Anlage 2 zur Drucksache Nr.

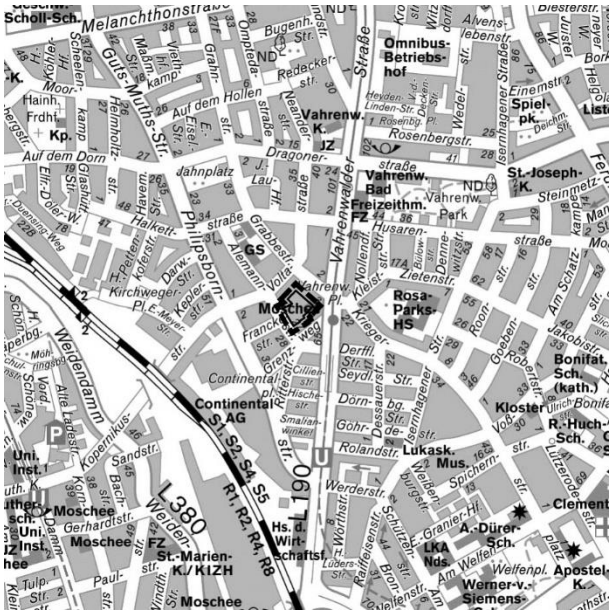
Begründung

Bebauungsplan Nr.1836 **Stadtteil Vahrenwald**

mit örtlicher Bauvorschrift

Alemannstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Alemannstraße. Im Nordwesten grenzt der Bereich an die Grundstücke Alemannstraße Nr. 13, 15, durchquert fast mittig das Grundstück Voltastraße 12 und grenzt an das Grundstück Voltastraße 14. Im Nordosten grenzt der Bereich an die Grabbestraße 9 und verläuft in südöstlicher Richtung fast mittig durch die Grundstücke Grabbestraße Nr. 3-7 (ungerade). Im Südosten grenzt der Bereich an die Grundstücke Grenzweg Nr. 2-5 und Alemannstraße 25.

Inhaltsverzeichnis

1 Zweck des Bebauungsplanes ____ *3*

1.1 Geltendes Planungsrecht ____ 3

1.2 Planverfahren ____ 4

2 Städtebauliche Ziele ____ *5*

2.1 Städtebauliche Situation ____ 5

2.2 Bauland ____ 6

2.3 Örtliche Bauvorschrift ____ 8

2.4 Boden- und Denkdenkmale ____ 9

2.5 Verkehr ____ 10

2.6 Ver- und Entsorgung ____ 10

2.7 Private und öffentliche Infrastruktur ____ 10

3 Umweltverträglichkeit ____ *11*

3.1 Lärmschutz ____ 11

3.2 Geruchsimmissionen ____ 12

3.3 Naturschutz ____ 12

3.4 Altlasten ____ 13

3.5 Gewässer ____ 15

3.6 Kampfmittel ____ 16

3.7 Störfallbetrieb ____ 16

4 Fachgutachten ____ *17*

5 Kosten für die Stadt ____ *17*

Anlage 1

Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO für den Einstellplatzbedarf

Anlage 2

Lieferbedingungen für Bodenmaterial zum Einbau in unversiegelte Bereiche auf sensibel genutzten Flächen (Wohnflächen, Kleingärten)

1 Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im rechtsgültige Durchführungsplan Nr. 149 aus dem Jahre 1959 und liegt überwiegend im Innenbereich eines Baublocks. Der Planbereich ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Der direkt umschließende Baublock außerhalb des Planbereichs ist als Wohngebiet festgesetzt.

Nach dem jetzt geltenden Planungsrecht sind im Plangebiet ausschließlich ein- bis zweigeschossige gewerbliche Nutzungen möglich. Hinsichtlich ihres Störungsgrades müssen die Gewerbenutzungen mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen verträglich sein. Durch die bisherige Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes kann es dennoch zu Konflikten mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung kommen. Zudem führen die vorgenannten Festsetzungen aus heutiger Sicht zu einer Unternutzung der Grundstücke in dieser innenstadtnahen Lage.

Daher und in Anbetracht des stetig wachsenden Bedarfs an Wohnraum in Hannover sollen im Plangebiet Wohnnutzungen im angemessenen Umfang ermöglicht und entwickelt sowie gleichzeitig die Unterbringung des vorhandenen, wohnverträglichen Gewerbes gewährleistet werden.

Für die im Plangebiet liegenden Grundstücke Alemannstraße 17/19 liegt bereits ein Bebauungskonzept für eine Wohnbebauung vor, das die Maßstäblichkeiten der Umgebung aufnimmt und den vorgenannten Planungszielen entspricht. Das Bauvorhaben umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit Aufzügen und einer Tiefgarage. Es sollen insgesamt ca. 50 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen.

Da diese Ziele nicht mit dem bestehenden Planungsrecht (Durchführungsplan Nr. 149) umgesetzt werden können, ist eine Planänderung erforderlich.

1.1 Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die angrenzenden Bereiche der Voltastraße und Grabbestraße sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Durchführungsplan Nr. 149 aus dem Jahre 1959. Demnach ist das Areal als Gewerbegebiet (G) nach § 7 der *Bauordnung für die Hauptstadt Hannover* von 1953 festgesetzt, welches in etwa dem heutigen Gebietstyp eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO entspricht. Entsprechend der geltenden Baunutzungsvorschrift (Hannoversche Bauordnung von 1953) können 70% der Fläche überbaut werden.

Die direkt an den Planungsbereich angrenzenden Flächen und das weitere Umfeld im Nordosten/Südosten sind nach § 7 der *Bauordnung für die Hauptstadt Hannover* von 1953 als Wohngebiet b (Wb) ausgewiesen, welches in etwa dem heutigen Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO entspricht.

Das weitere Umfeld des Planbereichs ist im Nordwesten/Westen als Wohngebiet a (Wa) nach § 7 der *Bauordnung für die Hauptstadt Hannover* von 1953 festgesetzt, welches in etwa dem heutigen Gebietstyp eines reinen Wohngebiets (WR) nach § 3 BauNVO entspricht.

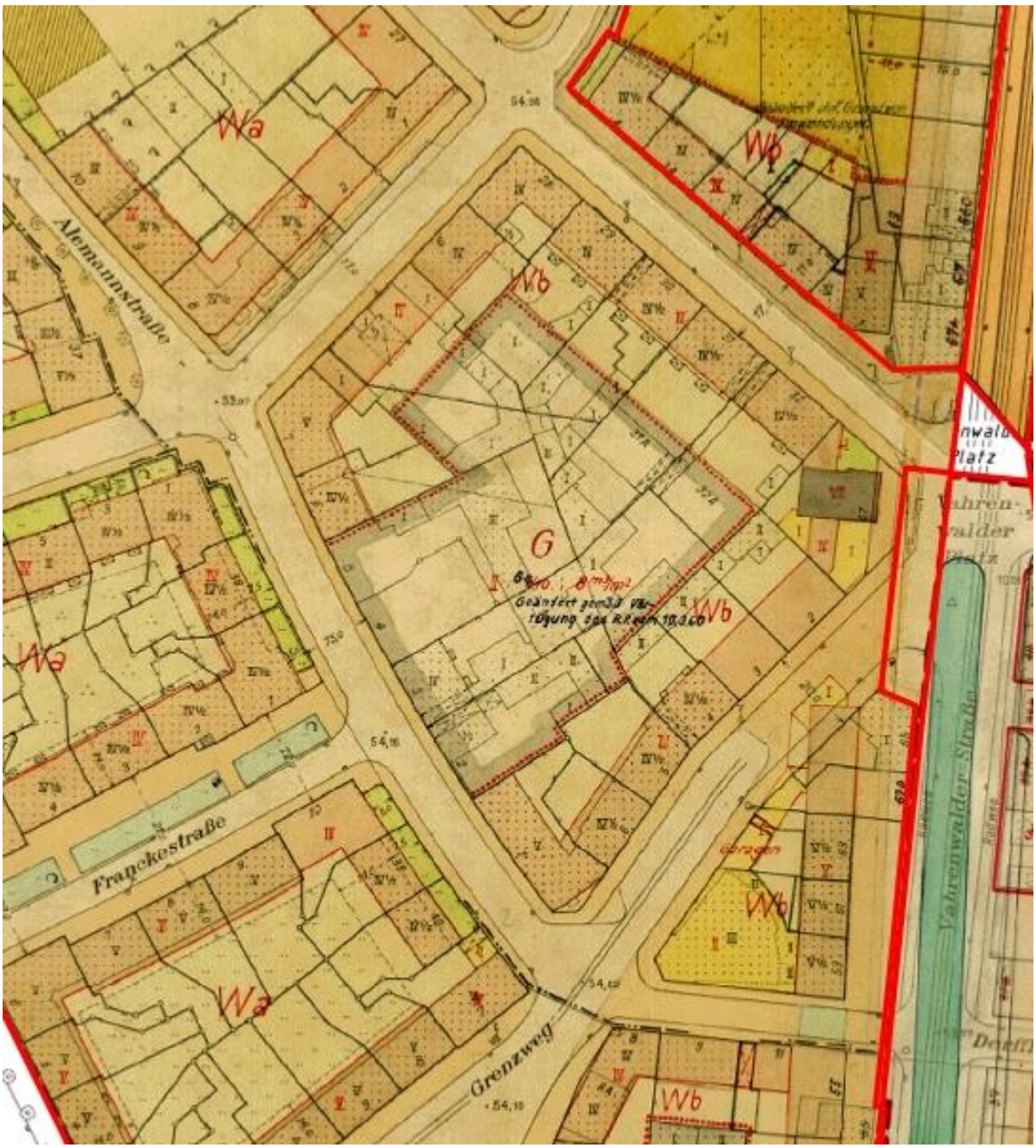


Abbildung 1: Ausschnitt Durchführungsplan Nr. 149

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Umnutzung und Nachverdichtung einer untergenutzten Fläche. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird mit einer Grundfläche von ca. 3.500 m² deutlich unterschritten.

- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Mit Bezug auf die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches (Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. 2017, Seite 1057) wird auch unter Berücksichtigung des in Kapitel 3.7 angeführten Störfallbetriebes im Umfeld des Plangebietes an der Durchführung des beschleunigten Verfahrens festgehalten, da die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden war (vgl. Überleitungsvorschriften des § 245c Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2 Städtebauliche Ziele

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist ca. 5.600 m² groß und umfasst einen Großteil des Innenbereiches des Baublocks, der durch die Straßen Voltastraße, Grabbestraße, Vahrenwalder Platz, Grenzweg und Alemannstraße begrenzt wird. Der südwestliche Teil des Plangebiets reicht direkt bis an die Alemannstraße.

Die besondere Eigenart des Plangebietes besteht in der vorhandenen Mischung von Wohnen, wohnverträglichem Kleingewerbe, Garagen und einer Moschee. Wohnnutzung wird vorwiegend in der viergeschossigen Straßenrandbebauung an der Alemannstraße ausgeübt. Kleingewerbe, Garagen und die Moschee sind überwiegend in ein bis dreigeschossigen Gebäuden im Blockinnenbereich untergebracht. Die Randbebauung des Baublocks außerhalb des Plangebiets setzt sich aus vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach zusammen, die einen homogenen Blockrand bilden. Die Erdgeschosse werden teilweise für gewerbliche Zwecke genutzt.

Nach dem jetzt geltenden Planungsrecht sind im Plangebiet ausschließlich ein- bis zweigeschossige gewerbliche Nutzungen möglich. Hinsichtlich ihres Störungsgrades müssen die Gewerbenutzungen mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen verträglich sein. Durch die bisherige Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes kann es dennoch zu Konflikten mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung kommen. Zudem führen die vorgenannten Festsetzungen aus heutiger Sicht zu einer Unternutzung der Grundstücke in dieser innenstadtnahen Lage.

Daher und in Anbetracht des stetig wachsenden Bedarfes an Wohnraum in Hannover sollen im Plangebiet Wohnnutzungen im angemessen Umfang ermöglicht werden. Da diese Ziele mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden können, ist diese Planung erforderlich.

Vor dem Hintergrund, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen bereits jetzt Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung nehmen müssen, stellt die Öffnung des Plangebietes für Wohnzwecke keine zusätzliche Einschränkung der Gewerbetreibenden dar.

2.2 Bauland

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Mischung von Wohnen, kleingewerblicher Nutzung und Moschee die vorhandene Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Dies macht die Festsetzung eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) erforderlich. Besondere Wohngebiete dienen gemäß § 4a Abs. 1 Satz 2 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO die mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die heute vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die nicht im Konflikt mit dem Wohnen stehen, erhalten durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes eine Absicherung im Bestand sowie wohnverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten. Sollte von einer gewerblichen Nutzung abgesehen werden, bietet die Festsetzung die Möglichkeit zur Umnutzung zu Wohnen und damit eine zukunftsfähige Nutzung.

Zur Vermeidung von weiteren Verkehren und Lärmemissionen sowie zum Schutz der angrenzenden Nutzungen, insbesondere der geplanten Wohnungen, werden Tankstellen aller Art ausgeschlossen.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung, zu denen Wohnnutzungen, aber auch Spielplätze und Kindertagesstätten (Kapitel 2.7) gehören, sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops unzulässig. Ziel ist es, die Attraktivität des Standortes nicht negativ zu beeinflussen.

Vergnügungsstätten sind im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Diese können allerdings vielfältige Störpotenziale verursachen, so dass diese nicht spannungslos mit Wohnnutzungen vereinbar sind. Aufgrund der langen Öffnungszeiten sind z.B. Lärmkonflikte nicht auszuschließen. Weiterhin führen diese Nutzungen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie anderen Nutzungen, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt und zu einem Imageverlust kommt.

Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sind gewerbliche Betriebe besonderer Art. Zu bordellartigen Betrieben zählen alle Einrichtungen, die gewerblich auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind bzw. in denen sexuelle Handlungen angeboten werden, also auch sogenannte ‚Sauna- bzw. FKK-Clubs‘ und Wohnungsprostitution. Diese gewerblichen Betriebe, die der Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, können das Image des Gebietes nachhaltig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch auf die Umgebung städtebaulich negativ auswirken könnte und nicht gewollt ist. Daher werden Bordelle bzw. bordellartige Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Ziel ist es, eine Ansiedlung dieser gewerblichen Betriebe einschließlich der Sexshops sowie der Vergnügungsstätten an diesen Standort zu unterbinden, um die vorhandenen und insbesondere die neu geplante Wohnnutzung zu schützen, einen Trading-Down-Effekt zu verhindern und die vorhandenen Strukturen zu erhalten und zu schützen.

Die gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen wird auf 80 % (s. Abschnitt 2.5, Örtliche Bauvorschrift) reduziert.

Die Festlegung von Feuerwehrzufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen für die geplante Neubebauung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf für das Plangebiet orientiert sich im Wesentlichen an der städtebaulichen Typologie des innerstädtischen Blockrandes und nimmt damit Bezug auf die Dichte und Bebauung der Nachbarschaft. Dies ist charakteristisch für den betreffenden Wohnblock und auch für die unmittelbar angrenzenden Straßenzüge. So ist die Baustruktur entlang der Alemannstraße, Voltastraße und Grabbestraße geprägt durch eine durchgehende Blockrandbebauung mit IV- bis V-geschossigen Gebäuden.

Daran orientierend wird im Plangebiet für die Blockrandbebauung entlang der Alemannstraße eine Geschossigkeit von vier bis fünf Vollgeschossen festgelegt.

Die Traufhöhe der Blockrandbebauung wird mit einer Mindestgrenze von 14 m und einer Höchstgrenze von 15 m über der Anschlusshöhe der anbaufähigen Verkehrsflächen der Alemannstraße an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstückes festgeschrieben. Die Firsthöhe der Blockrandbebauung wird mit einer Mindestgrenze von 19 m und einer Höchstgrenze von 20 m über der Anschlusshöhe der anbaufähigen Verkehrsflächen der Alemannstraße an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstückes festgeschrieben. Die Festsetzungen leiten sich aus den Höhen der Nachbarbebauung ab und stellen sicher, dass Neubauten sich in die bestehende Blockrandbebauung einfügen.

Für die Innenhofbebauung im Plangebiet wird eine Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen festgelegt. Das Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlagen kann hier maximal 11 m über der Anschlusshöhe der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche betragen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die Bebauung im Innenbereich nicht höher ist als die Blockrandbebauung und somit auch Belichtungen und Belüftungen für gute Arbeits- und Wohnbedingungen gewährleistet werden. Der Durchführungsplan Nr. 149 setzte für das Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse für die Bebauung fest. Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen für den Innenbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 1836 soll Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich eröffnen.

Mit diesen Regelungen zur Höhenbegrenzung wird ein klar definierter Rahmen für die hochbauliche Planung gegeben. Die geplanten und festgesetzten Gebäudehöhen entsprechenden innenstadttypischen Gebäudehöhen, die auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zu finden sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstücks bemisst, wird im Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Diese GRZ liegt damit innerhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für Besondere Wohngebiete eine GRZ von maximal 0,6 vorsieht.

Zur Errichtung von Garagengeschossen sieht der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung vor. Um dem absehbaren Stellplatzbedarf Raum zu geben, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,9 für Garagengeschosse möglich, soweit deren Oberkante eine maximale Anschlusshöhe von 0,9 m zur Anschlusshöhe der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche nicht überschreitet.

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan die beschriebene GRZ sowie die Zahl der Vollgeschosse fest. Die Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,6 wird im Bereich des Blockrandes überschritten und im Innenbereich eingehalten. Auf die Festsetzung einer GFZ kann gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend bestimmt ist.

Diese Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind unter Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung durch

Umstände ausgeglichen werden kann, durch die sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Hierzu sind folgende Aspekte auszuführen:

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Der an das Plangebiet angrenzende Durchführungsplan Nr. 149 setzt einen nicht überbaubaren Streifen zwischen Blockrandbebauung und der Bebauung im Innenbereich fest. Zusammen mit den nach NBauO einzuhaltenden Abständen von baulichen Anlagen wird damit eine ausreichende Belichtung und Frischluftversorgung für das Plangebiet sichergestellt.
- Durch die gem. § 6 Abs. 3 festgesetzte Verpflichtung zur dauerhaften Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragendecken im Blockinnenbereich wird ein positiver Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse geleistet.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Hierzu wird auf Abschnitt 3. Umweltverträglichkeit verwiesen. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ausreichend berücksichtigt. Dies wird in Abschnitt 2.6 Verkehr dargelegt.
- Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das gesamte Plangebiet kann, unter der Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung, überbaut werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird großflächig festgesetzt und überwiegend mit Baugrenzen begrenzt.

Entlang der öffentlichen Fläche an der Alemannstraße wird das Plangebiet mit einer Baulinie begrenzt. In einem parallelen Abstand von 15 m zur Baulinie wird eine Baugrenze festgelegt. Dies geschieht aus dem städtebaulichen Ziel heraus, da an dieser Stelle die bestehende Blockrandbebauung zu ergänzen ist.

Im Plangebiet sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO in geschlossener Bauweise, somit also ohne seitlichen Grenzabstand, zu errichten, es sein denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Die detaillierte Festlegung von Feuerwehrzufahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.3 Örtliche Bauvorschrift

Notwendige Einstellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet wird eingeschränkt. Als notwendige Einstellplätze sind 80 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Dies gilt für die Neubauvorhaben, aber auch bei Nutzungsänderungen im Bestand.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen ist hiervon nicht berührt.

Der Standort Alemannstraße liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Stadtbahn-/Busstation Vahrenwalder Platz befindet sich ca. 100 m östlich des Plangebiets. Hierüber verkehren die Stadtbahnlinien 1 und 2; ferner besteht hier der Anschluss an den Hauptbahnhof mit allen Verbindungen zum regionalen und überregionalen Personennah- und Fernverkehrsnetz. Die Buslinie 100/200 ergänzt die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Damit sind ideale Voraussetzungen gegeben, das Plangebiet mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.

Werden die im Stadtteil Vahrenwald zugelassenen Kfz (Privat-Pkw) auf die Wohneinheiten im Bestand umgerechnet, so ergibt sich ein Kfz-Schlüssel von 0,4.Darüber hinaus sind auch fußläufige Anbindungen sowie die Erreichbarkeit der Grundstücke für Fahrradfahrer zu öffentlichen und privaten Einrichtungen in der Umgebung des Plangebiets sichergestellt.

Gestaltungsvorschrift

Ziel der Gestaltungsvorschrift ist es, eine städtebauliche Qualität im Plan sicher zu stellen, die sich in das Quartier einfügt und dieses positiv weiterentwickelt. Die getroffenen Gestaltungsvorschriften sind auf die Dachformen und Flachdachgestaltung der baulichen Anlagen ausgerichtet.

Für die geplante Bebauung direkt an der Alemannstraße (Bereich des Blockrandes) wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen als Dachform ein Satteldach festgelegt. Die Festsetzung der Dachform in diesem Bereich orientiert sich an der vorhandenen Dachlandschaft der Blockrandbebauung.

Für die geplante Bebauung im Innenblockbereich des Plangebietes sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad zulässig. Diese Festsetzung entspricht den städtischen Zielen zur Dachbegrünung bei Flachdächern (siehe Kapitel 3.3 Naturschutz). Daher wird zudem die Verpflichtung zur dauerhaften und flächendeckenden Begrünung von Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad im Plangebiet festgesetzt. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecken, Installation technischer Anlagen, Terrassen).

Die Begrünung von Dächern bewirkt gerade im verdichteten Stadtgebiet u.a. einen positiven Einfluss im Hinblick auf die klimatischen Auswirkungen und bildet insgesamt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt sowie des Wohn- und Arbeitsumfeldes für die Menschen. Darüber hinaus wird der Abfluss von Regenwasser verzögert, was zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation beiträgt. Ferner bilden, insbesondere bei Dächern, die von oben einsehbar sind, auch Dachbegrünungen einen positiven Erlebnis- und Erholungswert für die Bewohner. Mögliche Nachteile, wie z.B. erhöhte technische Anforderungen und damit u.U. auch höhere Kosten werden demgegenüber in der Abwägung zurückgestellt.

2.4 Boden- und Baudenkmale

Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine denkmalfachlichen Bedenken entgegen. Zu berücksichtigen ist, dass in der Umgebung des Plangebietes einzelne archäologische Bodenfunde nachgewiesen wurden. Aufgrund dessen sind kulturgeschichtlich relevante Bodenfunde im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gänzlich auszuschließen.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterlich Bodenfunde wie Knochen, Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hannover sowie dem Niederländischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.5 Verkehr

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Im westlichen Bereich erfolgt die Erschließung direkt über die Alemannstraße. Die Erschließung des Innenbereichs des Wohnblockes erfolgt über die jeweiligen angrenzenden Grundstücke, die durch die Voltastraße bzw. Grabbestraße erschlossen sind. Über die Grabbestraße wird die Vahrenwalder Straße erreicht, welche den Anschluss an den Cityring (Hamburger Allee/Arndtstraße) und damit an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort Alemannstraße ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Die Stadtbahn-/Busstation Vahrenwalder Platz befindet ca. 100 m östlich des Plangebiets. Hierüber verkehren die Stadtbahnlinien 1 und 2, ferner besteht hier der Anschluss an den Hauptbahnhof mit allen Verbindungen zum regionalen und überregionalen Personennah- und Fernverkehrsnetz. Die Buslinie 100/200 ergänzt die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die Versorgungsleitungen und Kanäle voll erschlossen.

Die Versorgung mit Strom wird über eine Erweiterung der Netzstation im Bereich der Alemannschule gesichert.

Das Gebiet ist entwässerungstechnisch voll erschlossen. Für die Grundstücke über 2000 m² im Plangebiet gilt eine Abflussbeschränkung von 60l/(s*ha). Darüberhinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Mischwasser-Kanalnetz einzuleiten. Geplante neue Grundstücksanschlussleitungen dürfen DN 200 nicht überschreiten. Entsprechende Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Es liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes HQ 100 und auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 200.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist gemäß § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG) durch die Landeshauptstadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten in den anliegenden Straßen und ist quantitativ ausreichend.

In Hinblick auf die Abfall- und Wertstoffbehälter der bestehenden und geplanten Gebäude im Innenhof ist zu berücksichtigen, dass diese über keine direkte Nähe zu einer der befahrbaren öffentlichen Straßen verfügen. Bei der Neuplanung von Gebäuden im Innenhof, sollten die Abfall- und Wertstoffbehälter in max. 15 m zu einer der befahrbaren öffentlichen Straßen untergebracht werden.

2.7 Private und öffentliche Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt über eine innenstadtnahe Lage mit guten Infrastruktur- und Freizeitangeboten.

Die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Schulen (Grundschule Alemannstraße, Rosa-Parks-Grundschule), Kindertagesstätten (z.B. Kita Johannes-Lau-Hof, Kita Rama Zamba, Familienzentrum im Freizeitheim Vahrenwald) und Alteneinrichtungen sind im Stadtteil selbst bzw. in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden.

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich entlang der Grabbestraße und Vahrenwalder Straße sowie in der Innenstadt.

Spielplatzversorgung

Öffentliche Kinderspielplätze für die geplante Wohnbebauung befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes auf dem Continentalplatz (Grenzweg/Ecke Phillipsbornstraße) sowie auf dem Jahnplatz an der Grabbestraße/Dragonerstraße. Ferner befinden sich in fußläufiger Entfernung im Bereich des Vahrenwalder Parks ein weiterer Kinderspielplatz und umfangreiche Freiflächen. Die Flächen sind sicher erreichbar, so dass insgesamt den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder ausreichend Rechnung getragen wird. Der Nachweis von Kleinkinderspielplätzen gemäß § 9 Abs. 3 NBauO erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3 Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Mit der vorliegenden Planung soll ein attraktiver innerstädtischer Wohnstandort weiterentwickelt und ergänzt werden. Der Großteil des Plangebiets liegt im Blockinnenbereich des Baublocks, der durch die Straßen Voltastraße, Grabbestraße, Vahrenwalder Platz und Grenzweg begrenzt wird. Der südwestliche Teil des Plangebiets reicht direkt bis an die Alemannstraße heran. Die Blockrandbebauung (nicht Bestandteil des Plangebietes) ist durch Wohnnutzung geprägt. In den Erdgeschosszonen befinden sich teilweise Geschäfte, Gastronomie und Dienstleister. Im Plangebiet, gibt es verschiedene kleine Gewerbebetriebe und eine Moschee. Die Struktur des Baublocks ist geprägt durch das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen.

Gewerbelärm

Die Bestandsbetriebe müssen bereits jetzt Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende vorhandene Wohnbebauung nehmen. Mit der Öffnung des Plangebietes für Wohnzwecke durch die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet ergeben sich daher keine neuen zusätzlichen Einschränkungen für die Gewerbetreibenden. Die Lärmemissionen der vorhandenen Betriebe dürfen maximal die Grenzwerte eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO erreichen. Eine Beschwerdelage aufgrund der vorhandenen Nähe der unterschiedlichen Nutzungen zueinander (Gewerbe/Wohnungen) liegt derzeit nicht vor.

Aufgrund der oben dargelegten Sachlage, wurden keine weiteren lärmtechnischen Untersuchungen hinsichtlich des vorhandenen Gewerbes veranlasst. Es ist davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Plangebiets als Besonderes Wohngebiet (WB) die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht beeinträchtigt werden.
StraßenverkehrslärmBei der Alemann-, Volta-, Grabbestraße und dem Grenzweg handelt es sich überwiegend um Wohn- und Wohnsammelstraßen, bei der Vahrenwalder Straße um eine Haupt-verkehrsstraße.
Das Plangebiet liegt zum größten Teil geschützt - durch die vier- bis fünfgeschossige Randbebauung - im Innenbereich des Wohnblocks bzw. grenzt an die Wohnstraße Alemannstraße an.

Eine Richtwertüberschreitung für das Plangebiet nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau (Orientierungswerte für Besondere Wohngebiete (WB): 45 dB(A) nachts, 60 dB(A) tags) ist nicht zu erwarten.

3.2. Geruchsimmissionen

Durch die benachbarten Industrieanlagen der Fa. Continental können Geruchsimmissionen für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Geruchssituation ist von daher auf Grund der Nähe zu Industrieanlagen ortsüblich. Beschwerden wegen Geruchsbelastungen sind nicht bekannt. Einer weiteren Untersuchung bedarf es nicht.

3.3. Naturschutz

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut bzw. versiegelt bis auf einzelne Baulücken und Abstandsflächen. Im Innenhof der Blockrandbebauung befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen.

Die wenigen Freiflächen weisen Scherrasen mit einem punktuellen Baumbestand auf. Die Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Bei der Realisierung der Planung ist ggf. mit einem teilweisen Verlust des Gehölzbestandes zu rechnen.

Es befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekte im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung. Floristische bzw. faunistische Untersuchungen sind aufgrund der fehlenden Biotopausstattung sowie angesichts der verinselten Lage innerhalb der umgebenden Bebauung derzeit nicht erforderlich.

Baumschutz / Artenschutz

Im Plangebiet gibt es nur einen punktuellen Baumbestand. Grundsätzlich dienen alle Bäume als Rast-, Brut- und Nahrungsbiotop für Vögel. Älteren Bäume können Lebensstätten für Fledermäuse darstellen.

Im Plangebiet gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover. Vor einer eventuellen Entfernung der Bäume oder bei dem Abriss von Gebäuden ist frühzeitig eine Klärung herbeizuführen, ob sich dort Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen befinden.

Eingriffsregelung

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte im Durchführungsplan Nr. 149 kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich zudem um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon, dass für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist jedoch das planerische Abwägungsgebot (§1 Abs. 7 BauGB) zu beachten. Um den umweltschützenden Belangen in der Abwägung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan die Pflicht zur Dachbegrünung bei Flachdächern mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad vor

(Kapitel 2.3 Örtliche Bauvorschrift). Diese Festsetzung entspricht den städtischen Zielen zur Dachbegrünung bei Flachdächern

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrünten Oberflächen (Ökostandards der Landeshauptstadt Hannover). Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächer bildet gerade im verdichteten Stadtgebiet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden verbessert (Verminderung der Luftstromgeschwindigkeiten und der Temperaturunterschiede im Dachbereich, Filterung von Schmutzpartikeln, Erhöhung der Verdunstung). Das Regenwasser kann gespeichert werden und es entstehen ebenfalls Standorte für Pflanzen und Tiere. Ferner bilden, insbesondere bei Dächern, die von oben einsehbar sind, auch Dachbegrünungen einen positiven Erlebnis- und Erholungswert für die Bewohner.

3.4. Altlasten

Für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld liegen Informationen zu Verdachtsflächen und Trümmerschuttauffüllungen vor. Um zu klären, unter welchen Bedingungen die geplanten z.T. sensiblen Nutzungen zu realisieren sind, wurde zunächst eine Historische Recherche und darauf aufbauend eine Orientierende Untersuchung durchgeführt.

Historische Recherche

Die Historische Recherche (s. Abschnitt 4 Nr. [1]) wurde von der Firma GEOdata im Plangebiet ausgeführt und zeigt eine langjährige und z.T. wechselhafte Nutzungsgeschichte für das Plangebiet auf. Gewerbliche Nutzungen lassen sich teilweise bis 1880 zurückverfolgen. Umweltkritische Nutzungen lassen sich u.a. durch eine Papierrollenfabrik, eine Tischlerei und Möbelfabrik, eine Druckerei, eine Tankstelle, diverse Kfz-Werkstätten, eine Schlosserei sowie eine chemische Reinigung identifizieren.

Durch die Ergebnisse der Historischen Recherche wird der Verdacht auf umweltrelevante Untergrundverunreinigungen aus der gewerblichen Vornutzung, der kriegsbedingten und baulichen Überprägung und der aktuellen Nutzung des Standortes bestätigt. Schadstoffeinträge aus dem benachbarten Umfeld im Zusammenhang mit dem Betrieb einer chemischen Reinigung sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Orientierende Untersuchung durchgeführt, um die Untergrundsituation des Standortes für die zukünftig geplante Nutzung durch Wohn- und Gewerbeflächen zu überprüfen.

Orientierende Untersuchungen

Die Orientierenden Untersuchungen (s. Kapitel 4 Fachgutachten, Nr. [2]) wurden im Juni 2017 der Landeshauptstadt Hannover vorgelegt. Durchgeführt wurden die Untersuchungen im Zeitraum Dezember 2016 bis April 2017 von der Firma GEOdata.

Im Rahmen der Geländearbeiten wurden durch Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen der oberflächennahe Untergrund (Oberboden, Auffüllungsmächtigkeit, Schadstoffinventar u.a.) sowie der tiefere Untergrund (Grundwasserschwankungsbereich, Grundwasser u.a.) überprüft.

Die Situation im Untersuchungsgebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Im Plangebiet ergaben sich aus den durchgeführten chemischen Untersuchungen der oberen 35 cm bzw. den oberen Metern des Oberbodens zum Teil sehr deutliche Überschreitungen von Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Bodenwerte für die Bauleitplanung für die Nutzung Wohnen. Dies betrifft die Parameter

polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), einige Schwermetalle (Blei, Quecksilber, Zink) und polychlorierte Biphenyle (PCB).

In dem gesamten, nichtunterkellerten Bereich des Plangebietes wurden flächenhafte künstliche Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,9 und 3 m angetroffen. Die Auffüllungen sind insgesamt sehr heterogen und weisen in unterschiedlichen Anteilen Fremdstoffe wie Ziegelreste, Betonbruchstücke und Schlacke, Kohleflitter, Glasbruch und Keramikstücke auf.

Das Grundstück Alemannstraße 23 weist eine höhere Belastung als die übrigen Grundstücke im Plangebiet auf. Hier wurden im Oberboden EOX-Werte (Extrahierbare organisch gebundene Halogene) erfasst, die vermutlich auf erhöhte Gehalte an PCB sowie chlorierte PAK zurückzuführen sind. In den Screeninguntersuchungen werden keine weiteren Schadstoffe in höherer Konzentration erfasst. Die gemessenen PCB-Gehalte und die Benzo(a)pyren-Konzentrationen überschreiten die BBodSchV-Prüfwerte für Wohngebiete. Aufgrund dessen sieht der Bebauungsplan für das betroffene Grundstück zusätzliche Festsetzungen (siehe unten) vor.

Die Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen ergaben für das gesamte Plangebiet keine relevanten Schadstoffkonzentrationen.

Eine Überprüfung der nach der historischen Recherche radiologisch relevanten Grundstücksbereiche zeigt keine relevanten radiologischen Belastungen.

Bewertung und empfohlene Maßnahmen

Aufgrund der großflächigen Überschreitung von Prüfwerten sind umfangreiche Flächen des Plangebietes derzeit nicht für eine Wohnbebauung geeignet. Aufgrund der in weiten Teilen vorhandenen Versiegelung ist aktuell jedoch keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zu befürchten. Die derzeit gewerbliche Nutzung ist weiterhin möglich.

Die betroffenen Grundstücke werden im Bebauungsplan gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dies betrifft alle Flächen im Plangebiet, außer den Grundstücken Grabbestraße 7 und Alemannstraße 17/19.

Hierdurch wird sichergestellt, dass bei Veränderungen der aktuellen vorhandenen Oberflächenbeschaffenheit sowie bei Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen zur Schaffung dauerhaft gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefordert werden.

Erforderliche Maßnahmen:

- Flächenhafter Bodenaustausch des oberen Meters mit unbelastetem Boden. Falls dies in Teilbereichen nicht möglich sein sollte, muss mindestens 0,35 m unbelasteter Boden gemäß Anlage 2 der Begründung im Bereich von späteren Freiflächen aufgebracht werden.
- Einbau eines Trennvlieses zwischen dem belasteten und dem sauberen Boden bei Bodenauftrag.
- Sämtliche Eingriffe in den Boden sind kampfmitteltechnisch zu begleiten. Unter den Gebäuden ist Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.

Aufgrund der festgestellten, unterschiedlich hohen und abfallrechtlich relevanten Belastungen, insbesondere mit Kohlenwasserstoffen (PAK), sind Baumaßnahmen oder andere Eingriffe in den Boden innerhalb des Plangebiets, insbesondere in den Bereichen Voltastraße 12, Grabbestraße 3 und Alemannstraße 23 unter Einbeziehung der Unteren Abfallbehörde (Region Hannover) fachgutachterlich zu begleiten, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. Der Einsatz von Arbeitsschutzmaßnahmen ist vorab zu überprüfen. Bei Aushubarbeiten in den

Bereichen Voltastraße 12, Grabbestraße 3 und Alemannstraße 23 sind Staubentwicklungen grundsätzlich zu vermeiden.

Sonderbereich Alemannstraße 23
Unabhängig von den oben beschriebenen, für die Planänderung genannten Maßnahmen ist das Grundstück Alemannstraße 23 gesondert zu bewerten.

Aufgrund der Belastungen des Grundstückes bei der derzeit vorliegenden sensiblen Nutzung (Garten- und Freizeitfläche) kann eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht ausgeschlossen werden.

Die bereits stattfindende und geplante Nutzung Wohnen (einschließlich Gartennutzung) darf nur dann weitergeführt werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Bodenauftrag- oder -abtrag in geeigneter Mächtigkeit, flächenhafte Versiegelung) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover und dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover ein dauerhafter Kontakt zum Boden ausgeschlossen werden kann.

Bei Erdarbeiten ist der Bodenaushub über Deklarationsanalysen einzustufen. Nach den vorliegenden Daten ist jeglicher oberflächennahe Bodenaushub als gefährlicher Abfall zu behandeln.

Aufgrund der hohen Belastung des Grundstückes wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung erst zulässig ist, wenn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch) sichergestellt ist, dass die Bodenwerte der Landeshauptstadt Hannover für Wohnen eingehalten werden. Das Grundstück ist im Bebauungsplan außerdem als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Insgesamt kann mit den oben aufgeführten Maßnahmen gewährleistet werden, dass im zukünftigen Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3.5. Gewässer

Grundwasser

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH) einzureichen.

Eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit im Bereich bzw. Umfeld des B-Plans ist nicht völlig ausgeschlossen, so dass das geförderte Grundwasser vor einer Ableitung ggfs. zu behandeln und/oder zu reinigen wäre. Es wird etwaigen Vorhabenträgern empfohlen, sich frühzeitig mit der Region Hannover, Untere Wasserbehörde, in Verbindung zu setzen.

Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mind. 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH) einzureichen.

Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für Hofflächen (Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächen-Versickerungsanlagen, ausgeführt wird.

In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. - Januar 2002) durchzuführen.

Das Einzugsgebiet, das aufgrund der Geländetopografie theoretisch oberflächig über das B-Plangelände entwässert wird, weist eine Größe von unter einem Hektar auf. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden.

Im derzeitigen Zustand ist auf dem B-Plan eine Geländesenke zu erkennen. Hier ist entweder das Geländeniveau anzuheben, oder es sind Schutzmaßnahmen an geplanten Gebäuden (z.B. Höhenlagen von Einfahrten, Keller- und Gebäudeeingängen, Lichtschächten, Höhen des barrierefreien Bauens usw.) in die Planung einzubeziehen, um ein Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude zu verhindern. Derzeit ist nicht mit Überstaueffekten aus vorhandenen Schächten zu rechnen.

3.6. Kampfmittel

Nach Mitteillug des Kampfmitteldienstes weisen die zur Verfügung stehenden Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen auf.

Es ist davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden für diese Bereiche Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Oberflächensondierungen bzw. eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung) empfohlen.

3.7. Störfallbetrieb

Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von über 1.000 m von der Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, VSM. Das Unternehmen unterliegt aufgrund der dort gelagerten, verarbeiteten bzw. produzierten Stoffe der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der s.g. Störfall-Verordnung.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen für sensible Nutzungen so anzuordnen, dass Auswirkungen von schweren Unfällen in Betrieben nach der Störfallverordnung so weit wie möglich vermieden werden.

Die Niedersächsische Bauordnung sieht seit ihrer Änderung am 25.09.2017 einen von Menge und Art der gefährlichen Stoffe unabhängigen, pauschalen Achtungsabstand von 2000 m zu solchen Betrieben bzw. Betriebsbereichen vor.

In Bereichen außerhalb dieses Achtungsabstandes ist davon auszugehen, dass es zu keinen negativen Auswirkungen durch schwere Unfälle kommt.

Innerhalb des Achtungsabstandes erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung eine dezidierte Auseinandersetzung mit der Thematik mit dem Ziel, den tatsächlichen angemessenen Sicherheitsabstand zu den Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung zu ermitteln. Zu diesem Zweck hat die Landeshauptstadt Hannover ein Gutachten beauftragt. Nach derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugegangen, dass die mit über 1.000 m weit entfernte VSM zu keinen Nutzungseinschränkungen im Plangebiet führt. Mit dem abschließenden Ergebnis des Gutachtens ist Anfang 2018 zu rechnen. Es wird zum Satzungsbeschluss in die endgültige Abwägung einbezogen.

Unabhängig davon sind aus der Vergangenheit keine schweren Unfälle mit Auswirkungen auf die Umgebung im Bereich der VSM bekannt.

4. Fachgutachten

[1] Historische Recherche für das B-Plan Gebiet Nr. 1836 Alemannstraße in Hannover Vahrenwald, GEO-data, Garbsen, 18.11.2016

[2] Orientierende Untergrunduntersuchung B-Plan 1836 Alemannstraße in Hannover Vahrenwald, GEO-data, Garbsen, 14.06.2017

Die genannten Gutachten wurden geprüft. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese Gutachten werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf sowie der Begründung öffentlich ausgelegt.

5. Kosten für die Stadt

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Infrastrukturkosten für Kindertagesstätten (Krippen- und Kindergartenplätze).

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Januar 2018

gez. Heesch
(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am 26.04.2018
zugestimmt.

gez. Lüdke
Stadtoberamtsrat

61.11/30.01.2018

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung des Entwurfes wurden aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie aufgrund der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wurden insgesamt redaktionell überarbeitet. Die Begründung wurde zudem in den Abschnitten 2. Städtebauliche Ziele, 2.6 Ver- und Entsorgung, 3. Umweltverträglichkeit, 3.2 Geruchsimmissionen, Punkt 3.5 Gewässer, Grundwasser und Niederschlagswasser ergänzt bzw. aktualisiert.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juli 2018

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/09.07.2018

Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO für den Einstellplatzbedarf

Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (Estpl.)	hiervon für Besucherinnen/ Besucher (in %)
1.	**Wohngebäude**		
1.1	Einfamilienhäuser	1 bis 2 Estpl. je Wohnung	—
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 bis 1,5 Estpl. je Wohnung	10
1.3	Wochenend- und Ferienheime	1 Estpl. je Wohnung	—
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Estpl. je 10 bis 20 Betten, jedoch mindestens 2 Estpl.	75
1.5	Studentenwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 3 Betten	10
1.6	Schwestern- und Pflegerwohnheime	1 Estpl. je 3 bis 5 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	10
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 4 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	20
1.8	Altenwohnheime, Altenheime	1 Estpl. je 8 bis 15 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	75
2.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Estpl. je 30 bis 40 m^2 Nutzfläche	20
2.2	Büro- und Verwaltungsräume mit hohen Nutzflächen (Bibliotheken, Registraturen und Archive und dergleichen)	1 Estpl. je 80 m^2 Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte[1])	—
2.3	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Estpl. je 15 bis 25 m^2 Nutzfläche, jedoch mindestens 5 Estpl.	75
3.	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Estpl. je 30 bis 40 m^2 Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Estpl. je Fläche	75
3.2	Läden, Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Estpl. je 50 m^2 Verkaufsnutzfläche	75
3.3	Verkaufsstätten i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO	1 Estpl. je 10 bis 20 m^2 Verkaufsnutzfläche	90
4.	**Versammlungsstätten — außer Sportstätten — Kirchen**		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Estpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Estpl. je 5 bis 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Estpl. je 20 bis 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 10 bis 20 Sitzplätze	90
5.	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Estpl. je 250 m^2 Sportfläche	—
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 250 m^2 Sportfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Estpl. je 50 m^2 Hallenfläche	—
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 50 m^2 Hallenfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Estpl. je 200 bis 300 m^2 Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Estpl. je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Estpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.10	Minigolfplätze	6 Estpl. je Minigolfanlage	—
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Estpl. je Bahn	—
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Estpl. je 2 bis 5 Boote	—
5.13	Fitness- und Sportstudios	1 Estpl. je 10 m^2 Nutzfläche, jedoch mindestens 10 Estpl.	75
6.	**Gaststätten, Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 8 bis 12 Sitzplätze	75
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 4 bis 8 Sitzplätze	75
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Estpl. je 2 bis 6 Betten für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nummern 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Estpl. je 10 Betten	75
7.	**Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen**		
7.1	Universitätskliniken	1 Estpl. je 2 bis 3 Betten	50
7.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 3 bis 4 Betten	60
7.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 4 bis 6 Betten	60
7.4	Vorsorge- und Reha-Einrichtungen	1 Estpl. je 2 bis 4 Betten	25
7.5	Pflegeheime	1 Estpl. je 6 bis 10 Betten	75
7.6	Tagespflegeeinrichtungen	1 Estpl. je 4 bis 6 Betten	50
7.7	Tageskliniken	1 Estpl. je 3 bis 5 Plätze	75

8.	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**		
8.1	Grundschulen	1 Estpl. je 30 Schüler	—
8.2	sonstige allgemein bildende Schulen, berufsbildende Schulen	1 Estpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Estpl. je 5 bis 10 Schüler über 18 Jahre	—
8.3	Förderschulen	1 Estpl. je 15 Schüler	—
8.4	Hochschulen	1 Estpl. je 6 flächenbezogene Studienplätze[2])	—
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder und dergleichen	1 Estpl. je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Estpl.	—
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Estpl. je 15 Besucherplätze	—
9.	**Gewerbliche Anlagen**		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Estpl. je 50 bis 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte[1])	10 bis 30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Estpl. je 80 bis 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte[1])	—
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Estpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	—
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Estpl. je Pflegeplatz	—
9.5	automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 Estpl. je Waschanlage[3])	—
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Estpl. je Waschplatz	—
10.	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Estpl. je 3 Kleingärten	—
10.2	Friedhöfe	1 Estpl. je 2 000 m² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Estpl.	90
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1 Estpl. je 20 m² Spielhallenfläche, jedoch mindestens 3 Estpl.	—

[1]) Der Einstellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Einstellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

[2]) Soweit sich aus der Verordnung über Einstellplätze für Hochschulen vom 12. 11. 1987 (Nds. GVBl. S. 208) nichts anderes ergibt.

[3]) Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 20 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Lieferbedingungen für Bodenmaterial zum Einbau in unversiegelte Bereiche auf sensibel genutzten Flächen (Wohnflächen, Kleingärten)

Einzubauendes Bodenmaterial (Füllkies, Füllsand, Füllboden, humoser Oberboden) muss natürlichen Ursprungs sein und darf keine technogenen Fremdbeimengungen enthalten. Eine Zwischenlagerung auf einer Bodenlagerfläche ist möglich. Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Werte für die genannten Parameter sind einzuhalten. Der Einsatz von RC-Baustoffen, industriell hergestellten Gesteinskörnungen oder Materialien aus der Bodenwäsche ist nicht erlaubt. Ausgenommen hiervon ist der Einsatz von Pflanzensubstrat.

Vor dem Einbau sind der Auftrag gebenden OE des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover Nachweise über die Herkunft des Bodenmaterials unaufgefordert vorzulegen. Die Herkunft ist so genau zu bezeichnen oder durch eine Kartenskizze zu dokumentieren, dass der Herkunftsort zweifelsfrei nachvollzogen werden kann. Wenn das Bodenmaterial aus einer Sand- oder Kiesgrube stammt, kann nach Zustimmung der Auftrag gebenden OE auf die Vorlage von Nachweisen zur chemischen Qualität verzichtet werden.

Wird Bodenmaterial von einem bestehenden Haufwerk, z.B. von einer Bodenlagerfläche, angeliefert, müssen neben dem Herkunftsnachweis zusätzlich die Ergebnisse der chemischen Analytik incl. Protokoll der Probenahme vorgelegt werden.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Werte sind für den oberen Einbaumeter einzuhalten:

pH-Wert		**6,5 – 9,5**	(bei Unter-/Überschreitung Hinweise auf Säuren/Laugen
Leitfähigkeit	µS/cm	**250**	(bei Überschreitung: Hinweis auf leicht lösliche Salze)
Arsen	mg/kg	**10**	
Blei	mg/kg	**40**	
Cadmium	mg/kg	**0,4**	
Chrom ges.	mg/kg	**30**	
Nickel	mg/kg	**15**	
Quecksilber	mg/kg	**0,1**	
Summe PAK nach EPA	mg/kg	**1**	
Benzo(a)pyren	mg/kg	**0,1**	
EOX	mg/kg	**1**	(bei Überschreitung: PCB-Analyse)
PCB_6	mg/kg	**0,5**	

Aus dem Herkunftsnachweis bzw. der organoleptischen Ansprache kann sich möglicherweise der Bedarf für weitere Untersuchungsparameter ergeben. Die vorgelegten Analysenergebnisse dürfen maximal ein Jahr alt sein. Eine Mischprobe wird für eine Haufwerksgröße von max. 500 m³ anerkannt.

Für Einbauhorizonte in Tiefen > 1 m sowie versiegelte Flächen werden Einzelfallentscheidungen getroffen.

Über die von der Landeshauptstadt Hannover geforderten Qualitäten hinaus ist im Bereich von Pflanzflächen der §12 der BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu beachten. Das Bodenmaterial ist so einzubauen, dass Folgeschäden durch Verdichtungen vermieden werden. Als Indikatoren für eine schadlose Verdichtung sind eine Luftkapazität von ≥ 8 Vol.-% und eine Wasserdurchlässigkeit von ≥ 10 cm/d mittels Feldversuchen nachzuweisen.

Der Einbau ist durch eine verantwortliche Person (z.B. örtliche Bauleitung) zu begleiten. Die Person muss vorher benannt werden, die Termine für den Einbau sind rechtzeitig anzukündigen. Die Landeshauptstadt Hannover behält sich vor, stichprobenartig das angelieferte Bodenmaterial beproben und analysieren zu lassen bzw. die Bodenverdichtung zu überprüfen. Bei Nichterfüllung der Anforderungen ist ein Austausch des Bodens oder eine Nachbesserung gemäß den Vorgaben der Landeshauptstadt Hannover auf Kosten des Auftragnehmers vorzunehmen.