

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

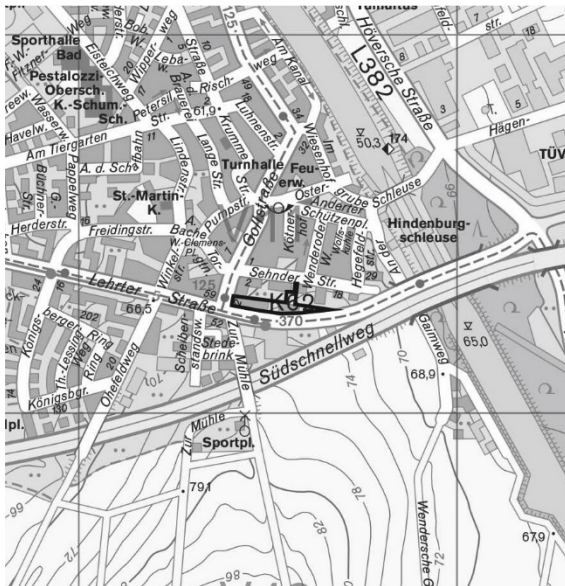
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Schaffung von Baurecht für ein Wohngebiet

Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern, davon eines mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1865

- Lehrter Straße/Gollstraße -



Stadtbezirk:

Misburg-Anderten

Stadtteil:

Anderten

© Landeshauptstadt Hannover - Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab 1: 20.000)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1865 umfasst die bisherigen Betriebsgrundstücke Lehrter Straße 61 sowie Gollstraße 4 der Fa. Autohaus Heyna sowie eine Zufahrt zur Sehnder Straße zwischen den Hausnummern 10 und 12.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7.729 m². Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich auf die Vorhabengrundstücke ohne Einbeziehung öffentlicher Straßenverkehrsflächen der Lehrter und Sehnder Straße.

2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Vorhabengebiet wird derzeit als Gewerbegebiet genutzt und dient vorwiegend dem autoaffinen Gewerbe (Autohaus Heyna). Die *bauwo Wohnen GmbH* hat gemeinsam mit dem Architekturbüro *sabo Architekten BDA* und in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Planen und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover eine städtebauliche und

architektonische Studie erarbeitet, die die Umnutzung des Vorhabengebietes für eine Wohnnutzung vorbereitet. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Neuordnung der Grundstücke Lehrter Straße 61 und Gollstraße 4 erforderlich. Geplant sind 2- bis 4-geschossige Wohngebäude. Da sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 15.01.2018 den Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB eingereicht, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohnbauvorhaben zu schaffen. Mit fortschreitendem Entwurfsprozess wurde das Vorhaben konkretisiert. Daher hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 11.04.2018 die aktualisierten Vorhabenpläne eingereicht, welche gegen die bisher eingereichten Unterlagen ausgetauscht werden und Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darstellen sollen.

3 Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung eines bisher gewerblich genutzten Bereiches. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und frühzeitiger und formeller Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB. Dem Bebauungsplan wird eine Begründung beigefügt.

Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. In dem Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Hannover stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Vorhaben kann aus dem FNP entwickelt werden, eine Anpassung ist nicht erforderlich. Die Bereiche westlich, nördlich und östlich des Plangebietes werden ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich des Plangebietes verläuft die Lehrter Straße, die als Hauptverkehrsstraße dargestellt wird. Ebenfalls wird der Verlauf der Stadtbahnlinie und einer Gasleitung entlang der Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich schließt ein Gewerbegebiet an.

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Westlich des Plangebietes schließt an die Gollstraße der Bebauungsplan Nr. 799 (Bebauungsplan Nr. 24 Anderten) an. Wesentliche Planinhalte sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse), zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätzen und Spielplatzflächen.

Die nördliche Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt an die südliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 1211 an. Wesentliche Planinhalte sind die Festsetzung reiner Wohngebiete, allgemeiner Wohngebiete und Dorfgebiete, sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse), zur Bauweise, zu den

überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätzen und Spielplatzflächen. Darüber hinaus sind zur Erschließung der Baugrundstücke öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5 Städtebauliche Situation / Bau- und Nutzungskonzept

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand eines Wohngebietes westlich des Mittellandkanals. Nördlich und östlich des Plangebietes schließt ein Wohngebiet mit ein- bis dreigeschossiger Einzel- und Reihenhausbebauung in offener Bauweise an. Daran grenzt an der Straße Kötnerhof eine Wohnanlage mit mehrgeschossigen Wohnungsbau an. Am Kreuzungsbereich Gollstraße/Sehnder Straße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Südlich grenzt zunächst die Lehrter Straße sowie die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 5 an. Daran schließt sich ein durch gewerbliche und Wohnnutzungen geprägtes Quartier mit jeweils ein bis zwei Geschossen an. Westlich des Plangebietes verläuft die Gollstraße sowie ein Wohngebiet mit einer ein- bis sechsgeschossigen Bebauung.

Das Vorhabengebiet ist derzeit durch mehrere autoaffine Gewerbebetriebe wie z. B. Autohandel, Vermietung, Reparatur und Waschanlage geprägt. Darüber hinaus sind weitere kleinere Gewerbebetriebe und ein Wohnhaus vorhanden. Die Bestandsgebäude sind ein- bis zweigeschossig. Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Grundstückes ist das Vorhabengebiet durch die Bestandsgebäude sowie die Zufahrten, Wege, Stellplätze und Garagen nahezu vollständig versiegelt. Im östlichen Grundstücksbereich gibt es eine kleinere, unversiegelte Grünfläche.

Bau- und Nutzungskonzept

Die *bauwo Wohnen GmbH* plant auf dem Vorhabengrundstück Lehrter Straße 61 und Gollstraße 4 eine Wohnbebauung, die den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen soll. Im Kreuzungsbereich Lehrter Straße/Gollstraße ist ein viergeschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und einer Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen vorgesehen. Dadurch wird sowohl der Eckbereich Lehrter Straße/Gollstraße städtebaulich betont, als auch ein ergänzendes Angebot für die angrenzende Wohnbebauung geschaffen. Entlang der Lehrter Straße schließen sich vier, jeweils orthogonal zueinander stehende, drei-geschossige Wohngebäude an. Durch die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude werden gut belichtete Wohnungen und begrünte Vorgartenbereiche geschaffen. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist als ergänzendes Wohnangebot eine Reihenhausbebauung mit zwei bzw. drei Geschossen geplant.

Insgesamt sollen 53 Wohneinheiten entstehen, davon 32 Wohnungen im freifinanzierten Mietwohnungsbau und 21 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau. Für die erforderlichen Pkw-Stellplätze ist eine Tiefgarage im westlichen Bereich des Vorhabengrundstückes mit 36 Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Darüber hinaus werden im östlichen Grundstücksbereich weitere 13 ebenerdige Pkw-Stellplätze angeboten. Fahrradstellplätze sind bei den jeweiligen Eingangsbereichen der Wohngebäude sowie in der Tiefgarage angeordnet.

Ziele des Vorhabens sind die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers, dass zur Aufwertung des Ortsbildes am Ortseingang Andertens beiträgt.

6 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Lehrter Straße an die Bundesstraße 65 sowie an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Anbindung an den ÖPNV

Die Bus- und Stadtbahnhaltestelle Hannover-Anderten liegt gegenüber dem Vorhabengebiet und ist über die Kreuzung Lehrter Straße/Gollstraße/Zur Mühle gut und schnell zu erreichen. Die Stadtbahn verbindet das Plangebiet mit der Innenstadt, über den Umsteigebahnhof Kröpcke kann der Hauptbahnhof erreicht werden. Die S-Bahnhaltestelle Hannover Anderten-Misburg ist in ca. 20 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist gut.

Fließender Verkehr

Das Vorhabengebiet wird aktuell über die Lehrter Straße erschlossen. Die Planung sieht darüber hinaus eine Erschließung über die Gollstraße sowie die Sehnder Straße vor.

Ruhender Verkehr

Die Planung sieht eine Tiefgarage vor, welche über die Gollstraße erschlossen wird. Darüber hinaus werden im östlichen Bereich des Vorhabengebietes zusätzlich ebenerdige Stellplätze geschaffen.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Bestandskanäle und -leitungen.

Verkehrliche Ersteinschätzung

Für das Projekt wurde eine verkehrsplanerische Ersteinschätzung vorgenommen. Sie geht von insgesamt 55 Wohneinheiten aus. Es ergeben sich pro Tag ca. 290 Kfz-Fahrten durch das Wohnungsbauvorhaben. Besucherverkehre sowie Ver- und Entsorgungsfahrten sind dabei inkludiert. Für eine mögliche Gewerbenutzung kann bei ähnlichem MIV-Anteil (Motorisierter Individualverkehr) von ca. 200 bis 250 Kfz-Fahrten/24 h ausgegangen werden.

Da die bisherige gewerbliche Nutzung durch das Autohaus entfällt, kann somit davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben kein relevanter Mehrverkehr gegenüber dem Bestand entsteht und im Knotenpunkt keine wesentlichen Änderungen - insbesondere auch in den Spitzenstunden - zu erwarten sind. U. a. wird durch die Lage der Tiefgarage zwar mehr Verkehr auf der Gollstraße auftreten, jedoch wird der östliche Abschnitt der Lehrter Straße entsprechend entlastet.

Durch die mittige Busspur ist für die geplante Erschließungsstraße nur eine Rechtsrein-Rechtsraus-Regelung möglich. Die Erschließungsstraße ist für die Anwohner, die mit dem Auto aus der Innenstadt kommend in den östlichen Abschnitt des Plangebietes wollen, über die Verbindung Gollstraße - Sehnder Straße zu erreichen. Die Zufahrt an der Sehnder Straße wird verkehrsberuhigt ausgestaltet. Es wird im Planverfahren geprüft, inwiefern die Ausweisung als Spielstraße, ggf. unterstützt durch punktuelle Einbauten, erforderlich ist, um Fremdverkehre aus der Erschließungsstraße fernzuhalten.

Die Anzahl der Begegnungsfälle wird sich innerhalb der Wohnstraße Sehnder Straße unter Berücksichtigung der Neuverkehre durch das Planvorhaben weiterhin auf einem niedrigen Niveau bewegen.

Vor der Einmündung der Tiefgarage kann es im Bereich der Gollstraße in Spitzenzeiten zu Rückstauungen von der vorhandenen Signalanlage kommen. Auch bei aktueller Umleitungsstrecke (Baustelle Lehrter Straße) baut sich der Rückstau hier jedoch zügig ab.

Insgesamt sind die geplanten Stellplätze bezogen auf die jeweiligen Nutzungen in Lage und Anzahl ausreichend dimensioniert.

7 Umweltbelange - Ersteinschätzung

Die Umweltbelange werden im Rahmen eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB berücksichtigt.

7.1 Natur und Landschaft

Das Vorhabengebiet ist fast vollständig durch die Bebauung der ansässigen Gewerbebetriebe und eines Wohnhauses geprägt. Nur Rest- und Randflächen sind unversiegelt. Der Versiegelungsanteil beträgt auf Grundlage der amtlichen Vermessung ca. 93 %. Unversiegelt sind aktuell eine Randfläche in der östlichen Geländespitze hinter der bestehenden Schallschutzwand und ein gelegentlich genutzter, unbefestigter Stichweg zur Sehnder Straße. Die Vegetation ist als ruderaler Grasflur ausgeprägt. Zum Wohnhaus gibt es einen kleinen Garten, in dem sich eine Zierrasenfläche befindet. Hier befinden sich auch die einzigen Gehölze (Ziergehölze wie z.B. *Prunus laurocerasus*) im Geltungsbereich. Bäume gibt es derzeit nicht. Alle anderen Flächen sind mit Gebäuden bestanden oder als Hoffläche befestigt.

Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben einer Wohnbebauung sowie gestalteter Außenbereiche zu einer Entsiegelung und damit zu einer Verbesserung für Natur und Landschaft beiträgt. Naturschutzrechtliche Eingriffe sind nicht zu erwarten. Ein Teil des Geländes wird mit Tiefgaragen unterbaut. Die nicht überbauten Tiefgaragen werden mit Boden abgedeckt und als Grünfläche gestaltet. Es sollen auch Bäume gepflanzt werden.

7.2 Artenschutz

Das Vorhabengebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt und mit Gebäuden bebaut, die sich aktuell in Nutzung befinden, aber abgerissen werden sollen. Eine artenschutzfachliche Untersuchung wird nach örtlicher Einschätzung von der unteren Naturschutzbehörde als verzichtbar eingeschätzt.

7.3 Baumschutz

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover finden im Rahmen des Bebauungsplans Anwendung. Allerdings befinden sich nach einer ersten Einschätzung keine geschützten Gehölze im Plangebiet. Erst die später im Bebauungsplan festzusetzenden Bäume unterliegen nach der Pflanzung dem Schutz.

7.4 Lärmschutz/Emissionen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs. Ob Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wird noch durch ein Gutachten näher untersucht.

Das Vorhabengebiet grenzt direkt an die Lehrter Straße mit der in Seitenlage verlaufenden Trasse der Stadtbahnlinie 5. Darüber hinaus befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Gewerbebetriebe und eine Tankstelle. Südlich der Gewerbebetriebe verläuft als stark frequentierte Straßenverbindung der Südschnellweg. Im weiteren Verfahren wird daher eine detaillierte lärmtechnische Untersuchung vorgenommen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Schalltechnische Untersuchung – Ersteinschätzung

Für die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Die DIN 18005 weist in Abhängigkeit

von der jeweiligen Gebietsausweisung und der zu betrachtenden Emittentenart jeweils Orientierungswerte aus. Sie unterscheidet die Emittentenarten Verkehr, Industrie – Gewerbe, Sport/Freizeit. Im Rahmen der Bauleitplanung sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung eines Gebietes Orientierungswerte angegeben. Für die geplante Bebauung ist eine Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 liegen am Tag bei 55 dB(A) und in der Nacht bei 40 – 45 dB(A).

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschemissionen aus gewerblichen Parkplätzen (Gaststätte), öffentlichem Straßenverkehr und öffentlichem Schienenverkehr ein.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr tagsüber als auch nachts zum Teil überschritten. An den Fassaden der Gebäude liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 50 dB(A) und 69 dB(A) und nachts zwischen 43 dB(A) und 60 dB(A). Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind somit erforderlich.

Folgende Maßnahmen zum Schallschutz werden erwogen:

- Schallschutzwand mit 1,8 m Höhe im Mittel
- Für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente, alternativ: (teil)verglaste Vorbauten

Der Betrieb einer Gaststätte an der Lehrter Straße 59 hat keine schalltechnischen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung. Die diesbezüglich zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm werden an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten.

7.5 Boden/Altlasten/Altablagerungen

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Vorhabengrundstückes für gewerbliche Nutzungen und der geplanten Entwicklung einer Wohnbebauung ist zur Wahrung insbesondere gesunder Wohnverhältnisse auf mögliche Bodenverunreinigungen zu achten. Für das Vorhaben wurde bereits eine orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Sollten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weitere Hinweise gegeben oder Untersuchungen empfohlen werden, werden diese verfahrensbegleitend durchgeführt.

Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen

In allen Sondierungen wurden unter der fast flächendeckend mit Betonpflaster befestigten Fläche oberflächennah aufgefüllte Böden angetroffen. Die sandig/kiesigen Auffüllungen weisen unterschiedliche Anteile an Bauschutt auf, z. T. überwiegt auch der Bauschuttanteil. Unter den Auffüllungen folgen die natürlich anstehenden Oberkreide-Mergel bzw. die Verwitterungshorizonte der Mergel. Grundwasser wurde in den Mergeln nicht angetroffen.

In den Bodenproben wurden bei den Feststoffparametern TOC (gesamter organischer Kohlenstoff), Arsen, Blei, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink z. T. geringfügig erhöhte Gehalte festgestellt. In einer Probe wurden in den Auffüllungen – analog zu den unterschiedlichen Bauschuttanteilen – z. T. stark erhöhte Sulfatgehalte nachgewiesen, die den Prüfwert deutlich überschreiten. Parallel dazu sind die Leitfähigkeiten und die pH-Werte entsprechend erhöht. Alle anderen im Feststoff und Eluat gemessenen Parameter sind in diesen Proben unauffällig bzw. nicht bewertungsrelevant. In den anderen Proben aufgefüllter Böden wurden im Feststoff und im Eluat keine bzw. nur geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte gemessen. In einer Probe im Bereich ohne Flächenversiegelung sind im Feststoff der TOC-

Gehalt (Gehalt des organischen Gesamtkohlenstoffes) und im Eluat der Sulfatgehalt jeweils deutlich erhöht.

In den Bodenluftproben wurden keine LCKW (Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. In den Proben wurden leicht erhöhte BTEX-Summengehalte (aromatische Kohlenwasserstoffe) gemessen, der untere Prüfwert der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser wird allerdings deutlich unterschritten.

Gefährliche Abfälle wurden nicht nachgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks die im Mittel nur weniger als 0,5 m mächtigen Auffüllungen komplett vom Grundstück entfernt werden. Es wird eine sorgfältige Separierung vom anstehenden, bzw. unauffälligen Boden empfohlen.

Es ist zu vermuten, dass nach Entfernen der nur geringmächtigen Auffüllungen in den Bereichen der alten Werkstatt und der Waschanlage die Quelle der leichten BTEX-Gehalte in der Bodenluft beseitigt ist und keine darüber hinaus gehenden technischen Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der untersuchten Flächen ist damit gegeben.

Die Bauschuttauffüllung mit dem nachgewiesenen hohen Sulfatgehalt unter der alten Werkstatt ist kein gefährlicher Abfall und kann unter Berücksichtigung der Einstufung entsprechend abgefahren werden.

Die erforderliche Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Region Hannover erfolgt im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung. Die Entsorgung ist vom begleitenden Fachgutachter zu dokumentieren.

8 Kosten

Finanzielle Auswirkungen des Bauleitplanverfahren werden vom Vorhabenträger getragen. Dies wird mithilfe des Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB abgesichert. Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke
aufgestellt im April 2018
von CESA Investment, Abt. Stadtplanung,
Sophie-Charlotten-Straße 33, 14059 Berlin.

Fabian Zerbs
M. Sc., Stadtplaner AK Berlin

Für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung ...April 2018.

Heesch
(Fachbereichsleiter)