

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1812 - Großer Hillen 31/33 -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtteil: Kirchrode

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das bebaute Grundstück Großer Hillen 31/33. Es handelt sich um das Flurstück 98/3 in der Flur 3 der Gemarkung Kirchrode.

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	Seite 2
2	Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
	2.1 Beschreibung des Plangebietes	2
	2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	3
	2.3 Geltendes Planungsrecht	3
	2.4 Denkmalrechtliche Vorgaben	3
3	Städtebauliche Zielsetzungen	4
4	Vorhabenplanung	5
	4.1 Baukonzept und Architektur	5
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
	4.3 Freiflächengestaltung	7
	4.4 Klimaschutz und ökologische Standards	8
5	Soziale und technische Infrastruktur	8
	5.1 Öffentliche Einrichtungen	8
	5.2 Verkehrserschließung	9
	5.3 Ver- und Entsorgung	9
	5.4 Oberflächenentwässerung	10

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6 Immissionsschutz	10
6.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung	10
6.2 Geräuschsituation und Schallschutzmaßnahmen	11
7 Sonstige Umweltbelange	12
7.1 Naturschutz / Baumschutz	12
7.2 Boden / Altlasten	13
8 Gutachten	13
9 Verfahren und Durchführungsvertrag	14
10 Kosten für die Stadt	14
Verfahrensvermerk	14

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Von der Mark Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, das Wohn- und Geschäftshaus Großer Hillen 31/33 nach Aufgabe eines SB-Marktes im Erdgeschoss umzubauen und zu erweitern.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 225. Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht in dem geplanten Umfang nicht dessen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit nicht dem öffentlichen Baurecht. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Rechnung zu tragen und eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Deshalb wird auf Antrag der Von der Mark Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung.

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem 1.249 qm großen Grundstück Großer Hillen 31/33. Dieses liegt – stadträumlich exponiert an einer leichten Verschwenkung der Straße – ca. 250 m westlich des Stadtteilzentrums Kirchrodes, das sich mit Geschäften und Versorgungseinrichtungen im Kreuzungsbereich Tiergarten-/Brabeckstraße befindet. Das Plangebiet wird begrenzt durch den Großen Hillen im Norden und die Wasserkampstraße im Osten. Im Westen und Süden grenzen Grundstücke mit zweigeschossigen Wohngebäuden an.

Auf dem Grundstück wurde als Ersatz eines stadteiltypischen Altbaus ein dreigeschossiger, quaderförmiger Baukörper mit schmuckloser Lochfassade und Flachdach errichtet, der gestalterisch stark von den älteren Gebäuden im umgebenden Stadtraum abweicht. Im westlichen und östlichen Anschluss an den Hauptbaukörper befinden sich zwei eingeschossige Anbauten, beide ebenfalls mit Flachdach. Sowohl der Vorbereich als auch der auf der Südseite des Hauses gelegene Grundstücksteil sind fast vollständig befestigt. Letzterer dient als Zufahrt zu den Kellergaragen und als Stellplatzfläche. Auf einer Grünfläche im Westen des Hofes befindet sich ein großer Laubbaum.

In den Obergeschossen des Gebäudes befinden sich vier Wohnungen. Im Erdgeschoss samt Anbauten war ein Lebensmittelmarkt untergebracht, es steht aber seit einigen Jahren leer. Wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungen sind wegen des schlechten baulichen Zustandes und aufgrund der Lage außerhalb des Stadtteilzentrums nicht absehbar.

Bei der Umgebung des Plangebietes handelt es sich um eine weitgehend geschlossene, zweieinhalb- bis dreieinhalbgeschossige Blockrandbebauung im östlichen Teil des Großen Hillen und um jüngere zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser im westlichen Anschluss an das Grundstück. Das Erscheinungsbild des Straßenzuges ist geprägt durch die stadtteiltypische Mischung von überwiegend gründerzeitlichen Klinker- und Putzbauten.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover sind der Planbereich und seine Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Weiter östlich grenzt der Bereich mit Marktfunktionen im Einmündungsbereich Tiergartenstraße/Brabeckstraße/Großer Hillen an.

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

2.3 Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für den Planbereich und seine Umgebung ist der Bebauungsplan Nr. 225 aus dem Jahr 1963, dessen Geltungsbereich neben Grundstücken am Großen Hillen im Norden auch das Areal der Grundschule Wasserkampstraße umfasst. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Großer Hillen 31/33 als Art der Nutzung ein Wohngebiet a mit offener, zweigeschossiger Bauweise fest. Bei einem vergleichsweise großzügig festgesetzten Baufeld war das Maß der baulichen Nutzung auf Werte von 0,15 für die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. 0,3 für die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Diese Festsetzungen gelten auch für die westlich und südlich angrenzenden Grundstücke.

Jenseits des Großen Hillen und der Wasserkampstraße sind mit den Bebauungsplänen Nr. 1054 und Nr. 306 ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA) mit zweigeschossiger Bebauung im Norden und dreigeschossiger, geschlossener Bauweise im Osten festgesetzt.

2.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale direkt betroffen. Nördlich des Plangebietes befindet sich in der Kaiser-Wilhelm-Straße eine Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG.

Seitens der archäologischen Denkmalpflege ist auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hinzuweisen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Denkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen.

3 Städtebauliche Zielsetzungen

Aufgrund des partiellen Leerstandes und des wenig befriedigenden Erscheinungsbildes des Anwesens ist es das vorrangige Ziel des Vorhabenträgers und der Landeshauptstadt Hannover, das Grundstück einer angemessenen Nutzung und einer stadtteilkompatiblen Bebauung zuzuführen. Mit dem vorliegenden Konzept wird die Erneuerung, Erweiterung und Umgestaltung des Gebäudes angestrebt. Insgesamt sollen 13 Eigentumswohnungen entstehen.

Diese Planung entspricht dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erschließen. Angesichts der sich abzeichnenden Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung ist nach heutigem Kenntnisstand in den nächsten Jahren weiterer Wohnungsneubaubedarf zu erwarten. Dieser soll insbesondere über eine Mobilisierung von untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

Auch im Stadtteil Kirchrode gibt es eine hohe Nachfrage nach qualitativem Wohnraum. Aufgrund der guten Verkehrsanbindungen (Stadtbahn) und Infrastrukturausstattung (Gemeinbedarf und Nahversorgung) sowie wegen der Nähe zu Naherholungsgebieten (Tiergarten, Kronsberg) erfüllt der Planbereich wesentliche Anforderungen an einen städtischen Wohnstandort. Auch die derzeitigen Baulandentwicklungen in der Nähe des Plangebietes, z.B. Seelhorster Gärten und Büntekamp, belegen die Qualität und Attraktivität des Stadtteiles für gehobene Wohnansprüche.

Demgegenüber werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes den genannten Zielen nicht gerecht. Die geringen Ausnutzungswerte lassen eine angemessene Bebauung nicht zu. Nach den restriktiven Vorgaben des alten Baurechts kann das aus dem Zusammenwirken der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen resultierende Baufenster nicht ansatzweise gefüllt werden, so dass hier die Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung nicht wirtschaftlich umgesetzt werden können. Darüber hinaus erfordert der Standort aufgrund seiner Ecklage in der Sichtachse des Großen Hillen eine besondere städtebauliche Akzentuierung und die Schaffung eines adäquaten baulichen Abschlusses an der Wasserkampstraße.

Vor diesem Hintergrund sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Dazu sind einerseits die städtebaurechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung den neuen Entwicklungsperspektiven und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Das heißt, hier soll die Ausnutzung des Grundstückes über das bislang zulässige bzw. durch erteilte Befreiungen genehmigte Maß hinaus ermöglicht werden. Zum anderen sind die besonderen gestalterischen Anforderungen an dem exponierten Standort zu berücksichtigen. Dazu wird eine qualitätvolle, selbstbewusste Architektur unserer Zeit im Kontext der Kirchröder Bebauung verbindlich festgelegt.

Unter Berücksichtigung allgemeiner städtebaulicher Grundsätze (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und der o.g. kommunalen Ziele der Innenentwicklung werden bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung andere Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung zurückgestellt bzw. nachgeordnet behandelt. Namentlich wird in Kauf genommen, dass sich gesunde Wohnverhältnisse nur durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleisten lassen (siehe Kapitel 6.3).

4 Vorhabenplanung

4.1 Bebauungskonzept und Architektur

Im Zuge der Erneuerung, Erweiterung und Umgestaltung des Gebäudes Großer Hillen 31/33 wird der westliche Teil des Bestandsbaues erhalten und mit einem ergänzenden Neubau auf dem östlichen Grundstücksteil verbunden. Die Anordnung des Gebäudes orientiert sich am Verlauf des Großen Hillen und der Wasserkampstraße. Die straßenseitigen Baufluchten nehmen die Tiefe der Vorbereiche in der Nachbarschaft auf. Das neue Wohnhaus wird als dreigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dach errichtet. Die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt ca. 13,0 m. Dabei liegt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF EG) ca. 0,1 m über der mit 67,8 m über N.N. eingemessenen Anschlusshöhe in der Straßenmitte (SAH). Die Traufhöhe beträgt ca. 8,8 m über OK FF EG.

Das Wohngebäude wird über einen Hauseingang von dem Großen Hillen aus und über ein zentrales Treppenhaus mit Fahrstuhl auf der Nordseite des Hauses erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich vier, in den Obergeschossen je drei Wohneinheiten in einem Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen von ca. 65 bis 160 qm. Im Erdgeschoss wird der vorhandene eingeschossige Anbau an der westlichen Grundstücksgrenze als Garage und Geräteraum genutzt. Das gesamte Gebäude ist unterkellert, wobei Teile des Untergeschosses als Tiefgarage genutzt werden. Diese befindet sich unter der östlichen, als Neubau konzipierten Gebäudehälfte und hat auf der Südseite eine größere Tiefe als der Hauptbaukörper. Hier werden zwölf Pkw-Stellplätze untergebracht. Die Zufahrt erfolgt parallel zur südlichen Grundstücksgrenze über eine ca. 3,8 m breite Rampe von der Wasserkampstraße aus. Von der Tiefgarage aus gibt es direkte Zugänge zum Treppenhaus des Wohngebäudes.

Der Umbau des Bestandsgebäudes im Osten und der Neubau im Westen werden durch die einheitliche Gestaltung des neues Wohnhauses als zusammenhängender Baukörper wahrnehmbar. Dieser präsentiert sich in Anlehnung an die gestalterischen Motive der Kirchröder Bautradition mit Klinkerfassaden, die durch bodentiefe Fensterelemente klar gegliedert werden. An der Einmündung der Wasserkampstraße wird die Ecksituation durch einen weitgehend verglasten Erker betont. Die Nordfassade zum Großen Hillen präsentiert sich mit einem herausgehobenen Mittelteil über dem Hauseingang. Auf der Südseite des Gebäudes befinden sich großzügige Balkone und Dachterrassen, die Brüstungselemente aus satiniertem Glas erhalten.

Die seitlichen Dachflächen werden mit einer Neigung von 60° errichtet und mit anthrazitfarbenen Dachsteinen eingedeckt, die mit den hellgrauen Klinkern der Außenwände korrespondieren. Zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss dienen Dachflächenfenster, die mit Bezug auf die Wandöffnungen in den darunter liegenden Geschossen angeordnet sind. Den oberen Dachabschluss bildet ein Flachdach.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 496 qm. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4. Durch Erschließungs- und Nebenanlagen wird die Grundflächenzahl um ca. 50 % überschritten. Der unter Berücksichtigung von Terrassen, Garagen/Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie sonstigen befestigten Flächen ermittelte Wert beträgt ca. 0,6. Der Neubau hat eine Geschossfläche von ca. 1.420 qm. Die daraus resultierende Geschossflächenzahl (GFZ) für die geplante Errichtung des Wohnhauses entspricht einem Wert von ca. 1,15. Wie oben beschrieben handelt es sich um ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von ca. 13,0 m.

Die genannten Ausnutzungswerte überschreiten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 225 aus dem Jahr 1963 zum Teil deutlich. Die Grund- und Geschossflächenzahl der bis zu dreigeschossigen Bestandsbebauung auf dem Grundstück Großer Hillen beträgt jedoch bereits de facto ca. 0,4 und 1,0, die tatsächliche Versiegelung des Grundstücks liegt im Bestand bei ca. 80 %.

Vor diesem Hintergrund stellt die Beurteilung der Planung auf die in Kapitel 3 dargelegten Planungsziele und die einschlägigen städtebaurechtlichen Vorgaben ab. Auch wenn die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, wird diese für die Beurteilung der Grundstücksausnutzung als Orientierungsrahmen herangezogen. Konkret werden mit Blick auf die geplante Wohnbebauung die Werte für reine und allgemeinen Wohngebiete (WRWA) als Vergleichsmaßstab angehalten: Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1,2 festgelegt.

Stellt man die Vorhabenplanung den o.g. Vergleichswerten gegenüber, ist festzustellen, dass diese mit der vorgelegten Planung zwar nicht überschritten, aber doch weitestgehend ausgeschöpft werden. Dass die Dichtewerte damit über den alten Planwerten für das Grundstück und über den durchschnittlichen Werten in der Umgebung liegen, wird im vorliegenden Fall wie folgt begründet:

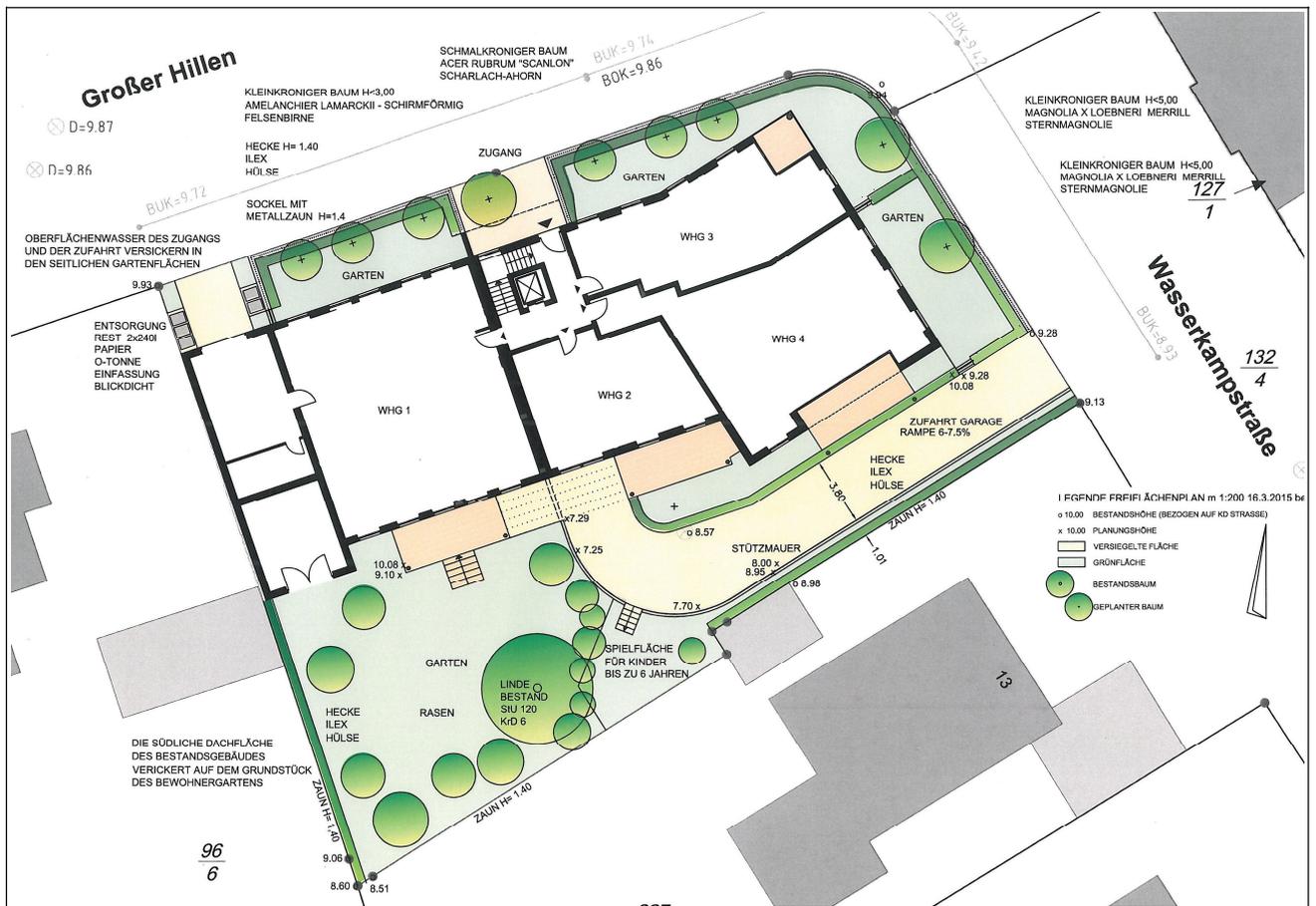
- Hinsichtlich der Grundflächenzahl entspricht die Planung in etwa dem aktuellen Bestand. Sie ist städtebaulich vertretbar, zumal mit der geplanten Grüngestaltung in den Hausvorbereichen und in Teilen der Flächen im Süden des Grundstückes eine Reduzierung der vorhandenen Versiegelung erreicht wird.
- Die Geschossflächenzahl für das geplante Vorhaben liegt zwar im Rahmen der BauNVO, aber oberhalb der Vergleichswerte (0,3 laut Ursprungsplan, ca. 1,0 im Bestand). Die geplante Realisierung von drei Vollgeschossen übersteigt das ursprünglich festgesetzte Maß (II Vollgeschosse), entspricht aber dem tatsächlich vorhandenen Baukörper. Mit der zusätzlichen Errichtung des Dachgeschosses, das nicht den Umfang eines Vollgeschosses erreicht, fügt sich die Gebäudekubatur künftig besser in die Umgebung ein als der alte Baukörper mit Flachdach.

Insgesamt dient die moderate Verdichtung mit der genannten Ausnutzung der Vergleichswerte dem Ziel einer dem Standort und seiner guten Verkehrsanbindung angemessenen Innenentwicklung. Sie ist aus städtebaulichen Gründen akzeptabel: Die Höhenentwicklung orientiert sich mit der Traufe und der Gesamthöhe an der östlich anschließenden Bebauung im Zuge des Großen Hillen, wo es sich überwiegend um zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach, jedoch – wie in der Altbausubstanz üblich – mit größeren Geschosshöhen handelt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen für die Nachbargrundstücke zu erwarten, da aufgrund der Lage des geplanten Gebäudes keine zusätzliche Verschattung entsteht und der ruhende Verkehr in der Tiefgarage untergebracht wird. Darüber hinaus ist es das ausdrückliche Ziel, die Ecksituation an der Einmündung des Wasserkampstraße, die den stadträumlichen Abschluss des Straßenabschnittes bis zur Tiergartenstraße bildet, zu betonen. Die aus den genannten Gebäudehöhen resultierenden erforderlichen Grenzabstände von $\frac{1}{2} H$ werden eingehalten.

4.3 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Außenbereiche des Grundstücks wird in dem unten abgebildeten Freiflächenplan¹ detailliert dargestellt.

Danach ist vorgesehen, die Hausvorbereiche entlang des Großen Hillen und der Wasserkampstraße überwiegend den Erdgeschosswohnungen als private Freibereiche zuzuordnen. Sie erhalten eine Bepflanzung mit kleinkronigen Laubbäumen und werden zur Straße hin mit Sockelmauern und Laubhecken aus immergrünen Gehölzen eingefriedet. Der Hauseingangsbereich in der Mitte des Gebäudes unterbricht die Vorgärten. Er wird ebenso wie die Garagenzufahrt zu der Garage an der westlichen Grundstücksgrenze mit Betonsteinen gepflastert. Beiderseits dieser Garagenzufahrt werden Aufstellflächen für Abfallbehälter angeordnet, die mit blickdichten Einfassungen verkleidet sind.



Freiflächenplan (Maßstab M 1 : 200, verkleinert)

1 Verf.: Landschaftsarchitektin Andrea Stielow; Gehrden 2015

Im Südosten des Grundstückes befindet sich die Tiefgaragenzufahrt, die ebenfalls mit Betonsteinen gepflastert wird. Auf der Südseite der Rampe wird der Höhenunterschied zum Nachbargrundstück durch eine Stützmauer abgefangen. Oberhalb der Mauer und gegenüber als Einfriedung der Erdgeschossterrassen werden Hecken aus immergrünen Gehölzen angepflanzt. Im westlichen Anschluss an die Tiefgaragenzufahrt wird – oberhalb einer ca. 1,2 m hohen Stützmauer – eine Spielfläche für Kleinkinder angelegt, die mit ihrer Ausstattung (z.B. Sandspiel, Sitzbänke) den Anforderungen des § 9 Abs. 3 NBauO genügt. Dahinter liegt ein Hausgarten für die Erdgeschosswohnung im westlichen Teil des Hauses. Spielfläche und Garten werden mit Rasenflächen und einem Bewuchs aus Ziersträuchern und Stauden angelegt sowie zu den Nachbargrundstücken hin eingefriedet. Die hier vorhandene Linde wird als Großbaum erhalten und in die Gartengestaltung einbezogen.

4.4 Klimaschutz und ökologische Standards

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat als Minderungsmaßnahme von CO₂ die *Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich* beschlossen. Demzufolge sind bei der Stadtplanung bzw. Bebauungsplanung Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes im Planungsprozess mit abzuwägen. In diesem Sinne wird bei der Gebäudeplanung die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt. Das Gebäude wird in einer kompakten Bauweise und einem zeitgemäßen energetischen Standard errichtet. Insgesamt wird durch eine verstärkte Dämmung der Außenbauteile, durch den Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und durch eine zentrale Wärmeversorgung erreicht, dass der Primärenergiebedarf um 25 % niedriger ausfällt als die Werte des Referenzgebäudes nach EnEV 2014 und dass die Transmissionswärmeverluste die Referenzwerte um mindestens 15 % unterschreiten.

Ein Anschluss an die Fernwärme ist auf dem Grundstück nicht möglich. Die Raumwärme- und Warmwasserversorgung erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk mit Gas-Spitzenlastkessel im Keller des Hauses. Alternativ könnte ein Gasbrennwertkessel mit Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden, wenn die Gleichwertigkeit hinsichtlich der CO₂(Äquivalente)-Bilanz nachgewiesen wird.

Das energetische Konzept wurde mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt. Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards mit den geplanten Maßnahmen erfüllt.

5 Soziale und technische Infrastruktur

5.1 Öffentliche Einrichtungen

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Ausweisung von Wohngebieten entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Im Hinblick auf öffentliche Einrichtungen gilt dies namentlich für die Grundschul- und Kindergartenversorgung sowie für Spielplatzflächen.

Im vorliegenden Fall lassen sich für die geplante Wohnbebauung mit 13 Wohneinheiten folgende Feststellungen treffen:

- Bezüglich der Kindergartenversorgung wird nach den Altersgruppen U3 (Krippenplätze) und Ü3 (Kindertagesstättenplätze) unterschieden. Nach den einschlägigen Berechnungen entsteht durch das geplante Wohnungsbauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf im Stadtteil. Dieser wird durch die Zahlung eines Infrastrukturbeitrages abgelöst.

- Die Schulversorgung wird durch die unmittelbar südlich des Plangebietes gelegene Grundschule Wasserkampstraße gesichert.
- Der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz befindet sich an der Lange-Feld-Straße, Ecke Ottweiler Straße, ca. 400 m westlich des Plangebietes. Dieser Spielplatz bietet ausreichend Flächen, um den Bedarf aus dem Plangebiet mit abzudecken.

Insgesamt wird sichergestellt, dass die aufgrund der neu geplanten Wohnungen zu erwartenden Anforderungen an die soziale Infrastruktur im Stadtteil erfüllt werden können. Dies gilt im Übrigen auch für sonstige Einrichtungen der Grundversorgung.

5.2 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist über den Großen Hillen, der ca. 250 m östlich in die Brabeckstraße (Kreisstraße K 61) und die Tiergartenstraße (Kreisstraße K 62) mündet, hervorragend an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden. Besonders günstig ist die Lage des Gebietes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Haltestelle Großer Hillen, die von der Stadtbahnlinie 5 in Richtung Innenstadt bzw. Anderten befahren wird, liegt ebenfalls an dem o.g. Kreuzungsbereich und ist fußläufig bestens erreichbar. Im Zuge des Großen Hillen verkehren darüber hinaus die Buslinien 123 und 124 mit weiteren Anschlüssen an die Bahnen des Stadt- und Regionalverkehrs. Busse und Bahnen fahren zu Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Rhythmus.

Die Kfz-Erschließung für das Plangebiet erfolgt mit einer Grundstückszufahrt von der Wasserkampstraße aus. Angesichts des geringen Umfanges des zu erwartenden Erschließungsverkehrs sind negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf in dieser Straße und im Großen Hillen nicht zu erwarten, zumal sich die Verkehrssituation mit der Aufgabe des SB-Marktes entspannt, da Liefer- und Kundenverkehr entfällt.

Nach der Vorhabenplanung wird der laut NBauO erforderliche Platzbedarf für den ruhenden Verkehr (ein Stellplatz pro Wohneinheit) vollständig auf dem Grundstück gedeckt, und zwar mit 12 Stellplätzen in der Tiefgarage und einem in der ebenerdigen Garage auf der Westseite des Gebäudes.

5.3 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in dem Großen Hillen bzw. in der Wasserkampstraße. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der Gas-, Wärme- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist problemlos möglich und kann im Zuge der Ausbauplanung rechtzeitig abgestimmt werden. Zusätzliche Kosten für den Kanal- oder Leitungsbau entstehen nicht.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Sie ist wie im Bestand über das vorhandene Leitungswassernetz quantitativ ausreichend sichergestellt. Weitere Hydranten sind nicht erforderlich. Sonstige Belange des Brandschutzes (z.B. Rettungswege, Aufstellflächen zum Anleitern etc.) werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Die geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert, da die Vorhabenplanung einen Standplatz für Müllbehälter innerhalb von 15 m zum Fahrbahnrand der öffentlichen Straßen vorsieht (siehe Kapitel 4.3). Die Befahrbarkeit des Großen Hillen und der Wasserkampstraße wird im Übrigen durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Parkbuchten oder andere bauliche Anlagen).

5.4 Oberflächenentwässerung

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet nur zum Teil realisiert werden. Die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand würden dies zwar bedingt zulassen¹. Doch wegen der geringen Größe des Grundstückes und seiner derzeitigen und geplanten Beschaffenheit – überwiegend bebaut und befestigt – ist die Anlage von Versickerungsanlagen in der erforderlichen Größe nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen technischen Aufwand möglich. Gleichwohl werden Teile des Niederschlagswasser durch den Einbau von Unterflurrigolen im Bereich des ebenerdigen Hausgartens zurückgehalten und/oder versickert. Die über die nach Angaben der Stadtentwässerung festgelegte Abflussbeschränkung von 20 l/sec*ha hinaus gehenden Wassermengen werden verzögert in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet.

Im Rahmen der Bauausführung sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz und zur Niederschlagswasserversickerung zu beachten. Die erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse werden im Bauantragsverfahren eingeholt.

6 Immissionsschutz

6.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung

Insbesondere aufgrund einwirkender Verkehrsgeräusche sind in der vorliegenden Planung immissionsschutzrechtliche Belange von besonderer Bedeutung. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind in die Planung einzustellen. Als Grundlage einer sachgerechten Behandlung dieses Belanges wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt².

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung sind keine immissionsrelevanten Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Dies gilt laut Gutachten ausdrücklich auch unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. Nach der durchgeführten *worst-case*-Betrachtung werden die hier anzuhaltenden Richtwerte für Wohngebiete weder am Tag noch in der Nacht überschritten, selbst wenn neben der geplanten Kellergarage ebenerdige Stellplätze angelegt würden. Auch die zulässigen Maximalpegel werden für beide Betrachtungszeiträume eingehalten.

Daneben werden in der schalltechnischen Untersuchung die im Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehrslärm betrachtet. Das Gutachten beschreibt die Geräuschsituation und stellt die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen nach den einschlägigen Regelwerken dar. Die Berechnungen erfolgen im Wesentlichen auf Grundlage der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* in Verbindung mit den *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen* (RLS 90). Für die Aufteilung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche wird die DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau* herangezogen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines Wohnhauses begründet. Zwar wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dennoch wird hier aufgrund der geplanten Wohnnutzung wie im angrenzenden Plangebiet der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt. Für die schalltechnische Beurteilung gelten mithin die in der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* normierten Immissionswerte:

tags 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A) – Orientierungswerte.

1 Bodenuntersuchung (Verf.: Ingenieurgesellschaft Müller-Kirchenbauer und Partner, Lemgo 2015)

2 Schalltechnisches Gutachten (Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 2014)

Dabei gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

6.2 Geräuschsituation und Schallschutzmaßnahmen

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt anhand der von der Landeshauptstadt Hannover zur Verfügung gestellten Angaben zur Verkehrsbelastung, und zwar für den Großen Hillen (ca. 5.500 Kfz/24h) und die Wasserkampstraße (ca. 1.700 Kfz/24h) sowie für den Südschnellweg, der ca. 750 m südlich des Plangebietes verläuft (38.600 Kfz/24h). Die Verteilung der maßgebenden Verkehrsstärken für Pkw und Lkw auf die Beurteilungszeiträume erfolgt nach den Regeln der RLS 90 sowie nach örtlichen Vorgaben

Aufgrund des Straßenverkehrs sind in Teilen des Gebietes Geräuschimmissionen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten. Es treten Überschreitungen des Tagwertes von 55 dB(A) um bis zu 11 dB(A) sowie des Nachtwertes von 45 dB(A) um bis zu 10 dB(A) auf. Diese Maximalwerte werden an der Nordfassade des Gebäudes sowie an der westlichen und östlichen Seite erreicht. Demgegenüber ist die Gebäudesüdseite aufgrund der Abschirmung durch den Baukörper deutlich geringer belastet. Hier werden die einschlägigen Richtwerte zum Teil eingehalten.

Trotz dieser Geräuschsituation mit zum Teil deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wird an dem Standort und der Absicht, hier Wohnraum zu schaffen, festgehalten. Das Vorhaben dient den in Kapitel 3 ausführlich dargestellten Zielen der städtischen Wohnbauflächeninitiative und der angestrebten Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Es kann zudem darauf verwiesen werden, dass eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 5 dB im Einzelfall im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz liegt. Im Beiblatt 1 zu der o.g. DIN-Norm wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Diese Einschätzung korrespondiert auch mit der Tatsache, dass mit der Überschreitung um bis zu 5 dB zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen ja auch das Wohnen zulässig ist, und annähernd die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Dieser Abwägungsentscheidung liegt zugrunde, dass andere Planungsansätze und sonstige Maßnahmen hier nicht in Betracht kommen: Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes scheidet grundsätzlich andere Nutzungen, z.B. reine Büro- oder Gewerbeeinrichtungen, aus, da diese ihrerseits die überwiegend vorhandene Wohnnutzung im Umfeld belasten würden (z.B. Verkehrsaufkommen, fehlende Stellplätze im öffentlichen Straßenraum etc.). Auch eine abweichende Positionierung und Ausrichtung des geplanten Wohngebäudes kommt mit Blick auf die stadträumliche Situation ebenso wenig in Frage wie die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form einer Lärmschutzwand an der Straße.

Dies vorausgeschickt wird mit der Schallschutzkonzeption des Vorhabens für ausreichenden Lärmschutz und die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Sorge getragen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen kann der Anspruch auf ausreichenden Schallschutz gewährleistet werden. Dazu kommen Maßnahmen einer geeigneten Fassadenschalldämmung sowie Maßnahmen zum Schutz wohngenutzter Außenbereiche in Betracht.

Auf der Grundlage der Gutachterempfehlungen werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Maßnahmen verbindlich festgelegt:

- Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen werden die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 ausgebildet. Die erforderlichen Schalldämm-Maße werden in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachgewiesen.

Nach den Berechnungen des Gutachters sind – mit kleineren Abweichungen in Abhängigkeit von der Geschosslage – die Lärmpegelbereiche IV auf Nordseite des Gebäudes bzw. III im Osten und Westen einzuhalten. An der Südfassade reichen die Lärmpegelbereiche II und I aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III in der Regel bereits mit Bauausführungen nach den heutigen energetischen Standards erreicht werden.

- Ab Lärmpegelbereich III, also im Norden, Osten und Westen, werden zur Verbesserung der Schalldämmung schallgedämmte Lüfter (oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art) in den zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) eingebaut. Diese Maßnahme wird erforderlich, um den in der DIN 18 005 genannten Wert für ungestörten Nachtschlaf von 45 dB(A) zu erreichen.
- Die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) werden nur auf der von der Geräusquelle abgewandten Seite des Gebäudes, also im Süden errichtet, wo die einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden.

Insgesamt wird mit den dargestellten Maßnahmen gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt. Dabei wird angesichts der wohnungspolitischen Bedeutung und der städtebaulichen Konzeption des Projektes in Kauf genommen, dass Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

7 Sonstige Umweltbelange

7.1 Natur und Landschaft

Allgemeine Einschätzung

Der Planbereich ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet als naturferner Standort zu bezeichnen. Wegen der vorhandenen Bebauung und der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen handelt es sich weitestgehend um versiegelte Flächen, die nur untergeordnete Bedeutung für die Naturhaushaltsfaktoren und das Landschaftsbild haben. Einzig in den Hausvorbereichen sowie auf der Hofseite befinden sich einige rabattenartige Grünflächen mit Ziersträuchern und ein großkroniger Laubbaum.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregel findet in dem beschleunigten Verfahren zur Planaufstellung gemäß § 13a BauGB keine Anwendung. Auch von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen (siehe Kapitel 9). Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere, weil die Planänderung nicht zu einer Ausweitung der bestehenden Baurechte aus dem alten Bebauungsplan Nr. 225 bzw. aus den vorliegenden Genehmigungen führt. Die planbedingt zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gehen nicht über das Maß der bereits vorhandenen Versiegelung hinaus.

Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Baumschutz

Im Rahmen der Freiflächenplanung¹ wurden die vorhandenen Gehölze erfasst und bewertet. Danach unterliegt einzig der o.g. Laubbaum – hier handelt es sich um eine Linde mit einem Stammumfang von ca. 120 cm – der Baumschutzsatzung. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kann dieser Baum laut Freiflächenplan erhalten werden, so dass die Anforderungen der Baumschutzsatzung erfüllt sind. Ersatzpflanzungen oder andere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz ist u.a. der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt. Aufgrund fehlender naturräumlicher Strukturen im Plangebiet bzw. wegen des geplanten Erhalts des o.g. Laubbaumes sind artenschutzrechtlich relevante Eingriffe aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten.

7.2 Boden / Altlasten

Altlasten und Verdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine konkreten Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor.

Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, hat mitgeteilt, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Da eine Gefahrenerforschung und Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder im Vorfeld noch nicht stattgefunden hat, sind die Erdbaumaßnahmen im Zuge der Bauausführung kampfmitteltechnisch zu begleiten.

8 Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden die in den vorangegangenen Abschnitten zitierten Gutachten berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen, die hier mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt werden:

- 1) Schalltechnisches Gutachten; Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geogr. Heike Lotsch & Dipl.-Met. Uwe Hoppmann; Isernhagen 2015
- 2) Freiflächenplan, einschl. Erfassung und Bewertung des Gehölzbestandes; Verf.: Andrea Stielow; Gehrden 2015
- 3) Bodenuntersuchung; Verf.: Ingenieurgesellschaft Müller-Kirchenbauer und Partner Dipl.-Ing. Uwe Schrader & Marc Strohte; Lemgo 2015

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten bzw. Fachplanungen geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an.

1 Andrea Stielow – Landschaftsarchitektin; Gehrden 2015

9 Verfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines bebauten Grundstückes für Wohnzwecke und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Größe des Plangebietes unterschreitet den Grenzwert für die maximal anzusetzende Größe der Grundfläche von 20.000 qm gemäß 19 Abs. 2 BauNVO deutlich.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a., das Vorhaben in angemessener Frist umzusetzen. Der Durchführungsvertrag wird vor der Beschlussfassung über die Satzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger geschlossen.

10 Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b
Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover
Hannover, am 19.05.2015

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung,

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.13/