrenzend an das Plangebiet angestrebt und der heutige Ortsrand in Richtung Bothfelder Anger arrondiert. Gleichzeitig wird auch die Schaffung einer kombinierten Grün- und Wegeverbindung zwischen der Straße Reißmeyerhof/ Dreihornstraße im Süden und dem Bothfelder Kirchweg im Norden gesichert.

Die angestrebte Neubebauung umfasst fünf Wohnhöfe, die jeweils aus zwei rechtwinklig zueinander angeordneten Baukörpern mit einem dazwischenliegenden offenen Treppenhaus bestehen und zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss aufweisen. In diesen Neubauten werden insgesamt 42 Wohneinheiten (WE) als kostengünstige Mietwohnungen entstehen.

Weiterhin wird das sanierte Bestandshauptgebäude über beide Geschosse (Erd- und Dachgeschoss) als Wohngemeinschaft für bis zu 12 Personen organisiert. Die Neu- und Altbebauung wird durch den Wechsel zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen miteinander verbunden.

In der neuen Wohnsiedlung sollen die Stellplätze insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen wohnungsnah angeordnet werden. Darüber hinaus verteilen sich die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück entlang des Bothfelder Kirchweges sowie westlich und südlich der ehemaligen Hofanlage.

Da zur Umsetzung und Absicherung dieser angestrebten Gebietsentwicklung bisher kein Planungsrecht besteht, wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wurde mit der 225. Änderung an die geplanten Entwicklungen im Bereich Bothfelder Anger angepasst. Ziel ist dabei die Erweiterung des Wohnbauflächenangebots am Bothfelder Kirchweg sowie die Löschung der bisherigen Vorbehaltstrasse für die U-Bahn.

Entsprechend der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzungen für den Bereich des Bothfelder Angers wird

- „Wohnbaufläche“
- „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ (für die tatsächlich von der Schule genutzten Flächen für das Schulzentrum Bothfeld) und „Städtische Bücherei“
- „Allgemeine Grünfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz“

dargestellt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorab beschriebenen räumlichen Geltungsbereich besteht noch kein Bebauungsplan. Allerdings können die Flächen und Gebäude der Hofanlage im Nordosten des Plangebietes (Bothfelder Kirchweg Nr. 6) dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB hinzugerechnet werden, während sich für die übrigen Flächen bisher keine Baurechte ableiten lassen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft grenzen

- der Bebauungsplan Nr. 617 Bothfelder Anger / Im Heidkampe aus dem Jahr 1980 mit öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Spiel- und Erholungsflächen) sowie reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie
- der Bebauungsplan Nr. 927 aus dem Jahr 1975 mit den Gemeinbedarfsflächen für das Schulzentrum und Jugendzentrum sowie den zur Erschließung benötigten Verkehrsflächen

unmittelbar das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an.

2.3 Planungsalternativen

Mit dem Wohnkonzept 2025 besteht der stadtentwicklungspolitische Anspruch, in verstärktem Maße das Angebot an Geschosswohnungen im innerstädtischen Bereich zu verbessern und auf unterschiedliche Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist es insbesondere das Ziel, Potentiale im bereits besiedelten Raum zu nutzen. Im Wesentlichen handelt es sich bei der vorliegenden Planung um Flächen, die durch Nachnutzung und Arrondierung des Bestandes für Wohnnutzung aktiviert werden sollen.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1778 folgen diesem Grundsatz, wobei auch besonderes Augenmerk auf die Schaffung von kostengünstigem Mietwohnraum gelegt wird.

Damit wird zugleich auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen, Rechnung getragen. Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung am Bothfelder Anger dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB nachgekommen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile besonders zu berücksichtigen ist.

Weitere Untersuchungen zu alternativen Standorten werden aufgrund der integrierten Lage im Stadtteil mit der guten Anbindung an den ÖPNV und mehreren Kindergarten- und Schulstandorten sowie Freizeit- und Erholungsflächen in geringer Fußweg-Entfernung nicht verfolgt. Die im Stadtteil vorhandenen Flächenpotenziale werden in Folge des insgesamt hohen Bedarfs an Wohnflächen zusätzlich dringend benötigt.

Vor diesem Hintergrund wird bei der Abwägung die Entwicklung von Flächen für Wohnungsbau vorrangig vor der Erhaltung von Grünflächen eingestuft, da der Bothfelder Anger trotz der Bebauung der ehemaligen Hofstelle weiterhin prägend für den Stadtteil ist und insgesamt in seiner Funktion als Erholungsraum und Lebensraum für Flora und Fauna nicht eingeschränkt wird.

2.4 Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb

Als Vorstudie zur Abschätzung der baulichen Entwicklungspotenziale des Plangebietes liegt seit 2012 eine städtebauliche Konzeption des Architekturbüros Rentrop, Hannover vor. Aufbauend darauf wurde im Sommer 2014 ein nicht offenes, städtebauliches Workshop-Verfahren mit hochbaulichen und freiraumplanerischen Elementen durchgeführt. Die acht eingeladenen Teilnehmer erhielten die Aufgabe, „durch konsequente Reduzierung der Flächen auf den wirklichen und täglichen Bedarf der Bewohner“ den Flächenverbrauch und die Wohnkosten zu reduzieren, gleichzeitig aber durch ein Angebot gemeinschaftlich (und temporär auch individuell) nutzbarer Räume trotzdem eine hohe Wohnqualität sicher zu stellen. Das Konzept zielt auf Nutzer in verschiedenen Altersgruppen und Lebenssituationen, die ein besonderes Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen eint.

Alle Arbeiten wurden fristgerecht eingereicht. Veranlasser war die Gundlach GmbH & Co.KG Wohnungsunternehmen als Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover, letztere vertreten durch das Baudezernat, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung.

Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates, des Bezirksbürgermeisters sowie von Vertretern der Verwaltung und der Fa. Gundlach am 8. Oktober 2014 einstimmig den 1. Rang an die Architektenarbeitsgemeinschaft (AG) AllesWirdGut Architektur ZT GmbH / laserarchitekten mit chora blau vergeben. Die AG wurde auch mit der Weiterbearbeitung des hochbaulichen Entwurfes beauftragt.

Die übrigen Teilnehmer wurden nicht ausgezeichnet (siehe Anlagen 3 und 4).

Der 1. Rang

Architektenarbeitsgemeinschaft (AG) AllesWirdGut Architektur ZT GmbH / laserarchitekten mit chora blau (siehe Anhang 4 – oben links) - wird im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet:

Das Entwurfskonzept wurde von innen nach außen entwickelt, wodurch eine überzeugende reduzierte Grundrissgestaltung erzielt wurde.

Die Bildung von Kleinsthöfen unterstützt den Gemeinschaftsgedanken und fördert die Aneignung der Gemeinschaftsbereiche in den Gebäuden.

Der Entwurf ist gebäudeplanerisch gut durchdacht und entwickelt sehr gute Grundrisslösungen. Die konsequente Minimierung der Wohnungsgrundrisse erhöht den Druck zum Teilen und generiert dadurch funktionsfähige Gemeinschaftsräume. Die Orientierung der Wohnungen zum Hof müsste im Sinne der Zielsetzung Gemeinschaftliches Wohnen (Freiflächenbezug EG ist zu sehr nach außen gerichtet) verbessert werden.

Der Entwurf bleibt sehr konsequent unter den Raumgrößen der Förderfähigkeit. Jedoch ist das Angebot an großen Wohnungen (4-Zimmer-Wohnungen) zu gering und der Vorschlag für die Senioren-WG funktional nicht umsetzbar.

Die städtebauliche Anordnung der Kleinsthöfe überzeugt die Jury nicht und müsste – auch in Hinblick auf die Einbeziehung der historischen Hofstelle – überarbeitet werden.

Auch die Außenansicht der Gebäude und die gewählte Materialität werden kritisch angemerkt.

Die Freiraumgestaltung und die Erschließungssituation (Stichstraße/Wendehammer) muss überarbeitet werden. Die Stichstraße mit der Anordnung der Parkplätze eignet sich nicht als Spielstraße und muss funktional getrennt werden.

Folgende Empfehlungen für eine Weiterentwicklung des Entwurfs werden durch die Jury ausgesprochen:

Mit den Gebäudegrundbausteinen muss ein ortsverträglicher Städtebau sowie ein attraktives und funktionsfähiges Freiraum- und Verkehrskonzept entwickelt werden. Bei der Überarbeitung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- *Überarbeitung der Gebäudestellung unter Einbeziehung der Hofstelle*
- *Durchlässigkeit/Wegeverbindungen zum Umfeld herstellen*
- *Überarbeitung des Verkehrskonzepts (Stichstraße/Anordnung der Stellplätze)*
- *Überarbeitung der Freiraumplanung unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten*
- *Entwicklung einer dem Ort angemessenen Gebäudematerialität*
- *Erhöhung der Anzahl an größeren (4-Zimmer) Wohnungen*

Diese Empfehlungen wurden bei der weiteren Überarbeitung des Entwurfes berücksichtigt.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bothfeld im Nordosten von Hannover. Aufgrund der Überreste dörflicher Strukturen, dem hohen Anteil an privaten und öffentlichen Grünflächen, der vielfältigen Ausstattung mit Infrastruktur und der guten ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt ist der Stadtteil ein beliebter Wohnstandort.

Das Grundstück Bothfelder Kirchweg Nr. 6, das keine relevanten Höhenversprünge aufweist, wird im Norden vom öffentlichen Straßenraum des Bothfelder Kirchweg begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die privaten Gärten der Einfamilienreihenhäuser Dreihornstraße 13e bis 13m gebildet. Im Süden reicht die private Grünfläche, die als öffentliche Grün- und Wegeverbindung gesichert werden soll, bis zur Straße Reißmeyerhof. Das nordwestlich und westlich angrenzende Areal des Bothfelder Angers wird durch Grünflächen und zwei kleine Grünlandparzellen geprägt. Die ehemals von den Hofstellen zweier Dörfer ringförmig eingefasste gemeinsame Weidefläche wird heute zwar in Teilen durch das Schulzentrum und Wohnhäuser beansprucht, ermöglicht aber auf den verbleibenden Flächen wohnungsnahes Spiel und Erholung.

Als Relikt der Geschichte von Bothfeld existiert auf dem Grundstück Bothfelder Kirchweg Nr. 6 eine historische, ortsbildprägende Hofstelle, die in ihrer baulichen Struktur zu erhalten ist. Darüber hinaus zeichnet es sich durch einen für innerstädtische Verhältnisse umfangreichen und z.T. alten Gehölz- und Baumbestand aus. Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet und die angrenzenden Bereiche um einen vergleichsweise naturnahen Bereich innerhalb des Siedlungsraums.

Die Wohngrundstücke im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend durch eine zweigeschossige Wohnbebauung, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss, geprägt. Es handelt sich dabei vorrangig um Einfamilienhäuser in geschlossener und offener Bauweise.

Verkehrliche Anbindung

In fußläufiger Entfernung (bis ca. 500 m) zum Plangebiet liegt die Stadtbahnhaltestelle Bothfelder Kirchweg der Linie 9 (Fasanenkrug - Empelde) an der Sutelstraße, über welche u.a. die Stadtmitte und der Hauptbahnhof ohne Umsteigen erreicht werden können. Zudem liegt das Gebiet auch im Einzugsbereich der Bushaltestellen der Linie 125 (Meierwiesen – Anderten / Haltestelle Bothfelder Kirchweg) und der Linie 135 (Stöcken – Stadtfriedhof Lahe / Haltestelle Gernstraße).

Von dem Plangebiet aus sind die Hannoversche Innenstadt und die Bundesautobahn (BAB) A2 sowie im weiteren Verlauf die BAB A7 über die Podbielskistraße gut mit dem Auto zu erreichen. Außerdem ist der Standort über die Sutelstraße bzw. die Straße Im Heidkampe und die weiterführenden Straßen mit den östlichen Stadtteilen Hannovers verknüpft.

Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Das Einkaufszentrum Klein-Buchholz mit seinem vielfältigen Einzelhandelsangebot befindet sich in ca. 950 m Fußwegentfernung und wird durch weitere Geschäfte entlang der Sutelstraße insbesondere auch im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Bothfelder Kirchweg ergänzt.

Neben den guten Nahversorgungsmöglichkeiten stehen in fußläufiger Entfernung auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zur Verfügung. Dazu gehören z.B.

- in einem Umkreis bis ca. 700 m die Grundschule Gartenheimstraße, als weiterführende Schulen die IGS Bothfeld und die Ada-Lessing-Schule am Hintzehof, die Freie Waldorfschule Bothfeld als Privatschule in der Weidkampsheide mit den jeweils dazugehörigen Frei- und Sportflächen, die außerhalb der Schulzeiten u.a. auch durch Arbeitsgemeinschaften und Vereine genutzt werden.
- die Stadtbibliothek Bothfeld am Hintzehof,
- in einem Umkreis bis ca. 850 m 6 Kindergärten unterschiedlicher Träger und Konfessionen,
- die evangelisch-lutherische St. Nicolai Kirche an der Sutelstraße.

Spiel- und Erholungsflächen

Mit dem Bothfelder Anger steht den künftigen Bewohnern öffentlicher Erholungsraum mit unterschiedlichen Spiel- und Bewegungsflächen „direkt vor der Haustür“ zur Verfügung. Dieses Freiraumangebot wird durch die weitläufigen Wiesen der Laher Heide ca. 400 m östlich des neuen Wohnquartiers ergänzt. Der Mittellandkanal und die begleitenden Grün- und Naherholungsflächen liegen ca. 1,1 km entfernt, ebenso wie die ausgedehnten Grün- und Waldflächen der Großen Heide.

Fazit

Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen eine hohe Lage- und Wohnqualität auf.

Mit dem geplanten Bauvorhaben werden 42 Wohneinheiten (WE) mit ein bis vier Zimmern und Wohnraum für eine Wohngemeinschaft neu entstehen. Davon sind bei den Neubauten insbesondere die größeren Wohnungen mit drei und vier Zimmern für Familien geeignet.

Somit ist bei der Kinderbetreuung und den Spielplatzflächen von einem zusätzlichen Bedarf auszugehen. Die Spielflächen können aufgrund der direkten Nähe zum Bothfelder Anger mit dem vorhandenen Angebot an innerörtlichen Grün- und Freiflächen abgedeckt werden. Der Nachweis für den zusätzlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen erfolgt voraussichtlich in dem Bebauungsplan Nr. 1784 – Hilligenwöhren – nördlich der Bezirkssportanlage Bothfeld. Hier soll in dem geplanten Neubaugebiet, welches ebenfalls von der Vorhabenträgerin baulich umgesetzt wird, eine neue Kindertagesstätte errichtet werden.

4 Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bilden mit ca. 7.925 m² das Kernstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (insgesamt ca. 9.460 m²), für die neben der Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen des Bothfelder Kirchweges (ca. 975 m²) die zulässige Bebauung und Freiflächengliederung der privaten Grundstücksfläche Bothfelder Kirchweg 6 der Vorhabenträgerin (ca. 6.950 m²) festgelegt wird.

Wesentliche Zielsetzung des Vorhabens ist es dabei, unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit kostengünstigen Miet-Wohnraum zu erstellen. Hierfür wird unter Einhaltung der ökologischen Standards der Stadt Hannover von einfachen Gebäudekubaturen ausgegangen, bei denen u.a.

- der private Wohnraum auf den tatsächlichen täglichen Bedarf reduziert wird und stattdessen ergänzende Nutzungsangebote (z.B. Werkstatt, Kinderspielraum, Gästewohnung) als Gemeinschaftseinrichtungen den Bewohnern zur Verfügung stehen,
- auf kostenintensive Bauteile bei der Erstellung und der Unterhaltung (wie Balkone / Loggien / Dachaufbauten / Keller) verzichtet wird,
- die Möglichkeiten regenerativer Energien genutzt werden und
- als Alternative zum eigenen PKW die Nutzung von Fahrrad und Car-Sharing-Angeboten gefördert wird.

4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Bestandsgebäude

Die beiden Bestandsgebäude des Resthofes am Bothfelder Kirchweg sind gemäß § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Aufgrund dieses Baurechtes können bauliche Maßnahmen und Veränderungen auch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bauordnungsrechtlich genehmigt und umgesetzt werden.

Wegen der schlechten Bausubstanz ist eine Erhaltung der Bestandsgebäude nur in Teilen möglich. Das bisher bis in den Spitzboden zu Wohnzwecken genutzte Hauptgebäude an der nord-östlichen Grundstücksgrenze wird in seiner äußeren Kubatur und Erscheinung erhalten und saniert. Hier wird im Erd- und Dachgeschoss Wohnraum für eine Wohngemeinschaft mit bis zu 12 Personen geschaffen.

Das bisher ebenfalls zu Wohnzwecken genutzte Scheunengebäude wird in seinen äußeren Abmessungen wiederhergestellt, erhält aber angepasst an seine neue Nutzung als Funktionsgebäude für das Wohnquartier ein neues Erscheinungsbild. Hier werden die Sammelbehälter für Rest- und Bioabfälle, DSD-Abfälle sowie Altpapier untergebracht und zur Abholung bereitgestellt. Darüber hinaus sind ein Abstellraum für Fahrräder/ Kinderwagen und 2 Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge vorgesehen.

Beide Gebäude sind nicht unterkellert.

Die erforderlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen und der Gebäude untereinander werden nicht eingehalten. Die Abweichung von den Bestimmungen der NBauO ist aber städtebaulich vertretbar und sinnvoll, weil nur so die Sanierung und Nachnutzung der Gebäude sowie die Erhaltung dieses identifikationsstiftenden Ortes in angemessener Art und Weise möglich wird. Zur Klärung planungsrelevanter Punkte wurde deshalb von der Vorhabenträgerin eine Bauvoranfrage zu den geplanten Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden eingereicht. Der positive Bauvorbescheid der Landeshauptstadt Hannover liegt seit dem 10.06.2015 vor.

Neubebauung

Die neuen Wohngebäude orientieren sich in ihrer Maßstäblichkeit an der ehemaligen Hofstelle und der umgebenden Bebauung. Sie bilden fünf Höfe aus jeweils zwei rechtwinkelig zueinander angeordneten Baukörpern mit einem dazwischenliegenden offenen Treppenhaus. Die Neubauten weisen eine klare Kubatur ohne Loggien oder Balkone auf.

Die Wohnungsneubauten haben zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Als Dachform ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit ca. 45° Dachneigung ohne Dachgauben vorgesehen. Bei Hausbreiten von ca. 9,2 m bzw. 9,5 m ergeben sich damit je nach Gebäudebreite Firsthöhen von ca. 11,5 m bis 11,9 m. Die Traufhöhen liegen zwischen ca. 6,9 bis 7,1 m über Gelände.

Diese Gebäudehöhen entsprechen etwa auch den First- und Traufhöhen der überwiegend zweigeschossigen Bestandsbauten (Reihen- und Doppelhäuser, Hausgruppen) nördlich, östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet. Die Traufhöhen dieser Wohngebäude betragen in der Regel zwischen ca. 6,1 m bis ca. 6,7 m und die Firsthöhen zwischen ca. 8,9 m bis ca. 10,6 m über Gelände. Geringere Trauf- bzw. Firsthöhen sind nur vereinzelt bei eingeschossigen Gebäuden vorhanden. Die Neubebauung fügt sich somit hinsichtlich der Höhenentwicklung in den Gebäudebestand ein.

Das verbindende offene Treppenhaus erhält ein Flachdach. Die hiervon abgehenden offenen Erschließungsgänge zu den Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses in das Baukörpervolumen eingeschnitten.

Jeder Hof wird zusätzlich durch ein eingeschossiges freistehendes Nebengebäude mit extensiv begrüntem Flachdach räumlich begrenzt, in dem u.a. Fahrräder und Kinderwagen abgestellt werden sollen. Die dadurch eingefassten Bereiche stehen den Bewohnern als wohnungsnahen Flächen zum dauernden Aufenthalt im Freien zur Verfügung.

Zusätzlich ist pro Hof jeweils ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss vorgesehen, der z.B. als Waschraum, Spielbereich, Gästewohnung oder Werkstatt von allen Bewohnern des Quartiers genutzt werden kann. Die Nutzungen dieser Gemeinschaftsräume sollen im Rahmen der weiteren Gespräche gemeinsam mit den künftigen Mietern festgelegt werden.

In den fünf Neubauhöfen sind insgesamt 42 Wohneinheiten vorgesehen. Das Wohnungsangebot umfasst Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 32 m² bis 88 m². Die Wohnungen sind bis auf zwei Ausnahmen mehrseitig ausgerichtet, wodurch die Belichtung und Wohnqualität verbessert sowie eine Querlüftung ermöglicht wird.

Die Wohnungen werden barrierefrei erstellt und die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen fünf barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohneinheiten in den Erdgeschossen der Neubauten angeordnet.

Die Neubauten werden ohne Kellergeschoss errichtet. Stattdessen werden die notwendigen Abstellräume pro Wohnung in den jeweiligen Erdgeschossen angeordnet und sind von außen zugänglich.

Die erforderlichen Grenzabstände nach NBauO zu den Grundstücksgrenzen und der Gebäude untereinander werden eingehalten.

4.2 Gebäudegestaltung / Fassaden

Bestandsgebäude

Das bestehende Wohngebäude hat eine rote Ziegelfassade. Die zu erneuernden untergeordneten Fachwerkwandbereiche werden in Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmung und einer Putzoberfläche hergestellt. Die wiederaufzubauende Scheune erhält an der Nord- und Ostseite zum Bothfelder Kirchweg eine Fachwerkfassade mit Ziegelausfachungen und ist darüber hinaus als Mauerwerksbau mit einer roten Ziegelfassade geplant.

Die Satteldächer der Bestandsgebäude werden mit einem dunkelgrauen Tonziegel eingedeckt. Teile der Dachfläche sind für die Installation von Photovoltaik- und Solarthermie-Elementen vorgesehen.

Neubebauung

Die Neubauten sind als Massivbau geplant. Die nach außen gewandten Fassaden der Höfe erhalten einen dunkelgrauen Putz. Im Gegensatz dazu dominiert bei den nach innen gewandten Fassaden eine Holzschalung. Nur die Wände der eingeschnittenen Gänge sind hell verputzt.

Die geneigten Dächer der Neubauten werden wie das Bestandsgebäude mit einem dunkelgrauen Tonziegel eingedeckt. Die Flachdächer der Treppenhäuser und der Nebengebäude werden extensiv begrünt.

Somit werden für die Fassaden keine pestizidhaltigen Baustoffe oder Beschichtungen und bei den Dächern keine Metalldeckungen verwendet.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den bestehenden und geplanten Gebäuden wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin durch die Bestandsgebäude und die Neubauten zusammen eine Grundfläche von ca. 1.990 m² vollständig überbaut, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwas weniger als 0,3 entspricht.

Unter Hinzurechnung der grundstücksendernen Erschließungsflächen, der Stellplätze sowie der Fahrradschuppen (Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO) erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um ca. 2.270 m². Damit wird insgesamt eine Grundstücksversiegelung von ca. 0,6 erreicht, wobei zu berücksichtigen ist, dass von den Erschließungs- und Stellplatzflächen ca. 780 m² durch Sickerpflaster nur zu 50% versiegelt werden und auch die übrigen Erschließungsflächen eine Pflasterung erhalten. Insofern bleibt eine Regenwasserversickerung auf den befestigten Flächen zumindest in eingeschränktem Maße möglich und die Auswirkungen auf die Funktion des Bodens werden reduziert.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist die BauNVO zwar nicht anzuwenden, jedoch werden die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung hier analog § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete eingehalten. (GRZ bis max. 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung der versiegelbaren Grundstücksflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6)

4.4 Erschließung

Die Anbindung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich über den Bothfelder Kirchweg. In Teilbereichen wird eine Erweiterung dieser öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Der Abschnitt des Bothfelder Kirchwegs zwischen Rahlfskamp und Reineckeweg wird dazu unter Hinzunahme von Teilen des südlich angrenzenden Baugrundstückes als 6,0 m breite Mischverkehrsfläche ausgebaut. Da der Bothfelder Kirchweg im Bereich des Bothfelder Angers

nur als Fuß- und Radweg weitergeführt wird, wird im Einmündungsbereich Reineckeweg eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) angelegt. Eine Verschiebung der vorhandenen Poller zur Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche gegenüber dem Fuß- und Radweg ist hierfür weder vorgesehen noch erforderlich. Diese Erweiterungsflächen des Bothfelder Kirchweges werden nach Fertigstellung als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet.

Die Bebauung wird über zwei Grundstückszufahrten erschlossen. Diese Flächen durchziehen das gesamte Baugrundstück und können je nach Breite und Gestaltung auch mit dem Auto befahren werden. Sie verbleiben jedoch im Eigentum der Vorhabenträgerin, werden aber als private Erschließungsflächen mit einem grundbuchlich zu sichernden Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Die östliche Zufahrt dient vorrangig der Erschließung der Bestandsbebauung und eines Teils der Stellplätze, während über die zweite Zufahrt in erster Linie die fünf neuen Wohnhöfe fahrtechnisch angebunden sind. Diese Erschließungsflächen stehen mit ihrem niveaugleichen und reduzierten Ausbau den künftigen Bewohnern gleichzeitig auch als Spiel- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung. Damit wird in Zusammenhang mit der einbezogenen südlichen Verkehrsfläche, die als öffentliche Fuß- und Radwegverbindung ausgebaut werden soll, auch eine stärkere Verknüpfung mit den schon bestehenden Wohnbereichen in der unmittelbaren Nachbarschaft erzielt. Der Rahlfskamp bzw. der Bothfelder Kirchweg und der Reißmeyerhof werden dadurch direkt miteinander verbunden.

Fahrradstellplätze (FST)

Mit dem Bauvorhaben soll die Nutzung des Fahrrades als privates Verkehrsmittel besonders unterstützt und befördert werden. Deshalb werden in großer Zahl Abstell- und Unterbringungsmöglichkeiten z.B. im Bereich der offenen Treppenhäuser/ Hauseingänge, in den Nebengebäuden zu den jeweiligen Höfen und in dem neuerrichteten Scheunengebäude vorgesehen. Dabei wird von ca. zwei Fahrrädern / WE ausgegangen. Dies entspricht 100 FST, von denen im Sinne der Förderung einer nachhaltigen Mobilität etwa 20 % für Fahrräder mit Anhänger vorgesehen werden. Für die Fahrradständer im Bereich der Treppenhäuser und Hauszugänge werden Fahrradbügel des Modell Hannovers oder gleichwertig verwendet.

Notwendige Einstellplätze (ST)

Für das Bauvorhaben mit 42 Wohnungen (1 ST/WE) und einer Wohneinheit für eine Wohngemeinschaft (2 ST/WE) müssen nach § 47 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 NBauO insgesamt 44 notwendige Einstellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Weiterhin sind zwei Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge in der Scheune reserviert und zwei zusätzliche Stellplätze für Besucher / Dienstleister vorgesehen, so dass insgesamt Flächen für 48 ST auf dem Grundstück vorgehalten werden.

Die Stellplätze werden dezentral über das gesamte Grundstück verteilt, wobei die sieben Stellplätze zwischen den Höfen wegen ihrer unmittelbaren Nähe zu den Wohnungseingängen für Menschen mit Behinderung (5 ST) bzw. als Eltern-Kind-Parkplätze vorbehalten bleiben sollen.

Da davon ausgegangen wird, dass aufgrund des Wohnkonzeptes mit der Priorisierung der Fahrradnutzung nicht alle Stellplätze dauerhaft belegt sein werden, soll nur etwa die Hälfte der Einstellplätze inklusive der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen gepflastert werden, während der Rest in Rasenschotter erstellt wird. Damit wird sichergestellt, dass bei Bedarf alle notwendigen Stellplätze zur Verfügung stehen, die Flächenversiegelung aber trotzdem eingeschränkt wird. Die Anordnung der Stellplätze ist aus der Anlage 1 – Städtebaulicher Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich.

Als Vorteile des Standortes, die einen solchen abgestuften Ausbau der notwendigen Stellplätze nach NBauO rechtfertigen, sind im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ insbesondere zu benennen:

- die in den Stadtteil Bothfeld gut integrierte Lage des Grundstückes,
- die gute Erreichbarkeit vieler Ziele des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, der sozialen Infrastruktur und der Freizeitgestaltung zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV und

- die zwei Stellplätze für Car-Sharing-Angebote in dem wieder aufgebauten Scheunengebäude am Bothfelder Kirchweg. Um dieses Mobilitätsangebot weiter zu unterstützen, besteht bei entsprechender Nachfrage die Option zur Erweiterung.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Müllabfuhr kann bis zum Sammelplatz im ehemaligen Scheunengebäude an der Einmündung des Rahlfskamp in den Bothfelder Kirchweg vorfahren und ohne zu wenden über den Rahlfskamp abfahren.

Rettungswege / Brandschutz

Das Brandschutzkonzept ist mit den Fachbereichen Feuerwehr und Bauordnung abgestimmt. Durch Sicherstellung der notwendigen Rettungswege werden die Anforderungen an den Brandschutz eingehalten.

Der erste Rettungsweg der Wohneinheiten im Obergeschoss (OG) und im Dachgeschoss (DG) erfolgt über die offenen Gänge und die offenen Treppenhäuser. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss (EG) haben den ersten Rettungsweg über die Wohnungseingangstüren ins Freie, den zweiten Rettungsweg über die Fenstertüren der Wohnräume.

Der zweite Rettungsweg der Wohneinheiten im OG und DG wird über Anleitern durch die Feuerwehr gewährleistet. Die dafür notwendigen Flächen der Feuerwehr werden in ausreichender Größe in das Freiraumkonzept integriert. Der Untergrund der Fahrwege sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen wird entsprechend der Anforderungen für die Flächen der Feuerwehr ertüchtigt. Hierzu werden die geltenden Paragraphen der NBauO und DVO-NBauO (hier: insbesondere § 1 Zuwegung) sowie die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, die ergänzend zur NBauO und DVO-NBauO in Kraft getreten ist, berücksichtigt.

Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen



chora blau – Landschaftsarchitektur (Abbildung ohne Maßstab – Stand Oktober 2015)

4.5 Freilächengestaltung

Die Freianlagen differenzieren sich in die Höfe, die als wohnungsnaher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität mit Pflanzbereichen und Bewegungsf lächen ausgestattet werden sollen. Den Erdgeschosswohnungen sind zudem kleinere Privatgärten vorgelagert.

Weiterhin wird die Gesamtanlage durch ein Netz aus Wegen und gemeinschaftlichen Erschließungsflächen mit hohem Grünanteil durchzogen. (siehe Anlage 1 - Lageplan). Die befahrbaren Flächen sowie die Fußwege werden mit hellem und dunklem Pflaster befestigt, die Seitenräume und Stellplätze werden mit Sickerpflaster versehen.

Zusammen mit den Fußwegen, die die Höfe untereinander und mit der unmittelbaren Umgebung verbinden, weist das neue Baugebiet damit eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer auf, was auch zu einer zusätzlichen Verknüpfung der bereits bebauten Siedlungsbe-
reiche mit beiträgt.

5 Einbezogene Flächen

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden durch einbezogene Flächen ergänzt. Sie werden als öffentliche Grünflächen im Westen und als Straßenverkehrsfläche im Süden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

5.1 Öffentliche Grünfläche

Mit der Freiflächengestaltung wird eine Begrünung und Gliederung der neuen Siedlungsstruktur angestrebt, die die optische Einbindung des Vorhabens sowohl in das bebaute als auch in das unbebaute Umfeld unterstützt.

Dazu trägt insbesondere auch die geplante Grünfläche im Westen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei, die das Baugrundstück gegenüber dem Landschafts- und Erholungsbereich des Bothfelder Angers funktional und grüngestalterisch abgrenzt. Ein Teil dieser ehemals als Grabeland genutzten Fläche wurde bereits im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 617 (aus dem Jahr 1981) als öffentliche Grünfläche – Spielpark festgesetzt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jetzt als öffentliche Grünfläche festgesetzte Dreiecksfläche wird künftig diesen öffentlichen Grünbereich des Bothfelder Angers ergänzen und arrondieren. So kann erreicht werden, dass die geplante Bebauung zwar den unbebauten Teil des Angers geringfügig verkleinert, gleichzeitig aber die öffentlich nutzbare Grünfläche vergrößert wird.

5.2 Verkehrsfläche

Mit der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird der östliche Abschnitt des Reißmeyerhof geringfügig erweitert, um zusammen mit der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 617 (aus dem Jahr 1981) bereits festgesetzten Straßenverkehrsfläche einerseits die Zufahrtsmöglichkeit zu den bislang unbebauten Flurstücken 40/4 und 26/1 der Flur 29, Gemarkung Bothfeld, zu sichern und andererseits eine ausreichende Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Letzteres ist verkehrstechnisch notwendig und sinnvoll, da ein Wendeplatz bisher fehlt.

Mit der Erweiterung dieser Verkehrsfläche in nördlicher Richtung soll darüber hinaus die angestrebte öffentliche Wegeverbindung zwischen dem Baugrundstück des neuen Wohnquartiers und der Verkehrsfläche Reißmeyerhof im Süden planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche wird hierzu als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg - festgesetzt. Auf dem ca. 10,8 m bis 15,7 m breiten Grundstücksstreifen soll der kombinierte Fuß- und Radweg beidseitig durch Grünstreifen mit Gehölzanzpflanzungen begleitet werden. Eine Fahrerschließung mit Kraftfahrzeugen über diese Fläche ist nicht vorgesehen und wird durch eine Abgrenzung mit Pollern unterbunden.

6. Energiekonzept

Die Ergebnisse des Beratungsgesprächs mit der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover am 20.03.2016 sind in die Planung des Bauvorhabens eingeflossen. Es ist beabsichtigt für die Wohnanlage mindestens den KfW- Effizienzhausstandard 55 zu erreichen. Hierfür muss die Qualität der Gebäudehülle (Ht' nach Referenzgebäude) um 30 % besser als nach EnEV 2014/16 ausfallen. Die Reduzierung des Primärenergiebedarfs muss für das KfW-Effizienzhaus 55 mindestens 45 % betragen. Mit diesem Standard werden die ab 2016 geltenden erhöhten gesetzlichen Anforderungen unterschritten. Es soll keine kontrollierte Wohnungsbelüftung zur Ausführung kommen. Als Grundkonstruktion ist ein verputztes, monolithisches Ziegelmauerwerk (hochdämmende Steine) der Außenwände ohne Wärmedämmverbundsystem geplant.

Ein Anschluss an die Fernwärme ist nach Aussage von enercity nicht möglich. Es wird ein energetisches Konzept zur dezentralen Versorgung der einzelnen Höfe unter Nutzung der Geothermie in Kombination mit Solarthermie favorisiert. Der Standard Effizienzhaus 55 wäre auch ohne eine Solarthermische Anlage deutlich eingehalten.

Die Anforderungen an die energetischen Maßnahmen und ihre Umsetzung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

7. Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur

7.1 Technische Erschließung

Für die technische Erschließung der neuen Bebauung stehen in dem angrenzenden Straßenräumen des Bothfelder Kirchweges folgende Hauptmedien zur Verfügung:

- Schmutzwasser
- Trinkwasser
- Gas
- Strom/Starkstrom,
- Telekommunikation.

Der Gebäudebestand ist an diese Hauptmedien bereits heute angeschlossen, eine Erweiterung bzw. Anpassung der Netzkapazitäten an die geplanten Neubauten ist technisch grundsätzlich möglich.

Die Entsorgung der Gebäude erfolgt über den Bothfelder Kirchweg. Da auf dem Baugrundstück keine öffentlichen Straßen geplant sind, muss die Entsorgung über Privatkanälen erfolgen.

Für die Abfallentsorgung ist aha (Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover) zuständig. Die Abfall- und Wertstoffbehälter werden zentral in dem Nebengebäude des Grundstückes Bothfelder Kirchweg Nr. 6 untergebracht. Die Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt weniger als 15 m. Zusätzliche Kosten für die Abholung der Behälter entstehen nicht.

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist lt. Hydrantenplan der Stadtwerke Hannover AG zurzeit keine Trink- bzw. Löschwasserversorgung vorhanden. Die zentrale Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gemäß § 2 NBrandSchG durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung in dem als Wohngebiet vorgesehenen Plangebiet ist mit mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden in einem Radius vom maximal 300 m zu gewährleisten.

7.3 Niederschlagswasser

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist als versickerungsfähig (SE-Sande) einzustufen. Nach den Ergebnissen der Feld- und Laboruntersuchungen durch das Büro Dr.-Ing. Meihorst und Partner, Hannover, vom März 2015 weisen die gewachsenen Sande jedoch örtlich oberflächlich z.T. hohe Schluffanteile und somit vergleichsweise geringere Durchlässigkeiten auf. Versickerungsanlagen sollten deshalb möglichst in Bereichen mit nicht bzw. nur schwach verlehmtten Sanden angeordnet oder die stark verlehmtten Schichten bis auf die durchlässigen Sande ausgekoffert und durch ausreichend versickerungsfähiges Material ($k_f \geq 1,0 \times 1,0^{-4}$) ersetzt werden, um die Versickerung des Niederschlagswassers zu unterstützen.

Durch eine leichte Erhöhung des Geländes von einigen Dezimetern wird der Mindestabstand der Erschließungsflächen zum Grundwasser eingehalten.

Mit der überwiegenden Versickerung und Verdunstung wird das Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Dazu wird

- das anfallende Regenwasser oberflächlich über Rasenrinnen oder über Querneigung in Geländemulden gesammelt,
- das Oberflächenwasser von den Dach- und Hofflächen z.T. direkt in Rigolen eingeleitet, die in den Gartenflächen und in den Höfen unter den Pflasterflächen eingebaut werden, und
- das Niederschlagswasser von den mit Kraftfahrzeugen (Kfz) befahrbaren Flächen über sedimentgefüllte Kastenrinnen zur Vorreinigung in flache Rigolen geleitet.

Bei Starkregenereignissen werden Überschussmengen mit Überläufen in die öffentliche Kanalisation geleitet. Dabei werden die einzuhaltenden Abflussbeschränkungen von 20 l/s*ha beachtet werden.

7.4 Stromversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes ist noch ein Netz für die Energieversorgung aufzubauen. Dabei wird ein zusätzlicher Stationsstandort erforderlich. Dieser Standort wird am Bothfelder Kirchweg in Verlängerung des Bestandswohngebäudes vorgesehen. Er ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut erreichbar. Die Fläche ist so bemessen, dass auch eine Eingrünung möglich ist.

Eine Anordnung dichter an dem neuen Scheunengebäude ist wegen des zu erhaltenden Baumbestandes nicht möglich.

7.5 Soziale Infrastruktur

Aufgrund der angestrebten Wohnnutzung ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf für drei Krippenkinder und fünf bis sechs Kindergartenkinder. Dieser zusätzliche Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird in Absprache mit der Stadt Hannover durch den Kindergartenneubau in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1784 – Hilligenwöhren - abgedeckt. Die rechtliche Absicherung erfolgt mit dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan.

8. Umweltbelange

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der geplanten Wohnenerweiterung im Bereich des Bothfelder Angers werden zusätzliche Grundstücksversiegelungen vorgenommen, die über das heute nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehen. Damit wird durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Für die Eingriffsfläche (Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen mit den Einbezogenen Flächen) ergibt sich nach dem EIBE-Modell der Stadt Hannover ein Bestandswert von **ca. 3.377** Werteinheiten. Aufgrund der geplanten Überbauung und Befestigung von Flächen wird dieser Wert deutlich reduziert, so dass trotz der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ein externer Kompensationsbedarf in Höhe von **ca. 1.785** Wertpunkten für Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt.

Parallel zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1778 wird auch der Bebauungsplan Nr. 1784 – Hilligenwöhren - im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide aufgestellt, in dessen räumlichem Geltungsbereich von der Bothfelder Kamp GmbH & Co.KG neben der geplanten Neubebauung auch Ausgleichsflächen angelegt und aufgewertet werden. Diese Flächen werden als Ausgleich für den Eingriff im Bebauungsplan Nr. 1784 nicht voll umfänglich benötigt, so dass ein Überschuss an Biotopwertpunkten verbleibt, der planungsrechtlich abgesichert ist und für andere Planungen zur Verfügung steht. Mit dem B-Plan 1778 werden die Flächen, auf denen die noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, hinsichtlich Ihrer Lage und Größe verortet, deren Bepflanzung festgelegt und die Maßnahme diesem Bauvorhaben zugeordnet.

Eingriffe in Natur und Landschaft können damit vollständig ausgeglichen werden, zusätzliche Maßnahmen aufgrund der Eingriffsregelung würden nicht erforderlich.

Weiterhin sind die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung zu beachten (siehe 8.3 Baumschutzsatzung).

8.2 Artenschutz

Zum Artenschutz wurde eine Untersuchung der Flora und Biotoptypen sowie der Vögel, Fledermäuse und der Käferarten Eremit und Eichenheldbock durchgeführt (Abia GbR Neustadt). Insgesamt ist festzustellen, dass das Plangebiet

- von eher geringer Bedeutung für den Pflanzenartenschutz ist. Es wurde nur eine Pflanzenart der Vorwarnliste nachgewiesen. Gefährdete oder gesetzlich geschützte Arten wurden nicht festgestellt.
- von geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Biotopschutz ist. Keine der 19 erfassten Biotoptypen ist gemäß BNatSchG geschützt.
- keine Besiedlungsspuren des Eremit und Eichenheldbocks aufweist.

- von allgemeiner Bedeutung für Brutvögel des Siedlungsbereiches ist. Es wurden 16 ungefährdete Brutvogelarten nachgewiesen, von denen Girlitz, Haussperling und Star der Vorwarnliste zuzurechnen sind. Es kommen zwar keine gefährdeten Arten vor, es ist aber eine angesichts der geringen Gebietsgröße recht artenreich ausgeprägte Brutvogelgemeinschaft der Gartenstädte und Parks vorhanden.
- in Teilbereichen eine Bedeutung als Nahrungshabitat der Zwergfledermaus hat. Als zweite Art wurde die Breitflügelfledermaus nachgewiesen, allerdings nur mit wenigen Überflügen. Quartiere wurden nicht festgestellt. Zusätzlich wurden Einzelnachweise von Fledermäusen der Gattung Myotis registriert.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von besonders geschützten Arten notwendig. Die Fällung bzw. Rodung von Bäumen und Gebüsch darf nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres stattfinden. Der Resthof und die Lauben sind kurz vor Abriss als Vorsichtsmaßnahme noch einmal auf Fledermäuse zu überprüfen.

Als CEF (continued ecological functionality)-Maßnahmen sind eine externe Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen, möglichst aus einheimischem Pflanzgut, sowie das Anbringen von mehreren Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten unterschiedlicher Größen möglichst in verbleibenden Gehölzen und an Gebäuden auf dem Gelände oder in der unmittelbaren Nachbarschaft vorzusehen.

8.3 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet wurden zahlreiche Standorte von Einzelbäumen/Baumgruppen des Siedlungsbereichs (HEB) in Form von mittelalten und älteren Bäumen sowie im mittleren Bereich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE), vornehmlich Eichen, kartiert. Unter den erfassten Einzelbäumen/Baumgruppen befinden sich sowohl einheimische als auch fremdländische Arten (Spitz-Ahorn, Hänge-Birke, Rot-Buche sowie deren Varietät der Blut-Buche, Stiel-Eiche, Fichten, Hainbuche, Wald-Kiefer, Hybrid-Pappeln, Vogel-Kirsche, Späte Traubenkirsche, Essigbaum, Eibe, Lebensbaum, Sal-Weide und Echte Walnuss).

Für die Umsetzung der Planung müssen insgesamt 40 Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover fallen. Die Standorte der zu erhaltenden Bäume, der notwendigen Baumfällungen und der Neuanpflanzungen im Plangebiet sind in Anhang 2 der Begründung (Anhang 2: Von der Planung betroffene Bäume nach Baumschutzsatzung) gekennzeichnet.

Als Ersatzpflanzung müssen bei einem Kompensationsbedarf von 1:2 insgesamt 80 Bäume neu gepflanzt werden. Zum Nachweis der Ersatzpflanzungen ist folgendes anzumerken:

- Innerhalb des Plangebietes können insgesamt neun neue Bäume gepflanzt werden. Weitere Neuanpflanzungen auf dem Grundstück sind aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken und zwischen den Gebäuden sowie unter Berücksichtigung der Belichtung der Wohnungen und der Nutzbarkeit der Freianlagen für die Bewohnerinnen und Bewohner nicht möglich.
- Die noch verbleibenden 71 Ersatzbäume werden auf Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1784 Hilligenwöhren im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide angepflanzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Es handelt sich dabei um Birken, Eichen, Süßkirschen und Walnussbäume. Die Pflanzung kann in der Pflanzperiode Herbst 2016 / Frühjahr 2017 erfolgen. (siehe Anhang 3: Poolfläche im Bebauungsplan Nr. 1784 – Hilligenwöhren)

Die Sicherung der Baumersatzpflanzungen erfolgt im Durchführungsvertrag.

8.4 Lärmschutz

Das Plangebiet ist als Wohngebiet einzustufen. Ein besonderer Schutz gegenüber Lärmemissionen aus der Umgebung ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung im Norden, Osten und Süden sowie der öffentlichen Grünflächen des Bothfelder Angers im Westen nicht erforderlich. Unabhängig davon wird in Verbindung mit den Wärmeschutzanforderungen nach EnEV zu-

gleich auch ein erhöhter passiver Schallschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erzielt.

8.5 Verkehrliche Entwicklung

Aufgrund der geplanten Wohneinheiten werden zusätzliche Verkehre generiert werden. Die möglichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche und das vorhandene Straßennetz wurden in einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro SHP Ingenieure (Plaza de Rosalia, Hannover) erfasst. Die Untersuchung kommt hinsichtlich des fließenden Verkehrs zu folgenden Ergebnissen:

Fließender Verkehr

Die verkehrsgünstige Lage des Planungsgebietes begünstigt die Nahmobilität zu Fuß und mit dem Rad sowie die Nutzung des ÖPNV (siehe dazu auch Kap. 3. Städtebauliche Situation). Trotzdem könnte durch die geplante Wohnnutzung ein Neuverkehrsaufkommen von rund 130 Kfz-Fahrten am Tag und etwa 13 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde entstehen.

Bei der räumlichen Verteilung der Verkehre wird davon ausgegangen, dass das gesamte Neuverkehrsaufkommen über den Knotenpunkt Bothfelder Kirchweg / Dreihornstraße abgewickelt wird und die weitere Verteilung entsprechend der Bestandsverkehre erfolgt. Die Verkehrsqualität am Knotenpunkt Bothfelder Kirchweg / Dreihornstraße ist im Bestand sehr gut (Qualitätsstufe A) und wird auch zukünftig unter Berücksichtigung des Neuverkehrsaufkommens in seiner Qualität nicht beeinträchtigt, die Qualitätsstufe A bleibt bestehen.

Dies bedeutet, dass an dem Knotenpunkt wie bisher kaum Wartezeiten entstehen werden.

Ruhender Verkehr

Durch das Bauvorhaben sind bei einem Stellplatzschlüssel von 1 ST/WE nach NBauO insgesamt ca. 44 notwendige ST auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Den Anforderungen der NBauO wird damit entsprochen. Zusätzlich werden zwei Stellplätze für Car-Sharing-Pkw und zwei Stellplätze für Besucher und Dienstleister zwischen dem Reineckeweg und dem Rahlfskamp auf dem Baugrundstück südlich des Bothfelder Kirchweges angelegt, so dass insgesamt 48 Stellplätze im Plangebiet vorgesehen sind. Unzumutbare Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen des öffentlichen Straßenraumes werden damit vermieden.

Weiterhin sollen im Sinne der Förderung einer nachhaltigen Mobilität im Plangebiet überdachte Fahrradabstellanlagen an den Hauseingängen / Treppenhäusern und in den Nebengebäuden für rund 100 Fahrräder (ca. 2 FST/WE) vorgesehen werden.

Fazit

Insgesamt ist festzustellen, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch das Bauvorhaben verursacht wird, keine erheblichen oder unzumutbaren Veränderungen für die erschließungsrelevanten Straßen und die Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebietes zu erwarten sind.

8.6 Vorsorgender Bodenschutz / Bodenverunreinigung

8.6.1 B-Plan 1778 „Bothfelder Kirchweg“

Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 der Stadt Hannover weist für das Plangebiet als Bodentyp Gley-Podsol aus. Es handelt sich hierbei um einen sehr sauren, nährstoffarmen und durch oberflächennahes Grundwasser geprägten Boden. Als Bodenart ist Sand (saalezeitlicher Geschiebedecksand) über glazifluvialen Ablagerungen angegeben.

Im Umweltinformationssystem der Region Hannover sind im Plangebiet keine Einzelfälle, Altablagerungen oder Verdachtsflächen verzeichnet. Weiterhin

- wurde die westlich des Plangebietes befindliche Kinderspielfläche mit der internen Bezeichnung ID 98 im Jahr 2009 untersucht und entsprechend teilsaniert.
- ist südlich angrenzend an das Plangebiet die Verdachtsfläche AS 50128, Standortnummer: 201.000.5022.001 eingetragen. Als Branchen sind genannt: Holz- und Bautenschutz, Handel

mit Kfz und Krafträdern, Handel mit Ersatzteilen und Reparaturen. Etwas weiter südöstlich davon liegt die Verdachtsfläche AS 2872, Standortnummer: 201.000.5022.0440. Für diese Fläche ist im Kataster eine Nutzung als Kfz-Werkstatt / Reparatur von Kraftwagen eingetragen. Informationen darüber, ob es in der Vergangenheit Auswirkungen von den Verdachtsflächen auf das Gebiet des Bebauungsplans gegeben hat, liegen bei der Unteren Boden-schutzbehörde nicht vor.

Darüber hinaus sind im Plangebiet und dessen Umgebung keine weiteren Altlast - Verdachtsflächen, Schadensfälle oder konkrete Hinweise auf Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Allerdings wurde das Plangebiet ehemals landwirtschaftlich genutzt und weist heute noch Haus- und Kleingärten sowie Brachflächen auf, so dass Schadstoffe inklusive Pflanzenschutzmittel im Boden abgelagert worden sein könnten. Des Weiteren ist aus Untersuchungen auf der angrenzenden Spielfläche Bothfelder Anger/Bothfelder Kirchweg1 bekannt, dass aufgefüllter PAK-haltiger Boden vorliegen kann und im östlichen Bereich des Plangebietes mit Auffüllungsmaterial bis 1,10 m Mächtigkeit zu rechnen ist.

Aus diesem Grund wurde das Büro Altlasten + Planung, Hannover, von der Landeshauptstadt Hannover, Bereich Umweltschutz beauftragt, eine Orientierende Untersuchung im Plangebiet durchzuführen.

Mit dem Bericht vom Juni 2013 wurden folgenden Ergebnisse zusammengefasst:

- Bewertung nach Bodenwerte Bauleitplanung Hannover:

Die im Feinkorn < 2mm analysierten Mischproben von dem humosen oberen Bodenhorizont aus dem ersten Bohrmeter zeigen hinsichtlich der Parameter entsprechend Bodenwerte Bauleitplanung keine Auffälligkeiten.

Alle untersuchten Einzelstoffkonzentrationen liegen unterhalb der Auslöse und Sanierungszielwerte für Wohnbebauung.

Die Vorsorgewerte für Kinderspielflächen der Landeshauptstadt Hannover sind bezüglich der untersuchten Einzelstoffe ebenfalls unterschritten.

- Bewertung nach BBodSchV

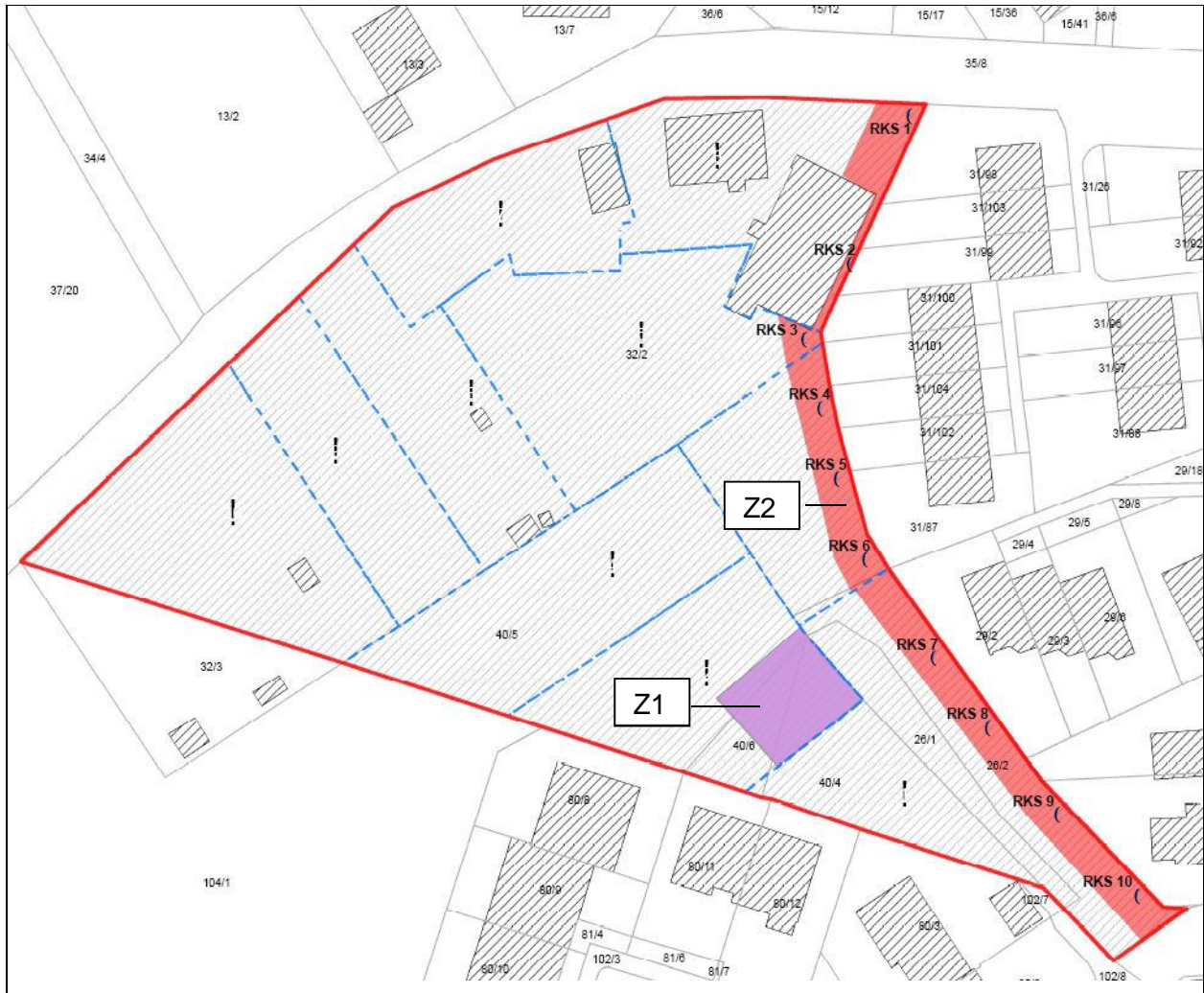
In den untersuchten Mischproben aus dem ersten Bohrmeter liegen keine Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete sowie für sämtliche andere in der BBodSchV angegebene Nutzungen (Park- und Freizeitanlagen, Industrie- und Gewerbeflächen) vor.

- Bewertung nach LAGA

Die aus den Rammkernsondierungen (RKS) zusammengestellten Mischproben zeigen Metallgehalte im Zuordnungsbereich Z0*. In der Mischprobe aus RKS 7 bis 10 wurde ein PAK-Gehalt im Zuordnungsbereich Z2 analysiert. In beiden Mischproben aus RKS 1 -6 und RKS 7-10 wurden aufgrund des Humusgehaltes und pflanzlicher Rückstände TOC Gehalte im Bereich von Z2 analysiert. Die Befunde aus den RKS beschränken sich auf den östlichen Randbereich des Plangebietes.

Die Mischprobe aus dem mit Bahnschwellen befestigten Pflanzbeet im Beprobungsfeld 2 (Reßmeyerhof 10) zeigt einen PAK-Gehalt im Zuordnungsbereich Z1.

Orientierende Untersuchung – Detailkarte Bewertung



Büro Altlasten + Planung, Hannover
(Abb. ohne Maßstab – Stand Juni 2013)

Hinweis / Definition zur Bewertung nach LAGA:

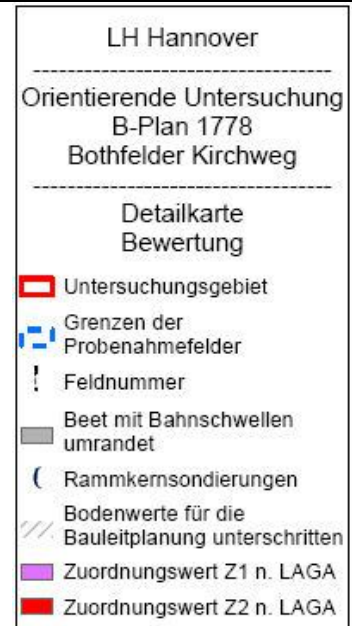
LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) hat zur Vereinheitlichung der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (u.a. auch aus dem Bodenbereich) ein technisches Regelwerk erstellt, wonach belastete Böden in die Einbauklassen Z0 bis Z5 eingeteilt werden. Damit wird sichergestellt, dass es im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes -

- nicht zur Besorgnis einer schädlichen Verunreinigung des Grundwassers,
- nicht zur Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung
- und zu keiner Schadstoffanreicherung

kommt. Für einen Wiedereinbau des anfallenden Bodenmaterials bei einem Grundstück mit Wohnnutzung ist u. a. eine Einstufung in die Einbauklasse Z0 (uneingeschränkter Einbau – Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion) oder in die Einbauklasse Z1 (mit eingeschränktem offenem Wiedereinbau) erforderlich.

Bodenmaterial der Einbauklasse Z2 dürfen nur für einen eingeschränkten Einbau mit definierten Sicherheitsmaßnahmen, nicht jedoch in Wohngebieten verwendet werden.

Eine Verwertung von Böden, die den Einbauklassen Z3 bis Z5 zuzuordnen sind, ist dagegen nicht zulässig, sie müssen in hierfür geeigneten Deponien abgelagert werden.



- Bewertung der Pflanzenschutzmittel

Die auf Pflanzenschutzmittel analysierten sechs Mischproben aus dem oberen humosen Bearbeitungshorizont (0 bis max. 0,8 m Tiefe unter GOK) zeigen keine Konzentrationen von Pflanzenschutzmitteln über den jeweiligen Nachweisgrenzen an. Pflanzenschutzmittel konnten im Boden und im Eluat nicht nachgewiesen werden. Überschreitungen der Prüfwerte für die nach BBodSchV zu bewertenden Pflanzenschutzmittel (Aldrin, DDT, HCH) liegen nicht vor.

In den analysierten Mischproben aus dem ersten Bohrmeter liegen keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen vor. Die Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover für Spielflächen sowie die Auslöse- und Sanierungszielwerte der Bauleitplanung sind für alle Nutzungsvarianten (Kleingärten, Wohnbebauung, Grün- und Parkanlagen sowie Gewerbeflächen) unterschritten. Auch die Prüfwerte der BBodSchV sind für alle Nutzungsvarianten unterschritten. In den analysierten Mischproben wurden keine Pflanzenschutzmittel im Feststoff oder Eluat nachgewiesen.

Das Plangebiet kann ohne Einschränkungen zum allgemeinen Wohngebiet und anderweitig umgenutzt werden.

Lediglich am südöstlichen Rand des Plangebietes im Bereich von RKS 7 bis RKS 10 liegen 0,6 bis 0,75 m mächtige Auffüllungen vor, die einen PAK-Gehalt im Bereich von Z2 nach LAGA anzeigen. Bodenaushub aus diesem Bereich sollte entsprechend LAGA beprobt und fachgerecht entsorgt werden.

Zudem sind die auf den Flurstücken 40/4 und 40/6 in einem Pflanzbeet und im Bereich eines Kompostes verbauten Bahnschwellen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Im Bereich des Pflanzbeetes und Kompostes ist der obere Bodenbereich bis 35 cm Tiefe aus Vorsorgegründen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Bei den geplanten größeren Bodenbewegungen ist eine gutachterliche Baubegleitung und bei der Entnahme größerer Bodenmassen ist eine Untersuchung nach LAGA PN 98 zu empfehlen.

Anhand des bisherigen Untersuchungsergebnisses ist der Wiedereinbau von Bodenaushub vor Ort möglich, mit Ausnahme von Bodenaushub aus dem mit Bahnschwellen befestigten Pflanzbeet/Kompost und dem südöstlichen Randbereich des Plangebietes.

Fazit

Die Stadt Hannover schließt sich nach Prüfung den Ergebnissen des Gutachtens an. Den Empfehlungen wird gefolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich um die RKS 7 bis RKS 10 Teil der einbezogenen Fläche mit der Festsetzung Verkehrsfläche –Fuß- und Radwegverbindung ist und das mit Bahnschwellen umrandete Pflanzbeet überwiegend auf dem Nachbargrundstück außerhalb des Plangebietes liegt.

8.6.2 B-Plan 1784 „Hilligenwöhren“

Die externen Kompensationmaßnahmen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1784 „Hilligenwöhren“, der zeitlich parallel zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird. Für diesen Bereich wurde ebenfalls ein Bericht zur orientierenden Untersuchung im Oktober 2013 (Büro Altlasten+Planung, Hannover) erstellt.

Danach wurde das B-Plangebiet entsprechend BBodSchV bei der Größe von ca. 10 Hektar in 10 gleichmäßig verteilte Beprobungsfelder eingeteilt. Die Feldeinteilung orientierte sich an den Flurstücksgrenzen und an der aktuellen Nutzung. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

Bewertung nach Bodenwerte Bauleitplanung Hannover

Die im Feinkorn < 2mm analysierten Mischproben von dem humosen oberen Bodenhorizont aus dem ersten Bohrmeter zeigen hinsichtlich der Parameter entsprechend Bodenwerte Bauleitplanung keine Auffälligkeiten.

Alle untersuchten Einzelstoffkonzentrationen liegen unterhalb der Auslöse- und Sanierungszielwerte für Wohnbebauung.

Die Vorsorgewerte für Kinderspielflächen der Landeshauptstadt Hannover sind bezüglich der untersuchten Einzelstoffe ebenfalls unterschritten.

Bewertung nach BBodSchV

In den untersuchten Mischproben aus dem ersten Bohrmeter liegen keine Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete, sowie für sämtliche andere in der BBodSchV angegebene Nutzungen (Park- und Freizeitanlagen, Industrie- und Gewerbeflächen) vor.

Bewertung nach LAGA

Die aus den Rammkernsondierungen des zweiten Bohrmeters zusammengestellten Mischproben zeigen keine Auffälligkeiten. Alle Analysewerte liegen im Zuordnungsbereich Z0.

Fazit

Damit werden auf den externen Kompensationsflächen keine zusätzlichen Maßnahmen oder Vorkehrungen erforderlich.

8.7 Kampfmittel

Nach Auskunft des LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) sind nach Sichtung und Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder im Bebauungsplangebiet keine Bombardierungen erkennbar. Die Auswertung für den nördlichen Teil des Planungsbereiches erfolgte am 23.08.2012 und für den südlichen Teil am 13.06.2013.

9. Hinweise

Denkmalschutz

Das südwestlich gelegene Wohn- Wirtschaftsgebäude Dreihornstr. 18 ist gem. § 3 Abs. 2 NDSchG als Einzeldenkmal in der Liste der Kulturdenkmale der Landeshauptstadt Hannover verzeichnet.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist gem. § 10 NDSchG erforderlich, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinflussen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der StadtDenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

10. Durchführungsvertrag

Die Gundlach GmbH & Co.KG, Wohnungsunternehmen, Am Holzgraben 1, 30161 Hannover, hat mit Schreiben vom 11.05.2012 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht der Vorhabenträger folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben entsprechend Plan und Vorhabenbeschreibung mit einem festgelegten Zeitrahmen
- Freiflächenplanung
- Absicherung der externen Maßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie CEF-Maßnahmen (wie Anbringen von mehreren Nisthilfen auf dem Gelände oder in der unmittelbaren Nachbarschaft) über eine gesonderte Vereinbarung
- Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung auf Flächen im B-Plan Nr. 1784 Hilligenwöhren
- Effektive Energienutzung / Energetische Ausgestaltung des Bauvorhabens
- Nachweis der Kinderbetreuungsplätze voraussichtlich in dem Kindergartenneubau im Baugebiet Hilligenwöhren (Bebauungsplan Nr. 1784 – Hilligenwöhren -). Die Finanzierung wird über eine Bürgschaft gesichert.
- Altlastenregelung
- Verpflichtung zur Eintragung der vorgesehenen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit.
- Verpflichtung zum Ausbau des Bestandsgebäudes Bothfelder Kirchweg 6 (soweit dies nicht schon im Vorgriff auf das Bauvorhaben nach § 34 BauGB bauaufsichtlich genehmigt und realisiert worden ist).

11. Kosten für die Stadt

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Die Kosten für den Ausbau des Bothfelder Kirchweges werden vom Vorhabenträger getragen. In den einbezogenen Flächen entstehen der Stadt Kosten, die noch nicht abschließend ermittelt sind. Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Teil II – Umweltbericht

Die erforderliche Umweltprüfung mit Umweltbericht liegt als eigenständiger Teil II zur Begründung vor. Er wurde von der Planungsgruppe Landespflege (Kleine Düwelstr. 21, 30171 Hannover) erarbeitet.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes sind in die Planung eingeflossen.

Die Begründung wurde im Mai 2016 ausgearbeitet vom Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner),
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Entwurf der Begründung am _____.2016 beschlossen.

Silvia Petersen

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Mai 2016

61.13 / _____.2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter

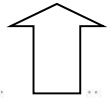
Anhänge zum

- Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
- Städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb

Teil III – Anhänge

A - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anhang 1: Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende:

Geltungsbereich	Baum Bestand	Straßenverkehrsfläche
Gebäude (Bestand u. Neubau)	Baum Neupflanzung (nicht lagegenau)	befestigte Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
extens. Dachbegrünung	Höhenangaben	Pflaster, drainfähig
Trafostation	TH Traufhöhe ü. OK Terrain	Stellplatzfläche
II Zahl der Vollgeschosse	FH Firsthöhe ü. OK Terrain	Hofflächen teilversiegelt; Pflaster, Grünstreifen, Kiesflächen und Holzdeck
Gebäudezugang	ST Stellplätze	Grünflächen
Durchgang	FST Fahrradstellplätze	Hecken
Standort Abfallbehälter	Poller (keine Durchfahrt für Kfz)	

Abb. ohne Maßstab

Architektur: **AllesWirdGut**
ARCHITEKTUR ZT GMBH
laser architekten

Freianlagen: **chora blau**
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
BODEM CORDES NEY SCHMIDT GBR

(Stand Mai. 2016)

Anhang 2: Von der Planung betroffene Bäume nach Baumschutzsatzung (im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes)



Legende

-  Bestandsbaum Erhalt
-  Bestandsbaum Fällung
-  Baum Neupflanzung

(Abbildung ohne Maßstab)

Abbildung: Baumfällungen nach Baumschutzsatzung,
chora blau Landschaftsarchitektur, 09.02.2016

Kartengrundlagen:

Umweltbericht zum vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 1778 "Bothfelder Kirchweg", Bestands- Konflikt- und Maßnahmenplan, PlanungsGruppe Landespflege, 08.02.2016

Antrag auf Baumfällung,
PlanungsGruppe Landespflege, 08.02.2016

B-Plan 1778, Bothfelder Kirchweg 6, Drecoll Ingenieurbüro, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, 02.10.2015

Anhang 3: Poolfläche im Bebauungsplan 1784 – Hilligenwöhren

(Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan 1784 – Hilligenwöhren und Anrechnung von Kompensationsflächen für den B-Plan 1778 Bothfelder Kirchweg)



Auszug aus dem B-Plan 1784 – Hilligenwöhren

Abb. ohne Maßstab / Stand Februar 2016

Bebauungsplan 1784 - Hilligenwöhren

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen im Bereich Hilligenwöhren leitet sich wie folgt ab:

1. Das durch die Eingriffe im B-Plan 1784 Hilligenwöhren (Bauflächen, Verkehrsflächen und Bolzplatz) ermittelte Defizit beträgt gem. der Bilanzierung des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün – Bereich Planung und Bau (OE 67.20) vom 1.7.2015: **1988,0 Pkt.**
2. Hiervon können in den öffentlichen Grünflächen zwischen Waldrand und Baugebieten bzw. privaten Grünflächen **543,4 Pkt.** kompensiert werden.
3. Das verbleibende Defizit von **1.444,6 Pkt.** wird auf dem im B-Plan 1784 mit §§ 6 und 8 Teil des ehem. Hundeplatzes kompensiert. Die Gesamtfläche des aufzuwertenden Hundeplatzes beträgt **7.164m²**, die Gesamtaufwertung **1.642,8 Pkt.** Hiervon sind dem B-Plan 1784 **1.444,6 Pkt.** zugeordnet (= 87,98%; also 6.302,9m²), so dass noch **197,4 Pkt.** (=12,02%, also 861.1m² zur weiteren Zuordnung zur Verfügung stehen.

Diese Flächenaufteilung ist bereits im B-Plan 1784 genau festgelegt; alle weiteren Zuordnungen bauen darauf auf.

Bebauungsplan 1778 - Bothfelder Kirchweg

Für das Verfahren B-Plan 1778 Bothfelder Kirchweg ergibt sich daraus folgende Flächenaufteilung:

- a. Für den B-Plan 1778, für den ein Defizit von **1.785 Pkt.** zu kompensieren ist, steht im Bereich des ehemaligen Hundeplatzes nur noch die im B-Plan 1784 entsprechend abgegrenzte Restfläche im Nordwesten (**861,1m², Aufwertung: 197,4 Pkt. - schraffierte Fläche A**) zur Verfügung. Somit verbleibt für den B-Plan 1778 noch ein Defizit von **1.587,6 Pkt.**
- b. Die Gesamtgröße des im B-Plan 1784 festgesetzten Waldmantels beträgt **13.842m²** und ist auch in § 7 der textlichen Festsetzungen exakt definiert. Die hier anzusetzende Aufwertung beträgt insgesamt 4.438.3 Pkt. Um hier das Defizit von **1.587,6 Pkt.** zu kompensieren, sind dem B-Plan 1778 **4.951,28 m²**, also 35,77% der Fläche, zuzuordnen (**schraffierte Fläche B**).
- c. Für weitere Eingriffe stehen im Bereich des Waldmantels also noch **2.850,7Pkt.** auf einer Fläche **8.890,72m²** zur Verfügung, was einem Anteil von 64,23% entspricht. Diese Fläche verbleibt weiterhin auf dem Ökokonto (reserviert für Fa. Gundlach – **Fläche C**)

B - Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb

Anhang 4: Wettbewerbsergebnisse - 1. Rang und engere Wahl

AllesWirdGut _ 1. Rang



Rentrop



Kiefer + Kiefer



Renner Hainke Wirth



Bothfelder Kirchweg

städtebauliches Workshopverfahren _ engere Wahl

 **Gundlach**
125 Jahre | 1890–2015

Anhang 5: weitere Wettbewerbsergebnisse

PK Nord



N2M



Baufrösche



Arge HSD + PG Obernh.



Bothfelder Kirchweg
städtebauliches Workshopverfahren

 **Gundlach**
125 Jahre | 1890 – 2015