Landeshauptstadt Hannover - 67 - 25.07.2016

Einladung

zur 49. Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen
am Montag, 8. August 2016, 14.00 Uhr, Rathaus, Gobelinsaal

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE

2. Genehmigung von Protokollen

2.1. Genehmigung des Protokolls der Gemeinschaftssitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen, des Ausschusses für Integration, Europa und Internationale Kooperation (Internationaler Ausschuss), des Organisations- und Personalausschusses am 02.05.2016
- öffentlicher Teil -

2.2. Genehmigung des Protokolls über die 47. Sitzung am 02.05.2016
- öffentlicher Teil -

2.3. Genehmigung des Protokolls über die 48. Sitzung am 06.06.2016
- öffentlicher Teil -

3. A L L G E M E I N E V E R W A L T U N G S V O R L A G E N

3.1. Änderung von Hundeauslaufflächen und -wegen im Stadtbezirk Kirchrode-Bemerode-Wülferode
(Drucks. Nr. 1081/2016 mit 1 Anlage)

Zu diesem Punkt ist eingeladen:
Bezirksbürgermeister Rödel, Stadtbezirksrat 06

4. A N T R Ä G E

4.1. Antrag der FDP-Fraktion zur Prüfung von Begräbniszeiten
(Drucks. Nr. 1544/2016)

5. BAULEITPLÄNE DER WOHNBAUFLÄCHENINITIATIVE

6. F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N

6.1. 234. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Misburg / Misburger Hafen
(Drucks. Nr. 0793/2016 mit 1 Anlage)

6.1.1. Gemeinsamer Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion BÜNDNIS

90/DIE GRÜNEN zum 234. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan
Bereich: Misburg/Misburger Hafen
(Drucks. Nr. 1454/2016)

7. B E B A U U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N

7.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof
Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1014/2016 N1 mit 4 Anlagen) - bereits übersandt

7.2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof
(Drucks. Nr. 1345/2016 mit 1 Anlage)

Zu diesem Punkt ist eingeladen:
Bezirksbürgermeister Pollähne, Stadtbezirksrat 07

7.2.1. Änderungsantrag Drs. 15-1487/2016 des Stadtbezirksrats 07 zu Beschluss-Drs. 1345/2016 - Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof
(Drucks. Nr. 1345/2016 E1)

7.3. Bebauungsplan Nr. 1784 - Hilligenwöhren
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1437/2016 mit 4 Anlagen) - bereits übersandt

Zu diesem Punkt ist eingeladen:
Bezirksbürgermeister Grunenberg, Stadtbezirksrat 03

7.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1778 - Bothfelder Kirchweg - Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1159/2016 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt

Zu diesem Punkt ist eingeladen:
Bezirksbürgermeister Grunenberg, Stadtbezirksrat 03

7.5. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße -
(Drucks. Nr. 1304/2016 mit 1 Anlage)

Zu diesem Punkt ist eingeladen:
Bezirksbürgermeister Sandow, Stadtbezirksrat 01

8. B E R I C H T D E R D E Z E R N E N T I N

9. M I T T E I L U N G E N U N D A N F R A G E N

II. N I C H T Ö F F E N T L I C H E R T E I L

Schostok

Oberbürgermeister

PROTOKOLL

49. Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen
am Montag, 8. August 2016, Rathaus, Gobelinsaal

Beginn	14.00 Uhr
Ende	15.30 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Ratsfrau Langensiepen	(Bündnis 90/Die Grünen)
Ratsherr Mineur	(SPD)
Ratsherr Bindert	(Bündnis 90/Die Grünen)
Ratsherr Blaschzyk	(CDU)
Ratsherr Drenske	(Bündnis 90/Die Grünen)
(Ratsherr Fischer)	(CDU)
Beigeordneter Förste	(DIE LINKE.)
(Ratsfrau Gahbler)	(SPD)
Ratsherr Hellmann	(CDU)
Ratsherr Hofmann	(SPD)
Ratsherr Kelich	(SPD)
Ratsherr Müller-de Buhr	(SPD)
Beigeordnete Seitz	(CDU)

Beratende Mitglieder:
Herr Dirscherl
Frau Heitmüller-Schulze
(Herr Holm)
(Herr Kruse)
Frau Lipp
(Frau Sandkühler)
(Frau Thome-Bode)
Herr Dr. Dr. Wöhler

Grundmandat:

(Ratsherr Böning)	(DIE HANNOVERANER)
Ratsherr Engelke	(FDP)

Verwaltung:

Frau Tegtmeyer-Dette	(Wirtschafts- und Umweltdezernat)
Herr Hartmann	(Wirtschafts- und Umweltdezernat)
Herr Dix	(Büro Oberbürgermeister)
Herr Schlesier	(Fachbereich Planen und Stadtentwicklung)
Frau Gundert	(Fachbereich Senioren)
Frau van Schwartzenberg	(Fachbereich Umwelt und Stadtgrün)
Frau Böger	(Fachbereich Umwelt und Stadtgrün)
Frau Bach	(Fachbereich Umwelt und Stadtgrün)

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE

2. Genehmigung von Protokollen

2.1. Genehmigung des Protokolls der Gemeinschaftssitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen, des Ausschusses für Integration, Europa und Internationale Kooperation (Internationaler Ausschuss), des Organisations- und Personalausschusses am 02.05.2016
- öffentlicher Teil -

2.2. Genehmigung des Protokolls über die 47. Sitzung am 02.05.2016 - öffentlicher Teil -

2.3. Genehmigung des Protokolls über die 48. Sitzung am 06.06.2016 - öffentlicher Teil -

3. A L L G E M E I N E V E R W A L T U N G S V O R L A G E N

3.1. Änderung von Hundeauslaufflächen und -wegen im Stadtbezirk Kirchrode-Bemerode-Wülferode
(Drucks. Nr. 1081/2016 mit 1 Anlage)

4. A N T R Ä G E

4.1. Antrag der FDP-Fraktion zur Prüfung von Begräbniszeiten
(Drucks. Nr. 1544/2016)

4.1.1. Zusatzantrag der CDU-Fraktion zu Drucks. Nr. 1544/2016, Antrag der FDP-Fraktion zur Prüfung von Begräbniszeiten
(Drucks. Nr. 1684/2016)

5. BAULEITPLÄNE DER WOHNBAUFLÄCHENINITIATIVE

6. F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N

6.1. 234. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Misburg / Misburger Hafen
(Drucks. Nr. 0793/2016 mit 1 Anlage)

6.1.1. Gemeinsamer Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum 234. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Bereich: Misburg/Misburger Hafen
(Drucks. Nr. 1454/2016)

7. B E B A U U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N

7.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1014/2016 N1 mit 4 Anlagen)

7.2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof
(Drucks. Nr. 1345/2016 mit 1 Anlage)

7.2.1. Änderungsantrag Drs. 15-1487/2016 des Stadtbezirksrats 07 zu Beschluss-Drs. 1345/2016 - Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof
(Drucks. Nr. 1345/2016 E1 mit 1 Anlage)

7.3. Bebauungsplan Nr. 1784 - Hilligenwöhren
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1437/2016 mit 4 Anlagen)

7.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1778 - Bothfelder Kirchweg - Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1159/2016 mit 3 Anlagen)

7.5. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße -
(Drucks. Nr. 1304/2016 mit 1 Anlage)

8. B E R I C H T D E R D E Z E R N E N T I N

9. M I T T E I L U N G E N U N D A N F R A G E N

II. N I C H T Ö F F E N T L I C H E R T E I L

10. Genehmigung des Protokolls der Gemeinschaftssitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen, des Ausschusses für Integration, Europa und Internationale Kooperation (Internationaler Ausschuss), des Organisations- und Personalausschusses am 02.05.2016
- nichtöffentlicher Teil -

11. Genehmigung des Protokolls über die 47. Sitzung am 02.05.2016 - nichtöffentlicher Teil -

12. Genehmigung des Protokolls über die 48. Sitzung am 06.06.2016 - nichtöffentlicher Teil -

13. Bericht der Dezernentin - nichtöffentlicher Teil -

14. Anfragen und Mitteilungen - nichtöffentlicher Teil -

Ratsfrau Langensiepen eröffnete die Sitzung um 14.00 Uhr und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Die Tagesordnung wurde mit folgenden Änderungen beschlossen:

- Die CDU-Fraktion reichte unter TOP 4.1.1. eine Tischvorlage ein.
- Die Protokolle unter den TOPs 2.1., 2.3., 10. und 12. wurden vertagt.

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE

Frau Boos-Ziegling stellte zu TOP 6.1. (DS Nr. 0793/2016) einige Fragen. Sie habe der Presse entnommen, dass der Rat bereits im Vorfeld die positive Bescheidung für eine von einem Bauunternehmer beantragte Verfüllung des Hafenbeckens in Misburg signalisiert habe, obwohl das Verfahren noch nicht eröffnet worden sei und für das Gelände bisher noch keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) stattgefunden habe. Sie könne verstehen, dass man in den gewerbe- und wirtschaftsorientierten Ausschüssen dem Expansionsbegehren eines Gewerbesteuerzahlers positiv begegnen wolle, vom Umweltausschuss erwarte sie jedoch eine konsequente Haltung in Sachen Umwelt- und Naturschutz.
Weiterhin fragte sie, welche positiven Kriterien für eine Verfüllung des Hafenbeckens vorhanden seien. Angesichts der jahrelang stattgefundenen Entwicklung der dortigen Fauna und Flora habe das Gebiet inzwischen einen bedeutenden Einfluss auf das Mikroklima. Sie verwies zudem auf das Naturschutzgesetz, das dem Erhalt von Wasserflächen eine große Bedeutung zuspreche. Eine Verfüllung des Beckens mit einer nachfolgenden Nutzung als Lagerplatz für Baustoffe würde sich voraussichtlich negativ auf das nebenan befindliche Naturschutzgebiet in der Mergelgrube HPC I auswirken, ebenso würde aufgrund durchfahrender LKWs die Belastung durch Staub und Lärm für die AnwohnerInnen vor Ort steigen. Dies empfinde sie als außerordentlich problematisch. Sie fragte, ob bereits ein Gutachten des Eigentümers der Fläche vorhanden sei.
Sie wies darauf hin, dass man das Hafenbecken inzwischen als Industriedenkmal betrachten könne, das im Rahmen der Stadtgeschichte Misburgs im letzten Jahrhundert erfolgreich angelegt worden sei. Es sei schade, wenn ein solch schönes und historisches Gelände nicht erhalten bleibe, vor allem auch unter den genannten Gesichtspunkten des Umweltschutzes.
Sie fragte, inwieweit die EinwohnerInnen und der Stadtbezirksrat Misburgs an der Entscheidung beteiligt und deren Meinungen berücksichtigt würden.

Erste Stadträtin Tegtmeyer-Dette gab dazu an, in der Sitzung könne vorläufig nur ein Teil der Fragen beantwortet werden, der restliche Teil würde schriftlich an Frau Boos-Ziegling erfolgen.

Frau van Schwartzenberg erläuterte, bei dem Flächennutzungsplan der vorliegenden Drucksache gehe es darum, die Voraussetzung für die Eröffnung des wasserrechtlichen Verfahrens bei der Region Hannover zu schaffen. Erst in diesem Rahmen würden dann natur- und umweltschutzrechtliche Fragen thematisiert werden können. Es sei hier also noch nichts entschieden, sondern das Verfahren bzw. diese Vorstufe an sich nur ein Aspekt, um die nötigen Prüfungen ermöglichen zu können. Ein Antrag des Bauunternehmers liege bislang noch nicht vor.

Frau Boos-Ziegling fragte, warum sich dann einzelne Ratsmitglieder schon positiv zum Thema geäußert hätten und seitens des Rates insgesamt Zustimmung signalisiert werde.

Erste Stadträtin Tegtmeyer-Dette erklärte, dass Frau van Schwartzenberg soeben das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erläutert habe. Das Verfahren sei Voraussetzung, damit überhaupt ein Antrag auf Verfüllung des Hafenbeckens bei der Region gestellt werden könne. In der Tat enthalte die Drucksache an dieser Stelle die falsche Information, dass ein Antrag bereits gestellt worden sei. Dies träfe nicht zu.

Ratsfrau Langensiepen wies für die anwesenden EinwohnerInnen auf das übliche, formelle Verfahren gemäß § 36 der Geschäftsordnung des Rates für die Sprechstunden in den Ausschusssitzungen hin:
Während die Verwaltung auf die Fragen der EinwohnerInnen eingehen und diese beantworten könne, dürfe hingegen den RatspolitikerInnen während der Sprechstunde nicht das Rederecht erteilt werden. Fragen seien daher ausschließlich an die Verwaltung zu stellen.
Zum Thema Hafenbecken in Misburg würde aber seitens der Politik sicherlich unter den TOPs 6.1. und 6.1.1. noch ausreichend diskutiert werden, so dass für die EinwohnerInnen hier ausreichend Gelegenheit bestehe, weitere Infos darüber zu erlangen.

Frau Banach, eine langjährige Einwohnerin des Stadtteils Misburg, gab an, dass Freunde von ihr direkt am Kanalbecken wohnen würden. Auf Fotos von diesem Gebiet könne man aufgrund der reichhaltigen Vegetation den Eindruck gewinnen, es seien Aufnahmen aus Brasilien und nicht aus Misburg.
Sie habe in der Geschichte Misburgs nach und nach die Geschichte der dort ansässigen Firmen und deren Umweltverschmutzungen der Gegend mitverfolgen können, so u. a. den oft vorhandenen Zementstaub an den Fenstern oder durch Rußpartikel verschmutzte Wäsche. Umso wertvoller sei daher die jetzt vorhandene Natur einzustufen.
Sie fragte, ob für den Fall einer Antragstellung bereits ein zeitlicher Ablaufplan zur Verfüllung und Nutzung des Hafenbeckens vorläge und wo der entsprechende Plan dazu ausgelegt werde. Sie bat um eine schriftliche Beantwortung der Fragen.
Sie appellierte an die Verwaltung und Politik, solche Verfahren den EinwohnerInnen gegenüber allgemein transparenter zu halten, da Information sehr wichtig sei.
Zudem solle mehr darauf geachtet werden, die vorhandenen, natürlichen Erholungsgebiete zu erhalten und zu pflegen, da in Hannover auch viele internationale Gäste zu Besuch seien und die Stadt mit solchen Kleinoden wie in Misburg viele Sympathien gewinnen könne.

Herr Kuhlmann, seit ca. 11 Jahren wohnhaft nahe des betroffenen Hafenbeckens, berichtete von den AnwohnerInnen vor Ort, die bereits mit der nebenan liegenden Firma *HeidelbergCement* und deren Betonschwellenwerk konfrontiert worden seien.
Noch vor der Ansiedelung der Firma vor Ort sei in den damaligen Ratssitzungen den AnwohnerInnen versichert worden, es handele sich um ein sogenanntes „stilles Gewerbe“, von dem vor Ort kaum etwas bemerkt werden würde. Dies stelle sich jedoch bis heute komplett anders dar. Es gäbe oft bis spät in die Nacht hinein Lärm- und Emissionsbelästigungen.
Die große Sorge der betroffenen AnwohnerInnen sei, dass diese Belästigungen weiter ansteigen würden, sollte tatsächlich auch noch das Hafenbecken verfüllt und durch den ansässigen Großunternehmer Papenburg als Lagerfläche genutzt werden.

Er bat daher darum, die Sorgen und Ansichten der betroffenen AnwohnerInnen in die weiteren Entscheidungen und Verfahren zum Hafenbecken zu berücksichtigen.

Durchgeführt

2. Genehmigung von Protokollen

2.1. Genehmigung des Protokolls der Gemeinschaftssitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen, des Ausschusses für Integration, Europa und Internationale Kooperation (Internationaler Ausschuss), des Organisations- und Personalausschusses am 02.05.2016
- öffentlicher Teil -

Vertagt

2.2. Genehmigung des Protokolls über die 47. Sitzung am 02.05.2016
- öffentlicher Teil -

Herr Dirscherl wies auf einen Fehler auf Seite 9 des Protokolls hin:
Das Protokoll stelle den Sachverhalt so dar, als sei im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün das Gutachten von J. Kues während seiner Amtszeit jahrelang unauffindbar gewesen und erst später wieder aufgetaucht.
Das Gutachten sei jedoch während seiner Amtszeit angefertigt und dann im Fachbereich fortwährend genutzt worden. Erst zu einem unbestimmbaren Zeitpunkt, nach dem Ende seiner Zuständigkeit dort, sei es dann abhanden gekommen und noch später wieder aufgefunden worden. Er bat um Korrektur.

Mit Änderungen genehmigt

2.3. Genehmigung des Protokolls über die 48. Sitzung am 06.06.2016
- öffentlicher Teil -

Vertagt

3. A L L G E M E I N E V E R W A L T U N G S V O R L A G E N

3.1. Änderung von Hundeauslaufflächen und -wegen im Stadtbezirk Kirchrode-Bemerode-Wülferode
(Drucks. Nr. 1081/2016 mit 1 Anlage)

Einstimmig

4. A N T R Ä G E

4.1. Antrag der FDP-Fraktion zur Prüfung von Begräbniszeiten
(Drucks. Nr. 1544/2016)

Ratsherr Engelke stellte den Antrag vor. Grundsätzlich gehe es darum, dass für viele Menschen der Stress im Berufsleben wachse und Freistellungen für Beerdigungen an Wochentagen oft nicht gewährt würden, oder lange Anfahrtszeiten und Familienverpflichtungen würden eine Teilnahme erschweren.

In anderen Kommunen seien durchaus Beerdigungen an Samstagen möglich. Daher bitte er um Prüfung, ob dies auch in Hannover möglich gemacht werden könne.
Den Zusatzantrag DS Nr. 1684/2016 würde er ebenfalls befürworten, wenn es tatsächlich der Fall sei, dass in Hannover Begräbnisse an Wochentagen nach 14 Uhr nicht stattfinden dürften.

Ratsherr Hellmann gab an, auch seine Fraktion sei der Meinung, dass die Stadt als Dienstleister Begräbnisse an Wochentagen nach 14 Uhr sowie an Samstagen ermöglichen müsse. Auch die Belegung der städtischen Friedhöfe lasse oft etwas zu wünschen übrig. Auf Friedhöfen von Kirchen oder anderen Kommunen seien diese Dienstleistungen ja auch vorhanden. Wünschenswert wäre allgemein eine höhere Flexibilität und Kreativität der Stadtverwaltung in diesen Bereichen.
Natürlich sei es selbstverständlich, wenn die zusätzliche Mehrarbeit für die FriedhofsmitarbeiterInnen tariflich dann entsprechend höher vergütet bzw. vergünstigt würde.

Ratsherr Mineur wies darauf hin, dass es einen entsprechenden Antrag auf Erweiterung der möglichen Begräbniszeiten bereits im Jahr 2006 gegeben habe. Es habe damals eine Probephase von ca. 7 Monaten gegeben. Das Angebot sei jedoch nur sehr wenig angenommen worden.
Dazu komme die Problematik, dass Gräber bereits am selben Tag der Beerdigung ausgehoben werden müssten, weil ansonsten die Wetter- und Standfestigkeit gefährdet sei, sie ausreichend abgesichert werden müssten und ähnliches. Das bedeute bei einer samstäglichen Beerdigung für die FriedhofsmitarbeiterInnen also, es müsse an dem Tag dann jeweils eine ganze Kolonne anrücken und das Grab ausheben und vorbereiten.
Es müssten dafür wahrscheinlich zusätzliche MitarbeiterInnen eingestellt werden, was Mehrkosten entstehen lasse und die ohnehin schon hohen Kosten für Beerdigungen noch weiter steigern würde. Im Sinne einer wirtschaftlichen Führung des städtischen Haushaltes sei dies eher nicht der richtige Weg.
Daher seien sich nach der Probephase im Jahr 2006 alle Beteiligten einig gewesen, das zusätzliche Angebot nicht einzuführen.
Ihm seien zudem fast keine großen Städte mit einem erweiterten Begräbnisangebot bekannt, da die Friedhöfe meist auch von städtischen MitarbeiterInnen betreut würden. In kleineren Kommunen mit teilweise ehrenamtlichen Kräften könne ein erweitertes Angebot sicherlich eher gestemmt werden.

Ratsherr Drenske berichtete von der Anfrage eines Einwohners an seine Fraktion, in der ebenfalls kritisiert worden sei, dass keine Samstagsbeerdigungen in Hannover möglich seien.
Er sei bei einer darauffolgenden Recherche zum Thema Begräbniszeiten ebenfalls auf die bereits erwähnte Prüfung mit Probephase aus dem Jahr 2006 gestoßen. Damals sei man nach Rücksprache mit den FriedhofsmitarbeiterInnen, den Beerdigungs- und Gartenfirmen, den Kirchen etc. zu dem Ergebnis gelangt, dass ein gesteigertes Angebot zu massiven Mehrkosten führen würde und die Nachfrage nach Samstagsbeerdigungen zu gering sei.
Seiner Auffassung nach würden zudem Schulen und Arbeitgeber die Menschen ausreichend für die Teilnahme an Beerdigungen freistellen, so dass er insgesamt eine erneute Prüfung für unnötig halte.
Sollte Ratsherr Engelke jedoch der Meinung sein, dass die bereits erfolgte

Prüfung zu einem anderen Ergebnis hätte gelangen müssen, solle er die Mehrkosten unter Angabe von Gründen, warum die bisher festgestellten Argumente nicht nachvollziehbar seien beantragen.

Beigeordnete Seitz wies darauf hin, dass die erwähnte Prüfung mit Testphase bereits zehn Jahre alt sei. Es sei eigentlich üblich, so alte Ergebnisse zu hinterfragen und auf den Prüfstand zu stellen. Daher würde sie ein erneutes Aufgreifen der Prüfung durch die Stadt begrüßen, da sich letztendlich auch Begebenheiten im Lauf der Zeit ändern könnten, wie z. B. die ausreichenden Freistellungen von Arbeitnehmern für Beerdigungen. Vor diesem Hintergrund sei eine erneute Umfrage oder Testperiode auf jeden Fall sinnvoll.
Auch könnten Angehörige, bedingt durch die heutige Arbeitslage, durchaus über ganz Deutschland verstreut sein, was eine weite Anreise für Beerdigungen nach sich ziehe. Hier würden Möglichkeiten an den Samstagen viel Sinn machen. Sie höre immer wieder, dass dies in anderen Kommunen durchaus möglich sei.

Ratsherr Engelke stellte in Frage, dass in anderen Kommunen Gräber durch Ehrenamtliche ausgehoben würden, dies wäre allein aus Versicherungsgründen schwierig. Ihm sei zudem bekannt, dass Samstagsbeerdigungen in der Großstadt Hamburg möglich seien.
Bei der 2006 erfolgten Prüfung mit Testphase halte er den Zeitraum von 7 Monaten für viel zu kurz, als dass sich die Möglichkeit bis zum Testende entsprechend herumgesprochen haben könne usw., dafür brauche es mindestens 1-2 Jahre, um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten. Insgesamt sei an die Testphase seiner Auffassung nach recht lustlos herangegangen worden.
Vielleicht könne die Verwaltung das Angebot auch flexibel anpassen, so dass Samstagsbeerdigungen bspw. nur zweimal im Monat angeboten würden. Die Wirtschaft sei auch gezwungen, schnell auf Gegebenheiten zu reagieren. Es müsse organisatorisch möglich sein, bei der Anmeldung einer Beerdigung für einen Samstag entsprechend eine Kolonne von MitarbeiterInnen zusammenzustellen.
Zu Mehrkosten stünde zwar im Antrag nicht, dass diese anfallen würden, dass dies dennoch geschehen würde, sei jedoch völlig klar. Dies könne den Menschen, die Samstagsbeerdigungen in Anspruch nähmen, natürlich entsprechend in Rechnung gestellt werden. Die Ermittlung von anfallenden Mehrkosten sei jedoch nicht Aufgabe einer politischen Fraktion, sondern der Verwaltung.
Er gebe der Beigeordneten Seitz völlig Recht, dass sich die Zeiten seit 2006 geändert hätten und auch vielerorts die Arbeitsbedingungen härter geworden seien. Man könne zumindest prüfen, ob es organisatorisch möglich sei und welche Mehrkosten entstehen würden.
Die Verwaltung verstehe sich als Dienstleistungsbetrieb und spreche von den EinwohnerInnen bewusst als KundInnen. Dazu gehöre ein umfassendes Angebot an Dienstleistungen, wozu auch die Möglichkeit erweiterter Beerdigungszeiten gehöre. Die Begründung, dies abzulehnen, halte er für sehr schwach.

Ratsherr Förste gab an, er finde die Begründung für die Ablehnung des Antrags überzeugend. Es sei zu überdenken, ob man auch solch persönliche Dinge wie die Trauer um Angehörige den Regeln der Arbeitswelt unterwerfen und dafür extra zusätzliche Samstagsarbeit einführen wolle.

Dazu müsse man auch bedenken, dass die Politik die Stadtverwaltung von Hannover immer wieder zum Sparen anhalte, gleichzeitig aber eine stetige Ausweitung des Angebots erwarte. Das könne nicht funktionieren, man könne solche Forderungen auch schlicht Populismus nennen. Den Bürgern werde der Mund wässrig gemacht, während aber niemand die nötigen Geldmittel aufbringen wolle.

Ratsherr Kelich kritisierte, auch er verstehe die Pro-Argumentation für den Antrag so, dass gesellschaftliche Riten, wie hier Bestattungstraditionen, möglichst wirtschaftskonform angepasst werden sollten.
Das sei jedoch nicht der Anspruch, den die Politik haben sollte. Es müsse von politischer Seite eher erreicht werden, dass mehr Menschen für Bestattungstermine in der Woche von ihrer Arbeit freigestellt würden. Dann würde sich die Notwendigkeit von samstäglichen Beerdigungen von selber erledigen. Sicherlich könne ein Stadtrat allein dies nicht erreichen, jedoch solle er auch kein wirtschaftskonformes Sterben befürworten, weshalb er die Argumentation für den Antrag für grundlegend falsch halte.

Ratsherr Drenske kam auf das Argument von Ratsherrn Engelke zu sprechen, dass die Kosten nicht Sache der Politik, sondern der Verwaltung seien. In den aktuellen Zeiten läge jedoch gerade in den Händen der Politik eine große Verantwortung, wenn es um Kosten gehe. So müssten vor Beantragungen bereits umfassende Überlegungen stattfinden, ob und wie etwas finanziert werden könne. In dieser Abwägung müsse beurteilt werden, ob eine Maßnahme das für sie anfallende Geld wert sei. Die Verantwortung dafür auf die Verwaltung abzuwälzen, könne nicht funktionieren.

Herr Dirscherl fragte, ob Gräber im Rahmen von Standfestigkeit und anderen Bedingungen tatsächlich erst ca. drei Stunden vor einer Beerdigung ausgehoben werden könnten, oder ob dies auch am Vortag möglich sei, um damit zu umgehen, dass die MitarbeiterInnen der Friedhöfe an Samstagen diese schweren Arbeiten ausführen müssten.

Ratsherr Mineur erläuterte, das Ausheben eines Grabes bereits am Vortag einer Beerdigung könne dazu führen, dass es bspw. durch Regenfälle instabil werde und Erde vom Rand in die Grube rutsche. Gräber würden in der Regel nicht (wie Baugruben) abgestützt. Sie müssten daher bei einem Ausheben am Vortag entsprechend durch Absperrungen gesichert werden, um Risiken wie z. B. Stürze von vorbeigehenden Menschen in die Grube zu verhindern. Auch nach einer Beerdigung müssten Gräber zur Risikovermeidung möglichst schnell geschlossen werden.
Ein Ausheben am Vortag würde also einen erheblichen Mehraufwand und unnötige Risiken mit sich bringen, weshalb eine zeitnahe Arbeit vor und nach einer Bestattung üblich sei.
Was die üblichen Zeiten von Bestattungen betreffe, sei es traditionell üblich, dass man nach der Beerdigung noch zusammensitze, Kaffee trinken gehe oder ähnliches, weshalb die meisten Bestattungstermine für die Mittagszeit gebucht würden. Termine nach 14 Uhr könnten daher aus diesen Gründen abgelehnt werden und eine Freistellung bei Arbeitgebern noch erschweren.
Die bisher üblichen Begräbnis- und Öffnungszeiten der städtischen Friedhöfe seien ausreichend geprüft worden und hätten sich bewährt, weshalb eine Erweiterung wie beantragt unnötig sei.

3 Stimmen dafür, 8 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen

4.1.1. Zusatzantrag der CDU-Fraktion zu Drucks. Nr. 1544/2016, Antrag der FDP-Fraktion zur Prüfung von Begräbniszeiten
(Drucks. Nr. 1684/2016)

3 Stimmen dafür, 8 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen

5. BAULEITPLÄNE DER WOHNBAUFLÄCHENINITIATIVE

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLANANGELEGENHEITEN

6.1. 234. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Misburg / Misburger Hafen
(Drucks. Nr. 0793/2016 mit 1 Anlage)

Ratsherr Drenske gab an, es freue ihn, dass die Grenzziehung zum Naturschutzgebiet in der Mergelgrube schon vorab gut gelungen sei. Zwischenzeitlich habe eine Version im Raum gestanden, bei der die Grenze des Naturschutzgebietes auf den Kamm bzw. die Oberkante der Grube gezogen worden wäre. Durch rechtzeitige öffentliche und politische Intervention sei es jedoch gelungen, dass die vom Bauunternehmer begehrte Fläche nicht direkt bis an die Grenze des Naturschutzgebietes heranreiche, womit dieses geschützt sei.
Anhand der (u. a. naturschutzrechtlichen) Erhebungen, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen würden, könne entschieden werden, ob die geplanten Änderungen auf der betroffenen Fläche tragbar seien oder nicht.
Sollte dort die Ansiedelung von Rote-Liste-Arten festgestellt werden, würden die geplanten Tätigkeiten für die Firma des Bauunternehmers natürlich schwierig werden. Wenn nicht, dürfe er die Grube verfüllen, da die Fläche in seinem Eigentum sei.

Beigeordnete Seitz betonte, die vorliegende Drucksache sei von äußerster Relevanz. Sie sei der Meinung, bestimmte Sachen dürften nicht erst beschlossen werden, wenn die Änderung des Flächennutzungsplans schon angestoßen sei. Man solle sich im Vorfeld ausreichend Gedanken darüber machen, was gewollt sei. Wenn mit dem Zusatzantrag DS Nr. 1454/2016 eine Zuwegung zur Mergelgrube beantragt werde, hieße das ihrer Meinung nach im Umkehrschluss, dass die rot-grüne Fraktion sich bereits mit der Verfüllung des Hafenbeckens angefreundet habe.
Das betroffene Gebiet sei – auch unter Naturschutzaspekten - in seiner Art fast einmalig in Hannover, seit Jahrzehnten habe dieses Kleinod ungestört wachsen können. Gewerbegebiete seien in Misburg bereits sehr ausreichend vorhanden, viel dringender werde eine Entlastungstraße benötigt, was bisher jedoch nicht angefasst worden sei.
Ein Areal dicht bei der Mergelgrube sei von der Stadt nicht als Baugebiet freigegeben worden, weil für die AnwohnerInnen die Lärmbelästigung eines Betriebes gefürchtet werde, der auf der Straße gegenüberliegend ansässig sei. Gleichzeitig würde jedoch zugelassen, dass das bestehende Baugebiet durch eine solche Gewerbebelastung betroffen würde. Hier würden sich Rot-Grün und Verwaltung parallel widersprechen.
Fraglich sei, an welcher Stelle der Bezirksrat Misburg-Anderten Stellung zum Verfahren nehmen dürfe. Auch der Zeitpunkt einer Überwachung der Verfüllung sei unklar, es reiche nicht, dies im Nachhinein anzusetzen.

Insgesamt seien zu viele Fragen offen, weshalb ihre Fraktion dieser Drucksache nicht zustimmen könne. Sie stellte darauf den Antrag, die Drucksache in die CDU-Fraktion zu ziehen.

Ratsherr Engelke sah die vorliegende Drucksache zur Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans als ersten Schritt dazu, das Hafenbecken zu verfüllen. Auch wenn durch den Bauunternehmer noch kein Antrag vorliege, habe es offensichtlich trotzdem Vorgespräche zwischen diesem und der Verwaltung gegeben, denn so ein Verfahren würde sicherlich nicht grundlos und ohne Anlass von der Verwaltung in Gang gesetzt.
Um die augenblicklich in der Sitzung anwesenden EinwohnerInnen nicht zu beunruhigen, werde nun seitens der rot-grünen Fraktion die Lage über die Entscheidung zur Verfüllung als noch völlig offen dargestellt. Jeder, der schon lange im Geschäft sei, wisse jedoch, dass auf den ersten auch der zweite und dritte Schritt usw. folge.
Mit dem Beschluss der vorliegenden Drucksache werde dem Eigentümer der Fläche, also dem Bauunternehmer, die Möglichkeit auf einen gewissen Anspruch zur Verfüllung des Hafens gegeben. Nach dem Prinzip „wehret den Anfängen“ müsse von Rot-Grün ganz klar Stellung für oder gegen eine Verfüllung bezogen werden. Die jetzige Haltung sei demnach kein klares Verfahren.
Da die Drucksache zusätzlich den Fehler enthalte, von einem bereits gestellten Antrag auszugehen, was gar nicht der Fall sei, müsse diese eigentlich von der Verwaltung zurückgezogen und neu verfasst statt in eine Fraktion gezogen werden.
Wenn jetzt über die vorliegende Drucksache abgestimmt werde, würde der erwähnte Fehler mitbeschlossen.
Er erwarte in dieser Hinsicht daher eine Neufassung der Drucksache durch die Verwaltung.

Ratsherr Mineur wies darauf hin, dass die Drucksache vor der Sommerpause des Rates bereits mehrfach in einige Fraktionen gezogen worden sei.
Beantragt werde mit der Drucksache die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Der von Ratsherrn Engelke erwähnte Fehler befinde sich im Begründungstext. Das, worüber beschlossen werde, habe sich inhaltlich nicht geändert, daher sehe er keinen Grund für eine Neufassung.
Ein Fehler sei bereits vor Jahren dahingehend passiert, dass die Stadt das betreffende Grundstück aus ungeklärten Gründen nicht erworben habe. Mit dem Eigentumsrecht auf die Fläche hätte die Verwaltung eine gute Entscheidungsgrundlage gehabt.
Da jedoch das Ganze zurzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen sei und der Bauunternehmer das Grundstück erworben habe, könne dieser die Fläche theoretisch entsprechend der jetzigen Rechtslage auch gewerblich nutzen. Ebenso könne er im Rahmen eines rechtsstaatlichen Verfahrens einen Rechtsanspruch auf Änderung des Flächennutzungsplans und auf eine Prüfung seiner Rechte bezüglich der betroffenen Fläche geltend machen.

Sollten geschützte Arten beim Hafenbecken gefunden werden, dürfe keine Verfüllung stattfinden. Für eine entsprechende Prüfung der naturschutzrechtlichen Umstände vor Ort sei es jedoch wichtig, zunächst das rechtliche Verfahren anzustoßen und auf den Weg zu bringen. Dann könne man dem Unternehmer am Ende klar und mit rechtlicher Begründung darlegen, was er bezüglich des Hafenbeckens umsetzen dürfe und was nicht.

Was zu den Überlegungen zum Anstoßen des Verfahrens mit beigetragen habe, sei auch die Zuwegung zum jetzigen Naturschutzgebiet der Mergelgrube, die über das betroffene Grundstück im Eigentum des Bauunternehmers führe. Vom vorherigen Besitzer sei diese Zuwegung geduldet worden, man wisse jedoch nicht, ob der jetzige Besitzer dies so weiterführen oder nicht eines Tages die Zuwegung sperren werde.
Im gestellten Änderungsantrag werde auf diesen Missstand hingewiesen, damit dieser im angestoßenen Verfahren mit geklärt werden könne.
In weiteren Schritten solle dann geklärt werden, wie weiterhin vorgegangen werden könne.
Als ein Beispiel nannte er das Bodenmanagement, das es im Verfahren zur Wasserstadt Limmer gegeben habe. Dort sei eine ähnliche Verfüllung begleitet und vom Bauunternehmer bezahlt worden. Die Region Hannover habe dafür einen Vollzeit-Mitarbeiter zur Begleitung abgestellt.
Analog wäre ein entsprechendes Verfahren für das Hafenbecken in Misburg wünschenswert. Nur sei dafür eben das Ingangsetzen des Verfahrens nötig.

Ratsherr Blaschzyk fand es befremdlich, dass sich die Argumentation von Rot-Grün darauf stütze, dass sich die Fläche mit dem Hafenbecken im Eigentum des Bauunternehmers befinde und man aus diesen Gründen teilweise am Handeln gehindert werde. Seine Fraktion sehe dies etwas anders.
Er fragte die Verwaltung, welchen Standpunkt das Umweltdezernat zu der Angelegenheit mit der geplanten Verfüllung des Hafenbeckens habe, auch wenn dieses nicht federführend daran beteiligt sei.
Er wollte zudem wissen, ob es seitens der Verwaltung Gespräche mit dem Flächeneigentümer über Alternativflächen oder einen möglichen Flächentausch gegeben habe, damit man zu einer einvernehmlichen Lösung gelangen könne.

Ratsherr Förste erinnerte an den Ausflug des Umweltausschusses im Jahr 2015, bei dem die Mergelgrube HPC I mit dem Naturschutzgebiet sowie der nebenan liegende Badesee besichtigt worden waren.
Bei vielen Industriegebieten und Häfen seien oft Altlasten bzw. Giftbelastungen vorhanden. Er fragte, ob dies für die Mergelgrube und den Hafen irgendwann überprüft worden sei.

Ratsherr Drenske erwähnte, dass in direkter Nachbarschaft zum betroffenen Gelände die Firma HeidelbergCement eine Ausweitung ihrer Abbaugenehmigung beantragt habe.
In Bezug auf den aktuellen Vorwurf der Opposition, dass bereits mit der Einleitung zur Änderung des Flächennutzungsplans einige Dinge im Vorfeld festgeklopft werden sollten, zeige das Beispiel mit der HeidelbergCement das Gegenteil.
Dort habe die rot-grüne Fraktion nach der Beantragung der Ausweitung ins Verfahren eingebracht, dass ein Teil der Fläche nicht zum Abbau freigegeben werden dürfe, um die ökologisch wertvollen Bereiche zu schützen. Es sei also sehr wohl möglich, noch nachzusteuern, nachdem die naturschutzrechtliche Begutachtung stattgefunden habe. Zudem wisse man dann, wie die Fläche beschaffen und was dort schützenswert sei.
Sollten für das Gelände z. B. Arten der Roten Liste festgestellt werden, würde auch keine Genehmigung der Region für das Verfüllen des Hafenbeckens erfolgen. Zum Schutz der privaten Rechte des Bauunternehmers sei aber eine dahingehende Prüfung des Geländes unabkömmlich, man könne hier

nicht einfach ohne ausreichendes Verfahren im Vorfeld die Verfüllung verbieten, da es sich um Privatgelände handele.

Beigeordnete Seitz fragte die Verwaltung, was diese veranlasst habe, die vorliegende Drucksache zu verfassen, wenn im Vorfeld kein Antrag des Bauunternehmers vorgelegen habe. Eine Rote Liste könne auch ohne Erstellung einer F-Plan-Änderung erstellt bzw. ergänzt werden.

Ratsherr Hellmann kritisierte, dass mit einer Stadt, die ihren EinwohnerInnen per Baumschutzsatzung das Absägen von Ästen ab 10 cm Durchmesser verbiete, dann aber die Zerstörung eines so wertvollen Biotops nicht sofort verhindere, etwas nicht in Ordnung sei.

Erste Stadträtin Tegtmeyer-Dette erklärte, das Verfahren sei bereits auch ohne formalen Antrag eingeleitet worden, weil seitens des Bauunternehmers vor der Verwaltung das Interesse an einer Verfüllung des Hafenbeckens ausgesprochen worden sei, um die daraus entstehende Fläche für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu nutzen.
Seitlich des nicht mehr benötigten Hafenbeckens werde das Gelände bereits gewerblich genutzt. Eine erweiterte Nutzung der Fläche biete sich daher aus Sicht des Unternehmers entsprechend an, der Bedarf sei zudem ebenfalls vorhanden.
Aus Sicht der Verwaltung könne ein solches Interesse entweder gleich abgelehnt, oder aber ein entsprechendes Verfahren zur Prüfung des Vorhabens in Gang gesetzt werden. Mit letzterem könnten alle bisher angesprochenen Fragen formal geprüft und geklärt werden, so z. B. das Vorhandensein von Altlasten oder schützenswerter Arten. Auf dieser Grundlage könne dann eine vernünftige und fundierte Entscheidung getroffen werden.
In der Drucksache sei aufgeführt, dass im Zuge des Änderungsverfahrens alle planungsrelevanten Aspekte des vom Eigentümer angestrebten Vorhabens der Teilverfüllung (mit anschließender Nutzung für gewerbliche Zwecke) erörtert und dabei insbesondere die naturschutzrechtlichen Belange geprüft werden sollten.
Dies würde selbstverständlich durchgeführt, da ein großes Interesse daran bestehe, tatsächlich vorhandene und schützenswerte Natur vor Ort zu erhalten.
Dafür müsse ein geordnetes Verfahren vollzogen werden, wie es mit dem vorliegenden Antrag möglich sei. Die Änderung des Flächennutzungsplans stelle dafür den formalen Rahmen. Es sei noch keine inhaltliche Entscheidung getroffen worden.
Da sie neben einer Umwelt- auch eine Wirtschaftsdezernentin sei, weise sie darauf hin, dass den UnternehmerInnen in der Stadt die Möglichkeit zur vernünftigen Ausübung ihres Gewerbes ermöglicht werden müsse. Wenn sich eine dem äußeren Anschein nach geeignete Fläche dafür biete, müsse im Rahmen eines geordneten Verfahrens die tatsächliche Eignung geprüft werden. In diesem Rahmen würde auch die Frage der Altlasten geklärt werden.
Zur Frage einer Erörterung von alternativen Flächen könne sie darauf hinweisen, dass die möglichen Flächen leider keine ausreichende Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet aufweisen würden und damit nicht in Frage kämen.

Beigeordnete Seitz fragte, ob eine Prüfung der Fläche auf Arten der Roten Liste und auf Altlasten tatsächlich nur über eine Flächennutzungsplanänderung möglich sei.

Erste Stadträtin Tegtmeyer-Dette erwiderte, solche Prüfungen seien auch ohne eine F-Planänderung möglich, aber hierfür werde die Unterstützung des Flächeneigentümers benötigt. Es solle daher mit der Einleitung des Verfahrens signalisiert werden, dass dessen Ansinnen ernst genommen werde.

Beigeordnete Seitz gab zu bedenken, dass ihrer Meinung nach mit der Verfahrenseinleitung Bedürfnisse oder Wünsche geweckt würden, die letztendlich nicht eingehalten würden. Meist ziehe ein erster Schritt auch einen zweiten nach sich. Ein Fund von Tieren der Roten Liste sei im Übrigen vor Ort sehr wahrscheinlich, da solche auch in der benachbarten Mergelgrube HPC I vorhanden seien.
Eine Prüfung von Flora, Fauna und Altlasten im Vorfeld fände sie daher wesentlich sinnvoller, während eine Einleitung zu einer F-Planänderung mit anschließender Prüfung nicht ihr Verständnis finde.

Ratsherr Engelke fragte nach, ob im Rahmen der Einleitung des Verfahrens eine Prüfung auf Rote-Liste-Arten und Altlasten auf dem betroffenen Gelände auch ohne die vorherige Zustimmung des Eigentümers durchgeführt werden könne.

Erste Stadträtin Tegtmeyer-Dette bestätigte dies.

Ratsherr Mineur wies darauf hin, dass eine gewerbliche Nutzung des Geländes durch den Eigentümer rechtlich gesehen ja noch möglich sei.
Die gerade erfolgte Feststellung durch Ratsherrn Engelkes Wortbeitrag sei daher als die eigentliche Begründung dafür zu sehen, warum die Einleitung des Verfahrens so wichtig und erforderlich sei, also um eine gesetzliche Grundlage dafür zu haben, die erforderlichen Prüfungen vornehmen zu können.

Beigeordnete Seitz kritisierte, sie sei sich sicher, dass der Bauunternehmer und Eigentümer der Fläche auch ohne die Einleitung des Verfahrens die nötigen Untersuchungen nicht verweigern würde, denn immerhin sei er ja auf die Verwaltung zugegangen und habe dieser gegenüber sein Interesse an Maßnahmen auf der betroffenen Fläche signalisiert.
Sie verstehe zwar die bisherige Argumentation, finde sie jedoch nicht einleuchtend. Sie habe den Eindruck, dass viele der Anwesenden gar nicht wüssten, was vor Ort wirklich vorhanden sei.

Herr Schlesier verwies auf das Baugesetzbuch. Wenn sich eine planerische Situation so offensichtlich darstelle wie im vorliegenden Fall, sei ein Planungserfordernis vorhanden. Das Baugesetzbuch sehe in solchen Fällen zwei Verfahren vor, die nacheinander abgearbeitet werden müssten. Zum einen sei dies die Änderung des Flächennutzungsplans, was wie im vorliegenden Fall einen Einleitungsbeschluss erforderlich mache. Nach dem Abschluss dieses Änderungsverfahrens, welches auch alle bereits angesprochenen Prüfungen beinhalte, käme dann das eigentliche Bebauungsplanverfahren in Gang, mit dem das Baurecht für eine konkrete Nutzung geschaffen würde.

Es würde mit der vorliegenden Drucksache auf das erkannte Planungserfordernis reagiert und das Verfahren, welches das BauGB in solchen Fällen vorsehe, den Anwesenden vorgeschlagen. In dem Prozess, der im Falle eines zustimmenden Beschlusses beginne, werde sich das Wissen soweit anreichern, dass am Ende eine qualifizierte Entscheidung für oder gegen eine bestimmte Nutzung der Fläche gefällt werden könne.
Er habe aus der vorangegangen Diskussion Zweifel darüber heraushören können, ob ein Antrag bei der Region Hannover bereits vorliege oder nicht.
Er würde diese Fragestellung daher von seinen KollegInnen nochmals prüfen und richtigstellen lassen, damit zur Sitzung des Bauausschusses eine klare Aussage dazu geliefert werden könne.

Antrag, die Drucks. in die CDU-Fraktion zu ziehen:
3 Stimmen dafür, 8 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen

Abstimmung über die Drucks.:
8 Stimmen dafür, 3 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen

6.1.1. Gemeinsamer Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum 234. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Bereich: Misburg/Misburger Hafen
(Drucks. Nr. 1454/2016)

3 Stimmen dafür, 8 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen

7. B E B A U U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N

7.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof
Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1014/2016 N1 mit 4 Anlagen)

Einstimmig

7.2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof
(Drucks. Nr. 1345/2016 mit 1 Anlage)

Einstimmig

7.2.1. Änderungsantrag Drs. 15-1487/2016 des Stadtbezirksrats 07 zu Beschluss-Drs. 1345/2016 - Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof
(Drucks. Nr. 1345/2016 E1 mit 1 Anlage)

Einstimmig

7.3. Bebauungsplan Nr. 1784 - Hilligenwöhren
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1437/2016 mit 4 Anlagen)

Einstimmig

7.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1778 - Bothfelder Kirchweg - Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1159/2016 mit 3 Anlagen)

Einstimmig

7.5. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße -
(Drucks. Nr. 1304/2016 mit 1 Anlage)

Einstimmig

8. B E R I C H T D E R D E Z E R N E N T I N

Erste Stadträtin Tegtmeyer-Dette wies auf die aktualisierte Broschüre zur Eilenriede und der Arbeit des Eilenriedebeirats hin. Diese sei u.a. auch aus dem Anlass erneuert worden, weil der Eilenriedebeirat am 25.10.2016 zu seiner 200. Sitzung zusammenkommen würde.

Berichtet

9. M I T T E I L U N G E N U N D A N F R A G E N

Herr Dirscherl gab an, er habe vor Jahren für eine direkt an den Misburger Hafen angrenzende Fläche ein Gutachten angefertigt, weil es dort Salamander gegeben habe.

Weiterhin kam er darauf zu sprechen, dass einige Sportvereine im Hamburg-Eimsbüttel Ausnahmegenehmigungen für die Beseitigung von Maulwürfen auf Sportflächen erhalten hätten. Er habe dahingehend vor einiger Zeit eine Anfrage an die Verwaltung gestellt und noch keine Antwort erhalten.
Einige Sportvereine in Hannover hätten ihm auf Nachfrage zur Auskunft gegeben, dass diese zur Bekämpfung von Maulwürfen in der Regel unter Angabe auf Rattenbefall entsprechend Kammerjäger beauftragen würden, die die Tiere dann beseitigen würden.

Protokollantwort:

Der Maulwurf ist nach der Bundesartenschutzverordnung § 1 Satz 1 unter besonderen Schutz gestellt. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Maulwürfe zu stören oder zu fangen und mit Fallen, Gift oder Abgasen zu töten. Jegliche Maßnahmen zur Bekämpfung bedürfen ohne Einschränkung einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Die Zuständigkeit für die Unterhaltung/ Verkehrssicherheitspflicht städtischer Sportanlagen liegt beim Fachbereich 52 (Sport und Bäder) und wird von dort an die Vereine als Pächter der Anlage übertragen.

Im Fall von - durch Maulwürfe verursachten – Schäden wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß BNatG bei der Nieders. Landwirtschaftskammer (LWK) beantragt.
Die LWK entscheidet dann über Zulässigkeit, Art und Umfang einer Maßnahme.

Ratsherr Hellmann bezog sich auf die bereits in der AUG-Sitzung vom 06.06.2016 erörterte E-Mail-Anfrage eines Einwohners bezüglich der Sanierung bzw. Umdeckung von asbestbelasteten Dächern in der Vereinskolonie *Vereinigte Steintormasch e.V.*
Er fragte, ob dazu eine Stellungnahme bzw. Antwort der Verwaltung an den betreffenden Einwohner erfolgt sei.

Protokollantwort:

Eine entsprechende Antwort der Verwaltung erging mit Schreiben vom 27.06.2016 an den Einwohner und wurde per E-Mail auch an die Ratsfraktionen weitergeleitet.

Behandelt

II. N I C H T Ö F F E N T L I C H E R T E I L

Die Ausschussvorsitzende **Ratsfrau Langensiepen** beendete die Sitzung um 15.30 Uhr.

Tegtmeyer-Dette
Erste Stadträtin

Bach
Für das Protokoll

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1081/2016
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Änderung von Hundeauslaufflächen und -wegen im Stadtbezirk Kirchrode-Bemerode-Wülferode

Antrag,
die Änderung der Abgrenzungen von Hundeauslaufflächen im Umfeld des Aussichtshügels-Süd auf dem Kronsberg gemäß ihrer Darstellung in Anlage 1 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Beide Geschlechter sind gleichermaßen betroffen

Kostentabelle
Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 67 - Investitionstätigkeit
Investitionsmaßnahme 55104 Naherholung

Einzahlungen	**Auszahlungen**	
	Saldo Investitionstätigkeit	**0,00**

Teilergebnishaushalt 67

Angaben pro Jahr

Produkt 55104 Naherholung

Ordentliche Erträge	**Ordentliche Aufwendungen**	
	Sach- und Dienstleistungen	6.000,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	**-6.000,00**

Kosten
Die Ausweisung von Hundeauslaufflächen und -wegen verursacht Kosten durch einen fortlaufend erhöhten Pflegeaufwand. Für die erforderliche Erneuerung der Beschilderung, auch auf dem Nordkronsberg sind rd. 6.000 € zu veranschlagen.

Begründung des Antrages
Im Jahr 2015 hat der Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode auf Probleme im Zusammenhang mit dem Hundeauslauf auf dem Kronsberg hingewiesen (DS 15-1375/2015). Beanstandet wurde insbesondere eine unzureichende Beschilderung bzw. Kennzeichnung der Wege und Flächen, außerdem wurde auf Probleme mit der Schafbeweidung sowie zwischen HundehalterInnen und Nicht-HundehalterInnen hingewiesen.

Die Verwaltung hat in ihrer Entscheidung angekündigt, die Beschilderung zu aktualisieren und die Abgrenzung der Auslaufflächen und –wege dahingehend anzupassen, dass die Nutzungsangebote eindeutiger zugeordnet werden und Konflikte mit Auslaufmöglichkeiten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen minimiert werden. Dafür werden die Ausweisungen als Hundeauslauffläche auf einer Ackerfläche südlich und auf einer gekoppelten Grünlandfläche nördlich des Aussichtshügels aufgehoben und dafür Hundeauslaufwege entlang der Ränder dieser Flächen ausgewiesen.
Damit wird die Kennzeichnung auch an die tatsächlich erfolgende Nutzung angepasst, da in diesem Bereich schwerpunktmäßig die Wege und weniger die Acker- und Grünlandflächen genutzt werden. Die nördlich angrenzende ca. siebeneinhalb Hektar große Wiesenfläche steht weiterhin für den Hundefreilauf zur Verfügung.

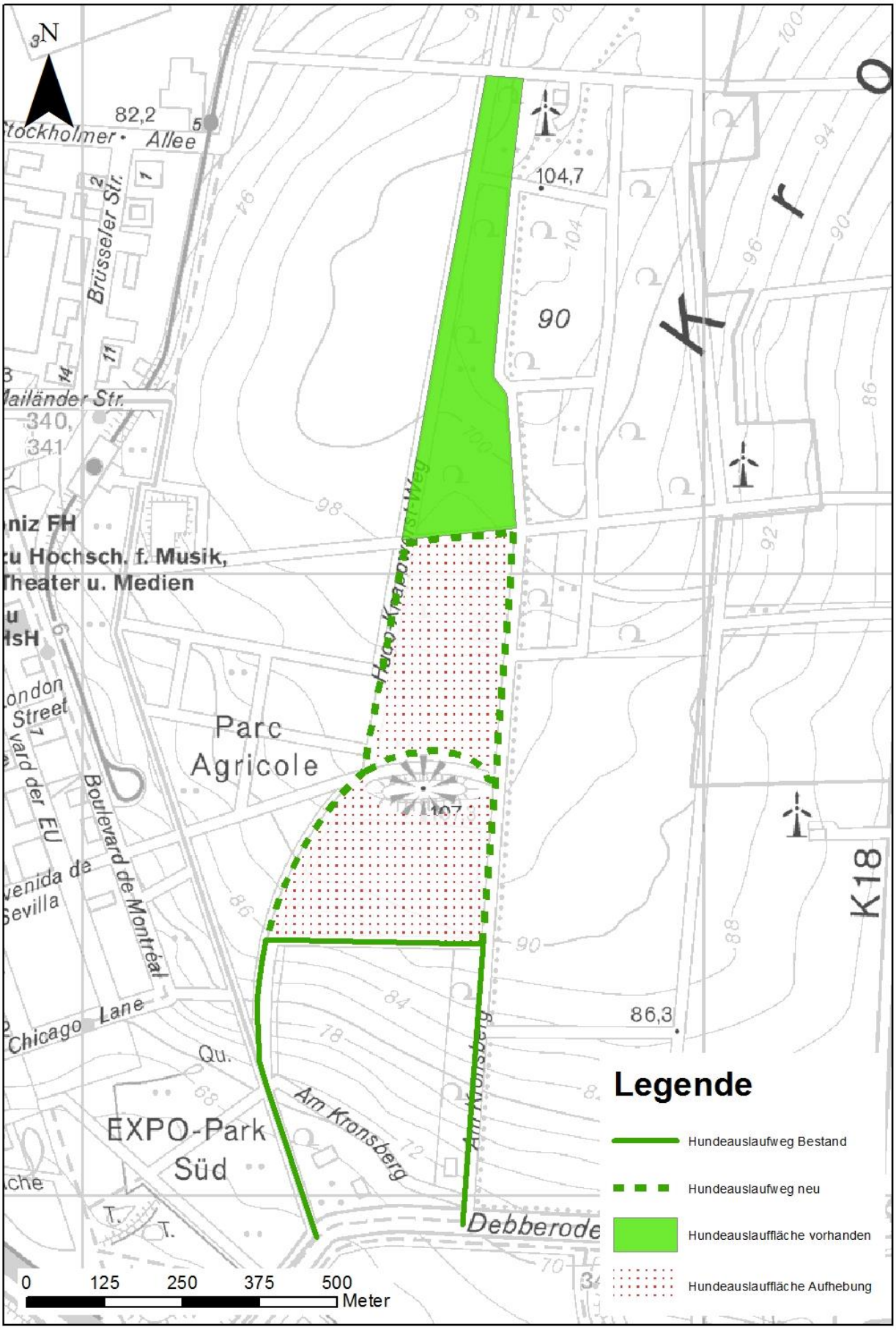
Da die Auslaufwege und –flächen auf dem Kronsberg alle der sog. *Freien Landschaft* zuzuordnen sind, ist hier die Leinenpflicht während der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit vom 1. April bis 15. Juli eines jeden Jahres zu beachten (§ 33 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung).

Die konkrete räumliche Abgrenzung der Auslaufflächen und -wege ist Anlage 1 zu entnehmen.

Die Beschilderung wird aktualisiert und den o.g. Gegebenheiten angepasst. In dem Zusammenhang erfolgt auch eine Aktualisierung der Darstellung der Auslaufmöglichkeiten auf Hannover.de bzw. Hannover-Gis.de.

67.20
Hannover / 10.05.2016

Anlage 1 zu Drucksache



Basisdaten dieser Darstellung: Stadtkarte 1:20.000 © Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation, 2015

FDP-Fraktion

(Antrag Nr. 1544/2016)

Eingereicht am 22.07.2016 um 09:30 Uhr.

Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen, Verwaltungsausschuss, Ratsversammlung

---

Antrag der FDP-Fraktion zur Prüfung von Begräbniszeiten

Antrag zu beschließen:

Die Verwaltung soll prüfen, in wie fern es möglich ist, Begräbnisse auf städtischen Friedhöfen
auch an Samstagen stattfinden zu lassen.

Begründung:

Begräbnisse auf städtischen Friedhöfen sind derzeit lediglich wochentags möglich. Dies stellt
viele Angehörige vor nicht unerhebliche Probleme, da weitere Anreisen oft erforderlich und leider nicht immer möglich sind, da Arbeits- und Schulverpflichtungen vielen Angehörigen die
Teilnahme unter der Woche verbietet.
Daher ist zu prüfen, ob eine Ausweitung der Begräbniszeiten auch auf Samstage möglich ist,
damit entsprechend den Bedürfnissen der Trauernden entgegen gekommen werden kann.

Wilfried H. Engelke
Fraktionsvorsitzender

Hannover / 22.07.2016

CDU-Fraktion

(Antrag Nr. 1684/2016)

Eingereicht am 09.08.2016 um 16:00 Uhr.

Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen, Verwaltungsausschuss, Ratsversammlung

---

Zusatzantrag der CDU-Fraktion zu Drucks. Nr. 1544/2016, Antrag der FDP-Fraktion zur Prüfung von Begräbniszeiten

Der Antrag wird wie folgt ergänzt:

Die Verwaltung soll prüfen, in wie fern es möglich ist, Begräbnisse auf städtischen Friedhöfen auch **von montags bis freitags nach 14 Uhr sowie** an Samstagen stattfinden zu lassen.

Begründung:

Eine serviceorientierte und bürgerfreundliche Ausweitung der Bestattungszeiten, auch im Interesse der Auslastung der städtischen Friedhöfe, sollte auch für den Zeitraum von Montag bis Freitag geprüft werden.

Kerstin Seitz

Hannover / 08.08.2016

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Misburg-Anderten (zur Kenntnis)

Nr. 0793/2016
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

234. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Misburg / Misburger Hafen

Antrag,
für den in der Anlage 1 bezeichneten Bereich die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (234. Änderungsverfahren) zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Beschlussvorlage hat keine geschlechterspezifischen Auswirkungen.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Die Eigentümerin des Grundstücks, auf dem das Hafenbecken des ehemaligen Werkshafen West des Teutonia-Zementwerks (ehemaliger HPC-Hafen) liegt, hat bei der Region Hannover als Untere Wasserbehörde die Genehmigung zur Teilverfüllung des Misburger Hafens (West) beantragt.

Für das wasserrechtliche Verfahren nach Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) ist es unter anderem erforderlich, das Bedürfnis für die Aufhebung des Gewässers festzustellen. Dies kann z.B. durch das öffentliche Interesse, das durch ein Bauleitplanverfahren dokumentiert wird, nachgewiesen werden. Da es aus städtebaulicher Sicht ein Interesse gibt, die angestrebte gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Verfahren erst dann abgeschlossen werden kann, wenn im Zuge des Wasserrechtsverfahrens eine Genehmigung erteilt worden ist.

Nach Verfüllung des Hafenbeckens beabsichtigt die Eigentümerin, die Flächen gewerblich zu nutzen, z.B. für die Lagerung und den Umschlag natürlicher mineralischer Baustoffe. Die Eigentümerin hat erklärt, dass die Erschließung der neuen Flächen und der auf dem ehemaligen HPC-Werksgelände zwischen Anderter Straße und Lohweg gelegenen Betriebe zukünftig über den Lohweg und nicht mehr über die stark frequentierte Anderter Straße erfolgen soll.

Die Verwaltung schlägt vor, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern, und den zur Verfüllung vorgesehenen Bereich des Hafenbeckens von Wasserfläche in Industriegebiet umzuwandeln und damit das westlich, östlich und südlich angrenzende Industriegebiet um diesen Bereich zu erweitern. Nördlich des geplanten Änderungsbereiches ist „Grünfläche“ dargestellt. Hier ist das FFH-Gebiet Nr. 3625-332 „Mergelgrube bei Hannover“ ausgewiesen. Die Region Hannover führt für diesen Bereich ein Verfahren zur Ausweisung eines Naturschutzgebietes NSG-HA 205 „Mergelgrube bei Hannover (HPC I) durch. Die Landeshauptstadt Hannover hat im Rahmen der Beteiligung an diesem Verfahren eine Stellungnahme abgegeben (Beschlussdrucksache Nr. 0092/2016 N1), in der auf die städtische Zielkonzeption für die Gruben HPC I und II sowie das umliegende Gebiet hingewiesen wird. In der Zielkonzeption war neben der Sicherung der schutzwürdigen Biotope in der Grube HPC I auch eine Verfüllung des südlich angrenzenden Hafenbeckens und die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf der dadurch neu entstehenden Fläche vorgesehen. Die Zielkonzeption und der damit verbundene GENAMO-Vertrag wurde durch den Rat mit den Beschlussdrucksachen Nr. 890/97 und Nr. 1448/99 beschlossen. In der Stellungnahme zur Ausweisung des Naturschutzgebietes wird darauf verwiesen, dass ein Widerspruch zu den GENAMO-Planungen/Verträgen nicht besteht, da die ursprünglich vorgesehene Verfüllung des Hafenbeckens durch GENAMO zwischenzeitlich von den beiden Gesellschaftern Stadt und HeidelbergCement AG verworfen wurde. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens sollen alle planungsrelevanten Aspekte des von der Eigentümerin angestrebten Vorhabens der Teilverfüllung mit anschließender Nutzung für gewerbliche Zwecke erörtert und dabei insbesondere die naturschutzrechtlichen Belange geprüft werden.

Mit dem Beschluss der Einleitung soll auch die Voraussetzung geschaffen werden, um das wasserrechtliche Verfahren für das geplante Vorhaben der Teilverfüllung des Hafenbeckens durchführen zu können.

61.15
Hannover / 11.04.2016



234. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Misburg / Misburger Hafen

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Flächennutzungsplanung
02/2016

Änderungsbereich

Gemeinsamer Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

(Antrag Nr. 1454/2016)

Eingereicht am 08.06.2016 um 13:22 Uhr.

Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen, Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten, Verwaltungsausschuss

---

Gemeinsamer Zusatzantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum 234. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Bereich: Misburg/Misburger Hafen

Antrag
zu beschließen:
Die öffentliche Erschließung der HPC I von Südwesten aus über den vorhandenen langgestreckten Weg hinunter in die Grube soll sichergestellt werden/bleiben. Dafür muss entweder im weiteren Verfahren ein Wegerecht für die Allgemeinheit eingerichtet werden oder das dafür nötige Teilstück durch die LHH erworben werden.

Begründung
Die öffentliche Erschließung der Grube HPC I soll erhalten bleiben. Der Weg dahin liegt anteilig auf dem vom Antragsteller der Hafenverfüllung erworbenen Flächen.

Christine Kastning
Fraktionsvorsitzende

Freya Markowis
Fraktionsvorsitzende

Hannover / 08.06.2016

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

An den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult (zur Kenntnis)
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

1. Neufassung
Nr. 1014/2016 N1
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof
Auslegungsbeschluss

Antrag,
1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1774 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1774 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines vier- bis fünfgeschossigen Gebäudes mit 142 Wohneinheiten sowie eines siebengeschossigen Gebäudeteils mit Büros und kleineren Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 wurde am 12.07.2012 vom Verwaltungsausschuss gefasst.

Um die Verfahrensabläufe optimieren zu können, wurde das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1774 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1783 integriert. Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat am 20.02.2013 (Drs. 15-0289/2013) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke haben in der Zeit vom 07.03.2013 bis 08.04.2013 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Wie vorgesehen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die weiteren Verfahrensschritte als eigenständiges Verfahren unter der Nr. 1774 weitergeführt. Die restlichen nördlichen Flächen des ehemaligen Südbahnhofareals sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1783, mit dem insbesondere die Lärmsituation im gesamten ehemaligen Südbahnhofareal geregelt bzw. verbessert werden soll.

Für das Plangebiet wurde im Sommer 2014 ein nicht offener, einstufiger, hochbaulicher Wettbewerb als kooperatives Verfahren ausgelobt. Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates und Vertretern der Politik am 18.09.2014 den 1. Preis an das Büro Turkali Architekten aus Frankfurt vergeben. Das Architektenbüro wurde mit der Weiterbearbeitung des hochbaulichen Entwurfes beauftragt.

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten folgende Anregungen:

Anregungen zur Lärmsituation

Bedenken bestünden insofern gegen eine Erhöhung der bisher zulässigen Geschosszahl, weil es hierdurch zu Schallreflexionen auf die benachbarten Wohngebiete der Bult kommen könne.

Nicht nachvollziehbar sei, warum die lediglich nachrichtlich erwähnte schalltechnische Untersuchung der GTA aus 2011 für den nördlichen Teil, den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1774 nicht vorgelegt/eingestellt würde.

Um eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des B-Plans Nr. 1774 bestmöglich zu unterstützen, sollten Festsetzungen in diesem Bereich auf die vorhandenen Wohnflächenplanung Rücksicht nehmen und eine entsprechende Abschirmung der geplanten Wohnbauflächen gegenüber der gewerblichen Nutzungen des Gewerbegebietes Teil B schaffen. Als Lösung böte sich in Analogie zu den östlichen Flächen des Mischgebietes Teil A einen adäquaten Übergang von Wohnflächen zum Gewerbegebiet Teil B zu schaffen. Aus diesem Grund würde in einem nördlichen Streifen des Gewerbegebietes Teil B eine Festsetzung als Mischgebiet entlang der Planstraße (heutige Anna-Zammert-Straße) vorgeschlagen.

Art und Maß der Nutzung der Grundstücksteile (u.a. Fa. Hoselmann Stahl) unseres Eigentums müssten zur Weiterführung der Unternehmenstätigkeit gesichert bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Stellung und Form des Baukörpers - Spitze in Richtung Bahntrasse - ist eine Schallreflexion in den auf der anderen Bahnseite gelegenen Stadtteil Bult nicht zu erwarten.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Lärmkontor, Hamburg, März 2016) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden und bei der Grundrissorganisation auf die städtebauliche Ausgangslage ausreichend reagiert werden kann.

Die in der Anregung vorgeschlagenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) beziehen sich auf Flächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1774 liegen und somit kein Bestandteil dieser Planung sind.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Gesamtkontext zum Thema Lärmbelastung eine schalltechnische Untersuchung für die nördlichen Südbahnhofsflächenareale erfolgte (Büro GTA, Hannover, April 2014). So wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1783, der die restlichen nördlichen Flächen des ehemaligen Südbahnhofareals beinhaltet, eine Schallkontigentierung geplant, die sowohl einen ausreichenden Schutz vor dem Gewerbelärm gewährt, als auch die Weiterführung

der in den Gewerbegebieten ansässigen Betriebe sichert.

Anregungen zu umweltbezogene Aussagen

Die umweltbezogenen Aussagen, insbesondere zu den ökologischen Auswirkungen bei Flora und Fauna, zu den Bodenbelastungen/Altlasten, zu Luft- und Schallimmissionen (Lärm), zum vorsorgenden Gesundheitsschutz des Menschen seien gemäß der rechtlichen Anforderungen lösungsorientiert zu konkretisieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Anfertigung eines Umweltberichts wurde den rechtlichen Anforderungen nachgekommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Auswirkungen oder Einschränkungen für die angestrebte Bebauung und Nutzung der Flächen nicht zu erwarten sind.

Anregung zum Geltungsbereich

Angesichts des Gebots einer umfassenden Konfliktbewältigung sollte die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1679 festgesetzte Verbindungsstraße nicht vom Geltungsbereich ausgenommen werden, zumal sie noch nicht gebaut wurde und es bei Herausnahme zu einer unnötigen Gebietsaufsplitterung des B-Plans führe. Zudem könne eine Verbesserung der hohen Gesamtlärmbelastung durch einen geänderten Trassenverlauf der Verbindungsstraße unmittelbar westlich des Bahndamms erreicht werden, weil hierdurch eine Bündelung des Verkehrslärm und Schallabschirmung durch den Bahndamm erreicht würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die genannte Verbindungsstraße wurde im Bebauungsplan Nr. 1679 als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1679 ist seit dem 20.01.2011 rechtskräftig. Die Notwendigkeit der Aufnahme der Verbindungsstraße, die heutige Anna-Zammert-Straße, in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1774 sowie Bebauungsplan Nr. 1783 wird daher seitens der Verwaltung nicht gesehen. Die Verbindungsstraße ist inzwischen gebaut und in Betrieb genommen, so dass eine Verlegung der Straße nicht in Betracht gezogen wird. Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1679 für die Verbindungsstraße durch Fachgutachten sowohl die Leistungsfähigkeit bzgl. der Verkehrsmengen, als auch die Verträglichkeit bzgl. des daraus resultierenden Lärms ausreichend untersucht wurde.

Die weiteren in den Stellungnahmen aufgeführten Anregungen zu den Themen Begrünungsmaßnahmen in Gewerbegebieten und Eisenbahnunterführung sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1774. Diese Anregungen beziehen sich zwar auf Flächen des Südbahnhofareals, allerdings außerhalb des Plangebiets und sind im Bebauungsplan Nr. 1783 zu verorten.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landwirtschaft und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können

Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 folgenden Änderungsantrag beschlossen (Drucksache Nr. 15-1140/2016):

Der Bezirksrat möge den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof Auslegungsbeschluss (Drucks. Nr. 1014/2016 mit 3 Anlagen)" mit folgenden Änderungen in der Anlage 2, Punkt 3.2.2 beschließen:

1. Die Anzahl der geschützten und für Besucher erreichbaren Fahrradabstellflächen wird deutlich erhöht und

2. es werden ein bis zwei weitere Carsharing-Parkplätze geschaffen.

Begründung:

- ***1,8 Fahrradstellplätze/WE je Haushalt ist zu gering bemessen, insbesondere bei Wohneinheiten bis zu 5 Zimmern.***
- ***Für Besucher*innen des Komplexes "Am Südbahnhof" sollten in ausreichender Anzahl Fahrradabstellmöglichkeiten vorgehalten werden.***
- ***Carsharing bietet für viele Menschen, die in urbane Räume ziehen, um die Vorteile einer wohnortnahen Infrastruktur zu genießen, eine gute Alternative zum eigenen PKW. Zu einer guten Infrastruktur gehören auch wohnortnahe Carsharing-Plätze in ausreichender Menge.***

<u>Stellungnahme der Verwaltung zu Antragspunkt 1:</u>

Dem Antrag wird dahingehend gefolgt, dass die Anzahl der Fahrradstellplätze (254 in der Tiefgarage und 18 bei den Hauseingängen) auf 346 erhöht wird.

In Summe kann die Anzahl der Fahrradstellplätze in den Außenanlagen von 18 auf 92 erhöht werden.

In der Tiefgarage wird keine Möglichkeit zur Unterbringung von weiteren Fahrradstellplätzen gesehen (siehe dazu Stellungnahme der Verwaltung zu Antragspunkt 2).

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sind die Fahrradstellplätze nur schematisch dargestellt. Er wird

deshalb nicht geändert. Die genaue Anzahl und Lage der Fahrradstellplätze wird in der Vorhabenbeschreibung (Anlage B zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) festgelegt.

<u>Stellungnahme der Verwaltung zu Antragspunkt 2:</u>

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag nicht zu folgen.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche wird bereits nahezu vollständig durch das Untergeschoss unterbaut. Lediglich die nordwestliche Grundstücksspitze ist nicht unterbaut, da dies aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschluss des Wohnweges an die Straße Am Südbahnhof aus geometrischen Gründen nicht möglich ist. Darüber hinaus wird diese Fläche für die Regenwasserrückhaltung benötigt.

Durch die bereits sehr hohe Ausnutzung des Baufensters und der sich daraus ergebenden geometrischen Grenzen konnten darüber hinaus keine weiteren Stellplatzpotentiale identifiziert werden.

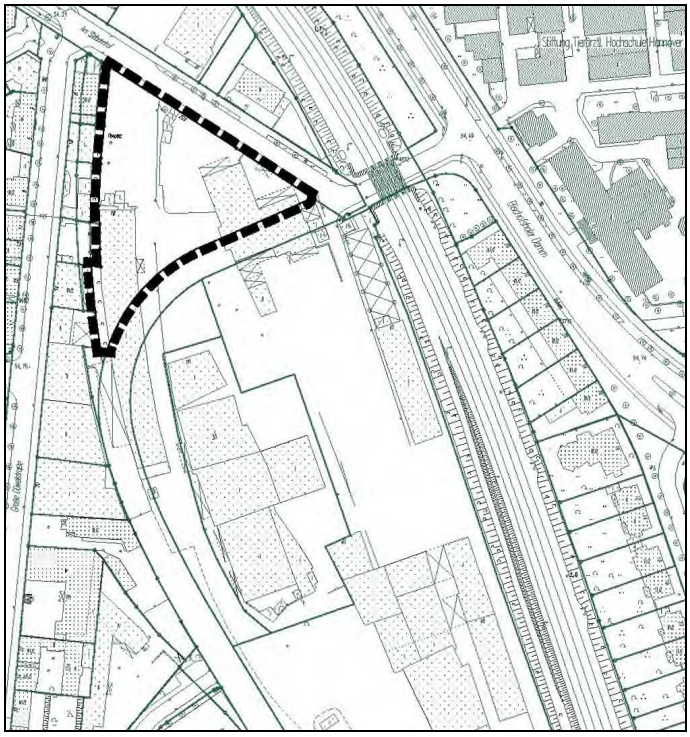
Aus diesem Grund plant die Landeshauptstadt Hannover 1-2 Carsharing-Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben im öffentlichen Raum einzurichten.

61.12
Hannover / 25.07.2016

Anlage 1 zur Drucksache Nr. /2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1774 „Am Südbahnhof“

Geltungsbereich und bisheriges Verfahren



Stadtteil : Südstadt

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1774 umfasst die “Dreiecksfläche“ zwischen der Straße Am Südbahnhof, der Anna-Zammert-Straße und der rückwärtigen Grundstücksgrenze Große Düwelstraße 8 bis 16 (nur gerade).

Er umfasst mit einer Größe von rd. 6.680 m² die Flurstücke 44/117, 44/102 und 44/98 vollständig sowie eine geringe Teilfläche des Flurstücks 44/118, alle Flur 27, Gemarkung Hannover.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

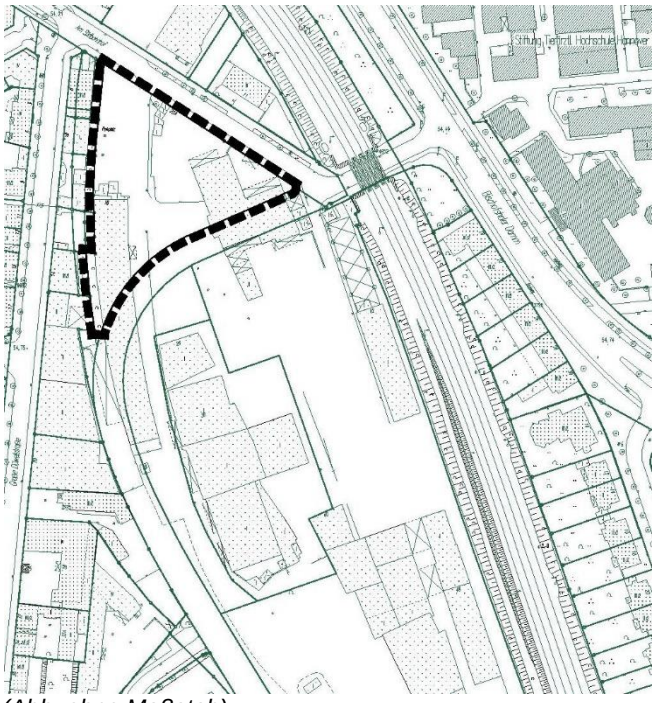
1393/2012	Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss
15-0289/2013	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (unter Bebauungsplan-Nr. 1783)
15-1140/2016	Änderungsantrag von Bündnis 90/Die Grünen und SPD

61.12 / 30.06.2016

B e g r ü n d u n g
m i t U m w e l t b e r i c h t

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1774
Am Südbahnhof

Stadtteil: Südstadt



(Abb. ohne Maßstab)

Geltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1774 umfasst die “Dreiecksfläche“ zwischen der Straße Am Südbahnhof, der Anna-Zammert-Straße und der rückwärtigen Grundstücksgrenze Große Düwelstraße 8 bis 16 (nur gerade).

Er umfasst mit einer Größe von rund 6.680 m² die Flurstücke 44/117, 44/102 und 44/98 vollständig sowie eine geringe Teilfläche des Flurstückes 44/118, alle Flur 27, Gemarkung Hannover.

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung **3**

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **3**

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation **4**
2.1 Städtebauliche Situation 4
2.2 Architektenwettbewerb 6
2.3 Planungsrechtliche Situation 8
2.3.1 Flächennutzungsplan 8
2.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 8
2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung 8
2.4 Planungsalternativen 9

3. Vorhaben- und Erschließungsplan **9**
3.1 Art und Umfang des Vorhabens 10
3.1.1 Bauliche Nutzung / Bauweise 10
3.1.2 Abstände 13
3.1.3 Gestaltungskonzept / Fassade 15
3.1.4 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen 17
3.2 Verkehrliche Erschließung 17
3.2.1 Fahrradabstellplätze 17
3.2.2 Pkw-Stellplätze 17
3.3 Rettungswege 18
3.4 Freiflächenplanung 20

4. Ver- und Entsorgung 21

5. Umweltbelange 21
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft 21
5.2 Flora und Fauna / Artenschutz 22
5.3 Baumschutzsatzung 22
5.4 Altlasten / Altablagerungen 22
5.5 Kampfmittel 23
5.6 Grundwasser / Niederschlagswasser 23
5.7 Lärmschutz 24
5.7.1 Beurteilungsgrundlagen 24
5.7.2 Berechnungsergebnisse und Bewertung 26
5.7.3 Empfehlungen / Festsetzungen 30
5.7.4 Fazit 31
5.8 Luft und Klima 32
5.9 Denkmalpflege 33

6. Durchführungsvertrag 33

7. Kosten 33

Teil 2 – Umweltbericht 34

1. Einleitung 34

2. Ziele des Natur- und Umweltschutzes 34
2.1 Natura 2000 34
2.2 Relevante Fachgesetze und Fachplanungen 34

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 35
3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz 35
3.1.1 Eingriffsbewertung 35
3.1.2 Artenschutz 36
3.2 Schutzgut Boden 36
3.2.1 Natürliche Bodenfunktion 36
3.2.2 Bodenbelastungen durch Altlasten/ Altablagerungen und Kampfmitteln 37
3.3 Schutzgut Wasser 37
3.4 Schutzgüter Luft und Klima 37
3.5 Schutzgut Mensch 38
3.5.1 Lärm 38
3.5.2 Risiken für die Gesundheit des Menschen durch Altlasten 39
3.5.3 Lufthygiene 39
3.5.4 Erholungsfunktion der Landschaft 39
3.6 Orts- und Landschaftsbild 39
3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 39
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 39

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 40

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 40

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 41

7. Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung 41

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung 41

9. Zusammenfassung 41

Anlage zu Teil 1 – Begründung, Kapitel 2.2 Architektenwettbewerb 43

Teil 1 - Begründung

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im innenstadtnahen Stadtteil Südstadt und stellt den nördlichsten Teilbereich des ehemaligen Bahngeländes am Südbahnhof dar. Das gesamte Bahngelände des ehemaligen Südbahnhofes wurde 2007 entwidmet und anschließend eine bauleitplanerische Neuordnung und Konversion der Flächen eingeleitet. Die Umsetzung erfolgt durch die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG – Region Nord, Hamburg. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Umstrukturierung des Geländes wurde zur Verbesserung der gesamten Erschließungssituation in der Südstadt die Anna-Zammert-Straße neu angelegt. Gleichzeitig wurde damit eine an diesen Stadtteil angepasste, bedarfsgerechte Umnutzung aller Flächen ermöglicht, die an diese neue Straße angrenzen. Die Konversion des ehemaligen Bahngeländes soll jetzt mit der Neubebauung der Dreiecksfläche zwischen den Straßen Am Südbahnhof und Anna-Zammert-Straße sowie der Bestandsbebauung entlang der Großen Düwelstraße fortgeführt werden. Das heute im Wesentlichen freigeräumte Gelände entspricht einem wohnungsnahen Grundstück im Übergangsbereich zu gewerblichen Nutzungsstrukturen. Erhaltenswerter Baum- und Grünbestand ist hier nicht vorhanden.

Vorhabenträgerin für das geplante Bauvorhaben im nördlichen Bereich des Südbahnhofes ist die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG – Region Nord, Hamburg. Zielsetzung ist die Schaffung eines innenstadtnahen, eigenständigen Quartiers, dass sich aus einer vier- und fünfgeschossigen Bebauung mit insgesamt 142 Mietwohnungen sowie einem siebengeschossigen Gebäudeteil mit Büros und kleineren Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss zusammensetzt, der sich im Osten zum Bischofsholer Damm hin orientiert und den Kreuzungspunkt Am Südbahnhof / Anna-Zammert-Straße durch seine Höhe und Bauform als städtebauliches Merkzeichen markiert. Gleichzeitig werden mit dem dreieckigen Gebäudekomplex, der sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppiert, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Am Südbahnhof und an der Anna-Zammert-Straße markante Raumkanten geschaffen und das Grundstück im Westen zur vorhandenen Bebauung entlang der Großen Düwelstraße optisch eindeutig abgegrenzt. Die Einstellplätze für die geplanten Nutzungen werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Auf die Lärmsituation durch die östlich verlaufenden Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG (Richtung Göttingen) und den Autoverkehr im direkten Umfeld des Plangebietes wird mit der Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen auf dem Grundstück und der Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume der Wohnungen zum Innenhof und zu den lärmabgewandten Seiten angemessen reagiert.

<u>Verfahren</u>

Nachdem die Maßnahmen zur Konversion des südlichen Areals des ehemaligen Südbahnhofs überwiegend umgesetzt sind, sollen nun auch die Voraussetzungen für die Neuordnung der nördlichen Flächen und angrenzender Bereiche der Großen Düwelstraße geschaffen werden. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss am 01.09.2011 bereits einen Aufstellungsbeschluss gefasst, allerdings in Bezugnahme auf den geltenden Bebauungsplan Nr. 620 von 1979 und somit als Bebauungsplanverfahren Nr. 620, 1. Änderung (Drucksache Nr. 1464/2011).

Weil sich das neue Plangebiet jedoch auf Teilbereiche der alten Bebauungspläne 620 und 621 bezieht, wurde das Verfahren mit der neuen Verfahrensnummer 1783 - Südbahnhof / nördlicher Teil - fortgesetzt.

Im Februar 2012 hatte die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG – Region Nord im Namen der „Aurelis Asset GmbH" als Eigentümerin der Fläche einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen Teilbereich des Plangebiets Nr. 1783 gestellt. Es handelt sich hierbei um die nördliche Dreiecksfläche zwischen der Straße „Am Südbahnhof“ und der „Anna-Zammert-Straße“ (Nordkopf). Dieses Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der eigenständigen Nr. 1774 und der Bezeichnung - Am Südbahnhof - durchgeführt. Den Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss hierzu hatte der Verwaltungsausschuss am 12.07.2012 getroffen (Drucksache Nr. 1393/2012).

Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung wurde das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1774 zunächst in das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1783 integriert und die Verfahrensschritte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für beide Plangebiete in einem Zuge durchgeführt.

Anschließend wurde zur Konkretisierung der Planung im Sommer 2014 ein eingeschränkter hochbaulicher Wettbewerb ausgelobt. Das Konzept des ersten Preisträgers (Büro Turkali Architekten aus Frankfurt/Main) bildet jetzt die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774, mit dem die Realisierung des Vorhabens ermöglicht werden soll.

Für die Weiterführung des Verfahrens wird das Plangebiet Nr. 1774 wieder aus dem Plangebiet Nr. 1783 herausgelöst.

Bebauungsplan der Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten Jahren beschlossen. Es umfasst vier Aktionsfelder: Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, die kommunale Wohnraumförderung sowie die Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft. Der Wohnungsneubau ist im Wohnkonzept 2025 jedoch von herausragender Bedeutung. Daher ist die Schaffung neuer Planungsrechte erforderlich.

Aufgrund der sich seit der Erarbeitung des Wohnkonzeptes veränderten Zuwanderungssituation nach Hannover sowie dem weitergehenden Wohnflächenkonsum der ansässigen Bevölkerung ergibt sich verstärkter Handlungsdruck, der zunehmend angespannten Wohnraumlage durch Entwicklung entsprechender Angebote im Stadtgebiet entgegen zu wirken. Allein zwischen 2010 und 2015 sind 27.800 (5,5%) Menschen hinzugekommen. Da in diesem Zeitraum aber lediglich rund 3200 Wohnungen gebaut wurden, besteht hier ein erheblicher Nachholbedarf. Der Neubaubedarf wurde gegen Ende des Jahres 2015 bereits bei über 1000 Wohneinheiten pro Jahr gesehen.

Neben der stark wachsenden Einwohnerzahl spielen die demographische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle. Der größte Bedarf zeichnet sich bei großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien bzw. Barriere armen Wohnungen ab.

Zur Schaffung von Wohnraum sollen mit Hilfe der städtischen Wohnbauflächeninitiative vorhandene Flächenpotentiale vorrangig im bereits besiedelten Raum durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt und planungsrechtlich gesichert sowie einer standortgerechten Bebauung zugeführt werden.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1774 – Am Südbahnhof - folgen diesem Grundsatz.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Städtebauliche Situation

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in innenstadtnaher Lage am östlichen Rand des Stadtteils Südstadt. Auf seiner Westseite schließen überwiegend Wohngebiete mit einer hohen Bevölkerungsdichte an, die östliche Begrenzung bildet die DB-Strecke Hannover-Göttingen. Auch östlich der Bahntrasse, im Stadtteil Bult, sind vorwiegend Wohnbebauungen vorhanden.

Der beliebte Stadtteil hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund des Zuzugs junger Menschen und Familien zu einem kinderreichen Wohngebiet entwickelt, da er über eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen verfügt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe im Stadtteil sowie in der Innenstadt sind mit dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar. Zudem liegt an der Marienstraße/Ecke Sallstraße das Krankenhaus der Henriettenstiftung.

In der Umgebung des Planungsgebiets liegen verschiedene Grün- und Erholungsflächen, die einen großen Naherholungswert besitzen. Dazu zählen der Stadtpark mit der Stadthalle im Nordosten in ca. 1,5 km Entfernung sowie der Zoo Hannover, der Stadtwald Eilenriede im Norden und Osten in ca. 2 km Entfernung und der Maschsee im Westen in ebenfalls ca. 2 km Entfernung.

Bau- und Nutzungsstruktur

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist an der Straße „Am Südbahnhof“ im Norden und an der Großen Düwelstraße im Westen durch einen sehr heterogenen Gebäude- und Nutzungsbestand geprägt, der in der Gebäudehöhe zwischen einem und vier Geschossen variiert. Zu den Nutzungen zählen hier u.a. Büros, Stellplatzanlagen, Gastronomie, ein Bauunternehmen, eine Sporthalle, eine Telekommunikationsanlage sowie eine Kindertagesstätte und Wohnungen. Richtung Marienstraße schließen eine öffentliche Grünanlage mit Bolz- und Spielplatz sowie eine Tankstelle an.

Für die noch unbebauten Flächen im Osten bis zur Bahntrasse wird unter Berücksichtigung dieser Gemengelage mit Wohnen ein Gewerbegebiet mit mischgebietsverträglichen Nutzungen und reduziertem Lärmpegel angestrebt (60 dB/tags und 45 dB/nachts – städtebauliche Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005, Bl. 1 – Schallschutz im Städtebau). Der im nördlichen Abschnitt des Südbahnhofes südlich des Plangebietes bereits vorhandene langjährige Bestand an Gewerbebetrieben widerspricht dieser planungsrechtlich angestrebten Einschränkung nicht (u.a. Lagerhalle für Stahlproduktion und Stahlhandel, Halle für Wartungsarbeiten mit Büroteil, Flächen für Dienstleistungsbetriebe).

Ansonsten ist die Südstadt durch eine dichte Blockrandbebauung gekennzeichnet. Dazu gehören neben der überwiegend vier- bis teilweise fünfgeschossigen Bebauung aus der Gründerzeit auch die in den 1920er bis 1930er Jahren entstandenen meist drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser in Klinkerbauweise. Im Zweiten Weltkrieg wurden der Stadtteil und hier insbesondere der nördliche Bereich durch schwere Luftangriffe weitgehend zerstört. Die für die Nachkriegszeit und Phase der Wiederherstellung charakteristische viergeschossige Bebauung der 1950er Jahre prägt den Stadtteil heute ebenfalls.

Verkehrliche Infrastruktur

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist mit vier Stadtbahn- und drei Buslinien über die in Fußwegentfernung liegenden Haltestellen Marienstraße im Nordwesten und Braunschweiger Platz im Norden des Plangebietes sehr gut ausgebaut. Weiterhin bietet die S-Bahn-Haltestelle Bismarckstraße (ca. 1,5 km entfernt) Anschluss an die Linien S1, S2, S4 und S5. Auch der Hauptbahnhof liegt nur ca. 1,7 km entfernt und ist über die Stadtbahn- und Buslinien gut angebunden.

Mit dem Auto können der Messeschnellweg (B3 / A37) sowie im weiteren Verlauf die Bundesautobahnen A7 und A2 über die Marienstraße/Hans-Böckler-Allee (L384) im Norden bzw. den Bischofsholer Damm im Osten schnell erreicht werden.

Historische Entwicklung

Das historisch gewachsene Gewerbegebiet und ehemalige Bahngelände befindet sich seit mehreren Jahren in einem strukturellen Wandel. Da gegen Ende des 19. Jahrhunderts die Eisenbahnanbindung mit dem Wachstum städtischer Strukturen durch gewerbliche Betriebe verbunden war, siedelten sich zahlreiche Betriebe entlang der Eisenbahnlinie an. Für diese Betriebe war das Transportmittel Bahn ein wichtiger Standortfaktor. Durch die abnehmende Bedeutung des bahnbetriebenen Güterverkehrs und der damit einhergehenden Entwidmung der Bahnfläche sowie der Trennung der Gleisanlagen vom überregionalen Schienennetz veränderte sich die Gelände- und Betriebsstruktur. Nach umfassenden Arbeiten zum Rückbau der Gleisanlagen und zur Aufbereitung des Bodens lagen die Flächen zunächst brach. Die vorhandene private Ladestraße aus dem Stadtteil war eine Sackgasse und schlecht für Fußgänger bzw. Radfahrer nutzbar.

Heute sind diese Flächen durch die neue Erschließungsstraße (Anna-Zammert-Straße) sowie Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklungen wieder integrierter Bestandteil des Stadtteils. Das lange Zeit wegen Altlasten brach liegende Gelände des südlichen Südbahnhof konnte im Rahmen des strukturellen Wandels wieder nutzbar gemacht werden und trägt durch seine stark verbesserte verkehrliche Infrastruktur und die angesiedelten Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen zur Aufwertung des Stadtteils bei.

2.2 Architektenwettbewerb

Zur Ideenfindung wurde für das Plangebiet im Sommer 2014 ein nicht offener, einstufiger, hochbaulicher Wettbewerb als kooperatives Verfahren ausgelobt. Veranlasserin war die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Hamburg als Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover, letztere vertreten durch das Baudezernat, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung. Zu dem Wettbewerb wurden 8 Büros eingeladen. Alle Arbeiten wurden fristgerecht abgegeben.

Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates und Vertretern der Politik am 18.09.2014 den 1. Preis an das Büro Turkali Architekten aus Frankfurt vergeben. Das Architektenbüro wurde mit der Weiterbearbeitung des hochbaulichen Entwurfes beauftragt.

Den 2. Preis erhielt das Büro Ahrens Grabenhorst Architekten BDA, Hannover und den 3. Preis das Büro ASP Architekten Schneider Meyer Partner, Hannover.

Die drei Preisträger (Entwürfe siehe Anlage) wurden im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet:

Der 1. Preis - Turkali Architekten

Das Projekt sucht Anklänge an Südstädtische Bautraditionen, indem es das zur Verfügung stehende Grundstück einerseits vollständig baulich besetzt und zugleich längs seiner Kanten- und Eckausbildung differenzierte Ausformulierungen findet. Unterstützt wird dies durch die zu begrüßende Entscheidung, den Fassaden umlaufend einen steinernen Ausdruck zu geben. Der östliche Eckpunkt verleiht der Baustruktur eine wohltuende Kraft und setzt somit ein starkes Zeichen zur Bahnlinie und in Richtung Quartierseingang vom Bischofsholer Damm.

Die dem Verlauf der Straßen angepasste Gebäudekonfiguration mit teils gerundeten Ecken hebt die Baustruktur deutlich aus dem eher heterogenen Nahbereich des Grundstücks heraus und lässt das Projekt solitärhaft am Nordkopf des ehemaligen Bahnhofsgeländes wirken. Die Gebäudezugänge sind an sich gut komponiert, wenngleich ihre Vielzahl im Block in Abhängigkeit von einem zu prüfenden Wohnungsmix zu überdenken ist. Die Wohnungen sind im Großen und Ganzen gut geschnitten, problematisch sind hierbei die überwiegend innenliegenden Küchen. Allerdings bedürfen die Eckausbildungen hinsichtlich ihrer Erschließung und ihrer Grundrissausbildung einer dringenden Überarbeitung. Auch die wohnungsbezogenen Freibereiche sind in den Eckzonen zu überarbeiten.

Zu fragen bleibt überdies, ob der leichte Schwung der Fassade zum Wohnweg hin überhaupt wahrnehmbar ist. Der durch lagerhaft ausgebildete Fenster- und Loggienpartien geprägte architektonische Ausdruck überzeugt zu großen Teilen. Im Zuge der weiteren Bearbeitung sollten Architektur und angestrebtes Wohnniveau im Block noch stärker zur Deckung gebracht werden.

Es muss damit gerechnet werden, dass in den gerundeten Fassadenpartien die Fensterzonen aus bautechnischen und bauwirtschaftlichen Gründen dieser Bewegung nicht folgen. Ihre exakte Ausformulierung erfordert daher gekonnte Detailarbeit. Das Projekt liegt hinsichtlich seiner Geschossflächengröße noch nicht im vorgegebenen Rahmen; dies muss bei einer möglichen Überarbeitung vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit Berücksichtigung finden.

Für die Weiterentwicklung des Entwurfs wurde empfohlen, dass die von der Ausloberin vorgegebene Zielgröße von 15.200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) erreicht werden muss. Die Empfehlungen des Preisgerichtes wurden berücksichtigt. Die überarbeitete Entwurfsfassung bildet

die Grundlage für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zum 2. Preis – Büro Ahrens Grabenhorst Architekten BDA, Hannover

Die Arbeit fällt auf durch ihren klaren Baukörper - eine großzügige gleichschenkelige Dreiecksfigur mit weichen Blockaußen- und Innenecken. Der Bürobaukörper an der Spitze im Bereich der Straßen „Am Südbahnhof" und „Anna-Zammert-Straße“ ragt - ebenfalls mit weichen Ecken - über den Hauptblock und ist mit VII Geschossen höher als die drei jeweils IV- und V-geschossigen Blockseiten nach Norden, Süden und Westen. Die Höhenentwicklung zur "Grünen Fuge" wird kritisch gesehen. Das Blockvolumen fügt sich sehr gut in die zum Teil heterogene Umgebung ein. Konsequenterweise wird auf Balkone oder auskragende Bauteile weitestgehend verzichtet. Die Grundrisse scheinen unter Berücksichtigung der Vorgaben gut zu funktionieren und sind im Detail zu vertiefen. Die Fassaden könnten in Analogie zur ruhigen Blockmasse mehr Stringenz vertragen. Auf die "bewegten Fenster" könnte verzichtet werden. Auch die kaufhausartig anmutenden Fenster der Wohnungen an den weichen Blockecken wären in Dimension und Teilung zu überdenken. Insgesamt überzeugt die Arbeit durch ihre Geradlinigkeit und angemessene Präsenz im Stadtraum.

Zum 3. Preis - Büro ASP Architekten Schneider Meyer Partner, Hannover

Die Stärke der Arbeit liegt in ihrer städtebaulichen Einbindung. Mit den angeschnittenen Ecken werden sympathische kleine Vorplätze kreiert. Zugleich werden sichtbar Bezüge zum Umfeld aufgenommen. Das Bürohaus tritt als Höhendominante mit ihrem nahezu rechtwinkligen Grundriss in Dialog mit den historischen Dominanten am Geibel- und am Bertha-von-Suttner-Platz sowie an der Oesterleystraße. Mit der Öffnung im Südosten ermöglichen die Verfasser den weiten Blick aus dem Hof.

Diese städtebaulichen Vorzüge werden erkauft mit der geringsten Ausnutzung des Wettbewerbsgebietes sowohl in der BGF als auch in der Zahl der Wohnungen. Aus der Grundrissgestaltung leitet sich ein aus Sicht der Ausloberin zu hoher Anteil großer Wohnungen ab. In der architektonischen Gestaltung stehen sich wohltuend gestaltete Fassaden und eher unbefriedigend gelöste Endsegmente beiderseits der südwestlichen Öffnung der Figur gegenüber.

Alle Wettbewerbsbeiträge wurden in der Bauverwaltung vom 18.11. bis 28.11.2014 öffentlich ausgestellt.

2.3 Planungsrechtliche Situation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Teil der gewerblichen Baufläche dar. Die Fläche ist zudem mit der Signatur „Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen“ gekennzeichnet. Im Norden schließt eine Grünfläche, im Osten eine Fläche für Bahnanlagen und im Westen eine Wohnbaufläche an. Im Süden liegen gewerbliche Bauflächen und eine Sonderbaufläche Einzelhandel.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebieten. Die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ dient auch dazu, im Bebauungsplan die Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen verträglich regeln zu können. Die geplante mischgebietsähnliche Nutzung mit Wohn- und Gewerbenutzungen für den Randbereich zur Wohnbebauung an der Großen Düwelstraße sowie zu den Gewerbegebieten an der Anna-Zammert-Straße sind deshalb gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird somit nicht erforderlich.

2.3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zentrenrelevanter Einzelhandel im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll im gesamten Plangebiet ausgeschlossen und die ursprünglich für gewerbliche Nutzungen reservierten Flächen mit der vorliegenden Planung zugunsten der angestrebten Wohn- und Büroeinheiten reduziert werden. Weiterhin sollen in dem Büroteil beschränkt auf das Erdgeschoss neben einer Büronutzung auch ein Kiosk bis maximal 80 m² oder eine Kombinutzung bis 150 m² (Arztpraxis, Mieter- oder Serviceladen, Kita, Kulturtreff oder ähnliches) zulässig sein.

Dieser planerische Ansatz ist städtebaulich sinnvoll, weil

- im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative vorhandene Flächenpotentiale im bereits besiedelten Raum durch Nutzungsumwandlung einer Wohnnutzung zur Verfügung gestellt und damit einer standortgerechten Bebauung zugeführt werden.
- in Ergänzung zu den beliebten Wohnbereichen der Südstadt durch eine markante Blockrandbebauung ein innerstädtisches Quartier mit eigenem Charakter neu geschaffen wird.
- die Flächen in zentraler Lage durch den ÖPNV sehr gut erschlossen sind.
- in den Bereichen nördlich und westlich des Plangebietes in den zurückliegenden Jahren Veränderungen stattfanden, wodurch Flächen heute neben gewerblichen Nutzungen und sportlichen Einrichtungen inzwischen auch durch Wohnen mit geprägt sind.
- und die ergänzenden, flächenmäßig reduzierten Nutzungen im Erdgeschoss des Büroteiles den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht widersprechen.

2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 620 aus dem Jahr 1977 und ist deshalb als beplanter Innenbereich einzustufen. Derzeit ist das Planungsareal als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zulässig sind entlang der Straße Am Südbahnhof eine maximal dreigeschossige Bebauung bis zu einer Bautiefe von 18,0 m und darüber hinaus eine eingeschossige Bebauung der Grundstücke. Die überbaubaren Grundstücksflächen reichen bis auf einen Abstand von 3 m an die Straße „Am Südbahnhof“ heran. Die zulässige GRZ beträgt 0,8, die GFZ 1,0 bei offener Bauweise.

Darüber hinaus wird mit dem Bauvorhaben an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes auch eine Teilfläche des Flurstückes 44/118 überplant, die mit dem B-Plan 1679 – Südbahnhof – Teil A als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist.

Durch den Umstrukturierungsprozess des gesamten Südbahnhofareals und der Fertigstellung der neuen Anna-Zammert-Straße zeichnen sich jetzt neue Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen ab.

Mit dem beabsichtigten Neubau eines Wohn- und Bürokomplexes sowie einer Tiefgarage sollen Nutzungen mit Mischgebietscharakter realisiert werden. Aufgrund der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine Umsetzung der Planung nicht möglich, so dass die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1774 erforderlich wird.

Parallel dazu wird auch das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1783 - Südbahnhof/ nördlicher Teil - für die im Westen und Süden an den VEP 1774 angrenzenden Flächen des ehemaligen Südbahnhofes fortgeführt. Mit dem Bebauungsplan 1783 soll durch die Festsetzung von Mischgebieten und von Gewerbegebieten mit Regelungen zum Lärm sowie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der Gemengelage in der Südstadt planungsrechtlich gesichert werden.

2.4 Planungsalternativen

Vorrangiges Ziel einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist, die Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes 1774 entspricht diesem Grundsatz, da mit der Nutzungsumwandlung von brachgefallenen Gewerbeflächen in Wohnbauflächen die Arrondierung bereits bestehender, innenstadtnaher Wohnbereiche verfolgt und zusätzlich eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung in Wohnungsnähe mit guter Anbindung an den ÖPNV planungsrechtlich gesichert wird.

Das geplante Vorhaben schließt an die z.T. durch Wohnen geprägten Strukturen an der Großen Düwelstraße an und liegt somit im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Besser geeignetere Flächen für einen Wohnungsneubau stehen aufgrund des Gebäudebestandes im Stadtteil in absehbarer Zeit und in der angestrebten Größenordnung nicht zur Verfügung. Baulücken sind derzeit nicht vorhanden oder über bereits bestehende Baurechte planungsrechtlich abgedeckt. Insofern fokussiert sich die Möglichkeit zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in der Südstadt auf diesen Standort. Mit den angestrebten Nutzungen wird dem Charakter des Stadtteiles entsprochen und gleichzeitig die Wohnstruktur in den angrenzenden Bereichen aufgewertet.

Damit wird der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB in besonderem Maße Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und dabei die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu priorisieren ist, um so die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen zu reduzieren. Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung und der wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzung (Büros) auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nachgekommen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Außerdem wird im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative preisgünstiger Wohnraum geschaffen. Ein Teil der Wohnungen (ca. 28 %) soll nach dem Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover gefördert werden und unterliegt damit der Mietpreisbindung.

Vor diesem Hintergrund erfolgen keine weiteren Untersuchungen zu alternativen Standorten.

Die Weiternutzung des Grundstücks als gewerblich-industrieller Standort (Nullvariante) wird aufgrund seiner Lage in diesem innenstadtnahen Wohnquartier mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV und wohnungsnaher Infrastruktur (vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen, Grün- und Erholungsflächen in der näheren und weiteren Umgebung) nicht weiter verfolgt.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch. Das Plangebiet umfasst die Flächen, die für die Erschließung und die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

3.1 Art und Umfang des Vorhabens

3.1.1 Bauliche Nutzung / Bauweise

Das gesamte Bauvorhaben wird als dreiseitige geschlossene Bebauung errichtet. Es bildet damit eindeutige Raumkanten entlang der öffentlichen Straßen Am Südbahnhof und Anna-Zammert-Straße und grenzt den Gebäudekomplex im Westen deutlich gegenüber den Baugrundstücken an der Großen Düwelstraße ab. Die Fassaden folgen dabei dem gradlinigen Verlauf der Verkehrsflächen im Norden und Westen und betonen durch die nach innen gewölbte Gebäudefront im Süden die gebogene Straßenführung der Anna-Zammert-Straße. Während die Gebäudeecken im Norden und Süden im Übergangsbereich zum Gebäudebestand ausgerundet werden, wird die Ecke im Osten am Kreuzungspunkt der beiden öffentlichen Verkehrsflächen durch eine turmartige Erhöhung des Baukörpers besonders betont. Damit wird ein prägnantes, auch von der Bahntrasse aus sichtbares Zeichen am östlichen Rand der Südstadt gesetzt.

Das Bauvorhaben gliedert sich in einen Wohnteil und in einen gewerblich genutzten Teil:

<u>Wohngebäude</u>

Im Bereich der Wohnnutzung sind fünf Vollgeschosse vorgesehen, wobei jedoch das fünfte Geschoss entlang der Anna-Zammert-Straße (Haus 1 bis 3) und des Privatweges (Haus 3 bis 6) straßenseitig zurückgestaffelt wird. Da die Grundfläche dieses letzten Geschosses 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses überschreitet, ist es trotz der Staffelung bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zu werten.

Die für das Bauvorhaben maßgebliche Geländehöhe fällt von 55,4 m ü.NN. im Süden an der Anna-Zammert-Straße auf 54,4 m ü.NN entlang der Straße Am Südbahnhof ab. Davon ausgehend beträgt die Attikahöhe des Wohnteiles (5. Geschoss) zwischen ca. 16,2 m bis ca. 17,2 m über Gelände. Die Erdgeschosszonen sind gegenüber dem angrenzenden Straßen- bzw. Wegeniveau zwischen ca. 0,5 m und ca. 1,5 m erhöht, um die Privatsphäre der Wohnungen zu gewährleisten. Ein barrierefreier Zugang zu den Treppenhäusern wird über Aufzüge oder stufenlose Zugänge gesichert.

Bei Gebäudetiefen an den Längsseiten des Dreieckes von 14,0 bzw. 16,1 m verbleibt im Blockinnenraum eine zusammenhängende Freifläche, die den Bewohnern als geschützter Aufenthaltsbereich und als Spielfläche für Kleinkinder zur Verfügung steht.

Der in 9 Mehrfamilienhäuser mit separaten Hauseingängen untergliederte Wohnteil des Gebäudekomplexes umfasst insgesamt 142 Wohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 50 m² (2-Zimmer Wohnung) und 140 m² (5-Zimmer Wohnung).

Sämtliche Wohnungen haben einen privaten Außenbereich in Form einer Loggia, einer Terrasse im Erdgeschoss oder einer Dachterrasse. Die Loggien der Häuser 1 bis 5 im Westen und Süden sind zum Wohnweg bzw. zur Anna-Zammert-Straße hin ausgerichtet, die der Häuser 6 bis 9 an der Straße Am Südbahnhof zum Innenhof.

In Haus 2, 4, 5 und 9 befinden sich, gemäß § 49 NBauO, insgesamt 18 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Alle Wohneinheiten (WE) der Häuser 1, 2 und 9 fallen unter den Schlüssel der geförderten Wohnungen nach dem Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover in der Fassung vom 31.07.2013 und unterliegen damit der Mietpreisbindung. Diese geförderten 40 Wohnungen (ca. 28 % der WE) variieren zwischen 50 m² (2-Personen Wohnung) bis 100 m² (5-Personen Wohnung) Wohnfläche. Ihre Absicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Barrierefreiheit und der zum Teil behindertengerechte Ausbau von Wohnungen ermöglichen eine Nutzung für alle Bewohnergruppen.

Bürohaus

Der östliche Gebäudeabschluss ist ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen (Haus 10) und überragt mit bis zu 23,5 m Attikahöhe über Gelände den Wohnteil deutlich. Auf den 7 Etagen von Haus 10 werden ausschließlich Büroflächen und beschränkt auf das Erdgeschoss auch maximal zwei mischgebietsverträgliche, kleinere Einheiten für potenzielle Dienstleister zur Verfügung gestellt (ein Kiosk bis 80 m² oder eine Kombinutzung bis 150 m² als Arztpraxis, Mieter- oder Serviceeinrichtung, Großtagespflege, Kulturtreff oder ähnliches). Ein innenliegender Erschließungskern ermöglicht einen stützenfreien flexibel teilbaren Grundriss.

Die vom Wohnungsbau abweichende Nutzung wird optisch auch in der Fassadengestaltung sichtbar und ist durch den bodengleichen Anschluss der Erdgeschossebene, großformatige Fenster und die besondere Ausbildung der Gebäudeecke deutlich erkennbar. Der über zwei Geschosse geöffnete und überdachte Eingangsbereich schafft eine eindeutige Adresse. Der zweite Eingang an der Anna-Zammert-Straße ermöglicht die Aufteilung in zwei gewerbliche Einheiten mit unterschiedlichen Dienstleistern (siehe oben).

Technische Aufbauten

Auf den Flachdächern werden aufgrund der technischen Anforderungen an Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Treppenhausverglasung im Bürohaus etc. Aufbauten erforderlichen. Diese sind jedoch vom Straßenraum aus nicht sichtbar, da sie jeweils in der Mitte der Gebäude angeordnet werden und die Aufkantung im Büroteil bzw. die Attikahöhen im Wohnteil nicht oder nur geringfügig um ca. 0,2 m überragen.

Lüftungs- und Entrauchungsanlagen Untergeschoss

Die Tiefgarage wird natürlich belüftet. Der Luftaustausch erfolgt über vier Lüftungselemente, die jeweils in Sitzhöhe in die Vorgarteneinfassung entlang des privaten Erschließungsweges integriert sind, zehn Lüftungselemente, die in Sitzbänke im Innenhof integriert sind, über das Tiefgaragentor, über eine Lüftungsöffnung im Gebäudesockel an der Straße Am Südbahnhof und eine bodengleiche Öffnung in der Grünfläche am Südende des privaten Erschließungsweges. Darüber hinaus werden zwei Fassadenöffnungen entlang der Anna-Zammert-Straße in Form von Lichtschächten erforderlich, welche wegen der notwendigen Querlüftung der Garage nicht durch Öffnungen in anderen Bereichen kompensiert werden können. Für die Entrauchung der Kellerräume sind aufgrund der Anforderungen aus dem Brandschutz weitere Öffnungen in Form von Lichtschächten erforderlich. Die insgesamt sieben Lichtschächte reichen bei Einzellängen zwischen ca. 2 bis 9 m bis maximal 25 cm in den Gehweg der öffentlichen Verkehrsfläche hinein. Der betroffene Flächenanteil am Gehweg mit einer Breite von ca. 3 m ist damit relativ gering und liegt im Wesentlichen im „Traufbereich“ des Gebäudes. Der Gehweg behält an den betroffenen Stellen eine nicht berührte Breite von ca. 2,8 bis 3,0 m (ohne Bordstein) und erfüllt somit noch die Mindestanforderungen an kombinierte Verkehrsnebenanlagen für Fußgänger und für Radfahrer im Einrichtungsverkehr (Breite mind. 2,5 m).

Die Abdeckung der Schächte erfolgt mit feinmaschigen, begeh- und befahrbaren Gitterrosten, welche bündig zum Belag des Gehweges liegen, so dass die Nutzung des Gehweges in diesen Abschnitten aufgrund des Materialwechsels in der Regel nicht oder nur in einem sehr reduzierten Maße eingeschränkt sein kann. Dies trifft aber auf die Abschnitte zwischen denn Schächten nicht zu, denn diese Flächen werden mit glattem Kleinpflaster niveaugleich zum Gehwegbelag ergänzt. Die Lichtschachtabdeckungen werden dadurch gestalterisch in ein durchlaufendes, den Gehweg begleitendes Band integriert.

Darüber hinaus ist die Entrauchung über Lichtschächte im Gehwegbereich der Anna-Zammert-Straße aus folgenden Gründen nutzungstechnisch vertretbar:

- Die Geländehöhen der öffentlichen und privaten Grundstücke um das Bauvorhaben herum weisen starke Höhenunterschiede auf. Andererseits ergibt sich mit der fast vollständigen Unterbauung des Plangebietes durch die Tiefgarage eine Höhenlage für den Hochbau, der nicht an allen Gebäudeseiten einheitliche Sockelbereiche ermöglicht. So liegt das Erdgeschossniveau der Wohngebäude einschließlich des Innenhofes bereits ca. 1,5 m über dem Niveau der Straße am Südbahnhof, während es an der Anna-Zammert-Straße fast ebener-

dig anschließt. Ein höheres Erdgeschossniveau zur Erzielung eines hohen Gebäudesockels auch an der Anna-Zammert-Straße ist städtebaulich nicht vertretbar und hinsichtlich der Erschließung nicht angemessen.

- Ein Verschieben des Gebäudes nach Norden zur Unterbringung der Lichtschächte auf dem Grundstück würde den Verbrauch wertvoller innerstädtische Flächen für vergleichsweise untergeordnete Bauteile bedeuten und zu Lasten der Tageslichtnutzung des Innenhofes gehen.
- Die Integration der Schächte in das Gebäudevolumen unter Inkaufnahme von Wohnflächenverlusten im Erdgeschoss ist nicht möglich, da der Abstand der Abströmöffnungen zu den Freisitzen und Fenstern der Wohnungen zu gering wäre (kleiner 1 m), um den Schutz der Wohnungen vor Schall- und Geruchsemissionen aus dem Untergeschoss zu gewährleisten.

Außerdem ergeben sich als Ausgleich zu den flächenmäßig geringen Einschränkungen im Gehwegbereich andererseits z.T. erhebliche Aufweitungen der für Fußgänger und Radfahrer nutzbaren Flächen:

- Entlang der Grundstücksgrenze zur Anna-Zammert Straße verläuft die Grundstücksgrenze in einem langgezogenen Bogen. Die Flurstücksgrenzen bilden dabei keinen gleichmäßigen Kurvenradius ab; der Übergang zwischen geradem Grundstücksverlauf im Osten zu einem Bogen im Südwesten enthält einen leichten Knick. Zur Herstellung eines durchlaufenden Fassadenbildes wurde dieser Knick „verschliffen“ und das Gebäude teilweise etwas hinter die Grundstückgrenze platziert. Hieraus resultiert in Teilbereichen eine Aufweitung des heutigen Gehweges um bis zu ca. 0,1 m.
- An der östlichen Gebäudespitze tritt der Neubau auf einer Länge von ca. 19 m sogar um ca. 2,2 m zurück und führt den Weg in dem überbauten Durchgang noch bis zur Straße Am Südbahnhof fort. Diese Flächen stehen der Allgemeinheit als Erweiterung des Gehweges zusätzlich zur Verfügung.

Unter Abwägung aller vorgenannten Aspekte stellt die Herstellung der Lichtschächte im öffentlichen Gehweg der Anna-Zammert-Straße einen vergleichsweise geringfügigen Eingriff ohne erhebliche Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten dar.

Da eine Entrauchung der Tiefgarage zum überwiegenden Teil durch natürliche Belüftung über ebenerdige Schächte im Innenhof und im Bereich des privaten Erschließungsweges gesichert werden kann, wäre der zusätzliche Aufwand unverhältnismäßig hoch, um anstelle der wenigen Lichtschächte an der Anna-Zammert-Straße die notwendige Entrauchung über zusätzliche technische Vorkehrungen (wie z.B. Abluftanlagen über Dach) oder weitere bauliche Maßnahmen sicher zu stellen. Die Details werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Abstellflächen / Standorte für Müll

Alle Häuser werden jeweils über ein Treppenhaus und einen Aufzug gemäß DIN 18040 erschlossen. Diese reichen auch bis in das Tiefgeschoss, wo sich die allgemeinen und privaten Keller- und Abstellräume befinden. Weitere Abstellräume sind vom 4.Obergeschoss (OG) des Treppenhauses von Haus 1 zugänglich bzw. innerhalb der Wohnungen untergebracht.

Die Mülltonnen sind im Untergeschoss angeordnet und werden rechtzeitig zur Leerung im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an die Straße gebracht.

Flächenversiegelung

Die überbaubare Grundstücksfläche (Lage des Gebäudes) weist eine Grundflächenzahl (GRZ) vergleichbar einem Mischgebiet (nach § 17 BauNVO) von ca. 0,6 auf. Unter Einbeziehung der Tiefgarage, durch die der Innenhof und der private Wohnweg vollständig unterbaut werden, ergibt sich gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundstücksversiegelung von ca. 0,9. Dieser Wert entspricht auch ungefähr dem bisherigen Versiegelungsgrad im ehemaligen Nutzungsbestand.

Für die Ermittlung der Geschossfläche (GF) nach § 20 BauNVO ergibt sich ein Wert von ca. 16.585 m². Dies würde einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,5 entsprechen. Damit wer-

den die Vorgaben nach § 17 Abs. 1 BauNVO, die vergleichbar wie für ein Mischgebiet anzusetzen wären (GFZ 1,2), überschritten.

Die Abweichungen durch das Bauvorhaben sind hinsichtlich der Kombination aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen sowie unter der besonderen Berücksichtigung des Wohnkonzeptes 2025 städtebaulich vertretbar und sinnvoll:

- Das Grundstück befindet sich zentrumsnah in einer verkehrlich sehr gut angebundenen Lage innerhalb des Stadtgebietes.
- Den Wohnungen stehen mit den großen Loggien und Terrassen sowie dem begrünten Innenhof hochwertige Außenwohnbereiche auf dem Grundstück zur Verfügung.
- Durch den Bau der Tiefgarage werden die Einstellplätze für die PKWs in das Tiefgeschoss verlagert. Erst durch diese bauliche Maßnahme kann auf dem Dach der Tiefgarage ein durch Grünflächen und Gehölzanpflanzungen gestalteter Aufenthaltsbereich im Innenhof der Blockrandbebauung geschaffen werden. Die Wohnqualität wird damit aufgewertet.
- Ausgedehnte hochwertige Freizeit- und Naherholungsflächen sind gut erreichbar.
- Mit dem Hochbaukonzept wird eine städtebauliche Einbindung in den Stadtteil erzielt. Die Konversion der ehemaligen Gewerbeflächen ist damit wirtschaftlich realisierbar.

3.1.2 Abstände

Die in § 5 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) definierten Grenzabstände für Wohn- und Mischgebiete von 0,5 H werden in der Regel eingehalten. Abweichungen von diesen Abstandsvorschriften ergeben sich jedoch aufgrund des prämierten Wettbewerbsbeitrages mit der besonderen triangelförmigen Geometrie des Gesamtkomplexes auf dem Dreiecksgrundstück und der bewusst verfolgten geschlossenen Blockrandbebauung

a. nach außen an der Ostecke des Gebäudekomplexes, die ausschließlich den gewerblich genutzten siebengeschossigen Gebäudeteil des Bauvorhabens betrifft,
b. und nach innen in den drei abgerundeten Ecken zum Innenhof.

Zu a)

An der Ostecke des Plangebietes wird mit dem Büroteil bei einer Gebäudehöhe bis 23,5 m über Gelände die Mittellinie der Straße, welche gemäß § 6 NBauO die Grenze der Abstandsfläche definiert, bei einem Abstand von 0,5 H an der Straße Am Südbahnhof und an der Anna-Zammert-Straße überschritten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird, basierend auf § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, für diesen Bereich der einzuhaltende Grenzabstand auf 0,37 H reduziert und damit die Einhaltung der Grenzabstände gesichert.

Diese Festlegung ist im Hinblick auf die architektonisch gewollte Eckausbildung des Gesamtgebäudes städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Nachteilige Auswirkungen für das Bauvorhaben selbst oder für die Nutzbarkeit und Überbaubarkeit der gegenüberliegenden, durch den reduzierten Grenzabstand betroffenen Grundstücke sind nicht zu erwarten, weil

- durch die zusätzliche Höhe und optisch abgesetzte Fassadengestaltung des Büroturmes der Kreuzungsbereich Am Südbahnhof / Anna-Zammert-Allee mit direkter Sichtverbindung zur Bahntrasse besonders betont und eine städtebauliche Dominante mit Wiedererkennungswert geschaffen wird,
- hiervon ausschließlich gewerbliche Flächen betroffen, wie sie auch in einem Gewerbegebiet zulässig wären, wobei in Gewerbegebieten Abstandsflächen sogar bis auf 0,25 H, mindestens 3 m reduziert werden können,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sowohl für das Bauvorhaben selbst, als auch für die jeweils gegenüberliegenden Nachbargrundstücke in ausreichendem Maße gesichert und die Brandschutzanforderungen eingehalten werden.

An der Straße Am Südbahnhof befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein schmaler dreieckiger Grundstücksstreifen, der zu dem Grundstück Am Südbahnhof 11 gehört. Er wird im Norden durch die Bahntrasse begrenzt und derzeit als Parkplatz genutzt. Eine Überbauung dieser Fläche wäre unter Berücksichtigung des Flächenzuschnittes nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem setzt der Durchführungsplan Nr. 51 für diesen Grundstücksbereich keine überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Für die gegenüberliegenden Grundstücke an der Anna-Zammert-Straße sollen mit dem B-Plan 1783 Gewerbegebiete mit reduzierten Lärmpegeln festgesetzt werden. Es handelt sich dabei um drei Grundstücke, die sich z.T. noch im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden und von denen eines noch unbebaut ist, das zweite mit der Zufahrt zur bauordnungsrechtlich genehmigten Lagerhallen eines Stahlhandels genutzt wird und sich auf dem dritten eine ehemalige Wartungshalle mit Bürotrakt befindet. Diese gewerblichen Bestandsnutzungen stehen den angestrebten B-Plan-Festsetzungen nicht entgegen.

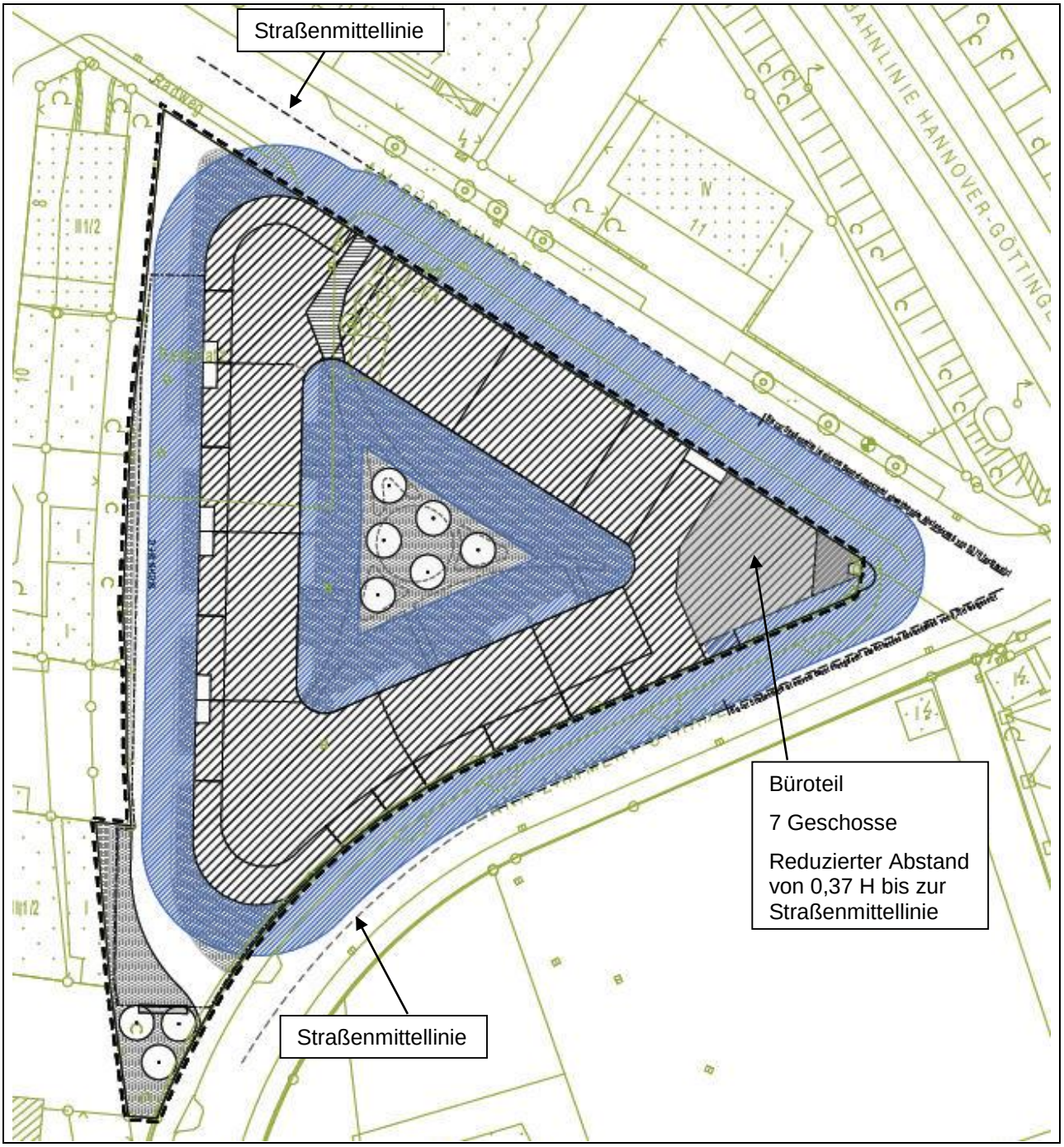
Zu b)

Nach § 7 Abs. 3 NBauO muss in Gebäudeinnenecken bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen ein Abstandswinkel von mindestens 75 Grad eingehalten werden. Sind dagegen die Gebäudeteile einander in einem Winkel von weniger als 75 Grad zugeordnet, muss der Abstand 0,5 H betragen und damit so bemessen sein, als ob eine Grenze zwischen ihnen verlaufen würde. Darüber hinaus müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen bei einem Winkel von weniger als 120 Grad einen Abstand von mindestens 6 m aufweisen, wenn die Aufenthaltsräume dem Wohnen dienen und nicht zu derselben Wohnung gehören (§ 7 Abs. 4 NBauO).

Von diesen Anforderungen wird mit der triangelförmigen Geometrie des Gesamtkomplexes abgewichen. Die Abweichungen, die bei den drei Innenecken bei Winkeln von ca. 56 Grad, 58 Grad und 65 Grad unterschiedlich ausfallen, sind jedoch städtebaulich und hochbaulich vertretbar, weil ein Vorziehen der Fassade bis zu einem Winkel von 75 Grad zwar zur Einhaltung der Abstandsanforderungen nach § 7 Abs. 3 NBauO führen würde, dies jedoch für die geplanten Wohnungen größere Raumtiefen und damit eine deutliche Verschlechterung der Belichtungssituation in den Aufenthaltsräumen zur Folge hätte. In Verbindung mit den Trennwänden bzw. Abgrenzungen zwischen den vorgelagerten Loggien bleibt ein ausreichender Sichtschutz für die betroffenen Wohnungen gewährleistet. Durch das Ausrunden der Innenecken erhalten alle angelagerten Räume einen freien Sichtbezug zum Innenhof.

Im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren können aus diesen Gründen auch die erforderlichen Abweichungen nach § 66 NBauO (i. d. Fassung vom 03.04.2012) von den Grenzabstandsvorschriften geprüft und erteilt werden.

Abstandsflächenplan



Turkali Architekten –März 2016 *(Abb. ohne Maßstab)*

3.1.3 Gestaltungskonzept / Fassade

Der Neubau wird in kompakter Bauform ohne den Versatz von Gebäudeteilen erstellt, so dass der Energieverbrauch reduziert wird.

Die Freisitze sind unter Berücksichtigung der Himmelsausrichtung der Blockrandbebauung entlang der Anna-Zammert-Straße und zum privaten Wohnweg hin als Loggien bzw. Rücksprünge in das Gebäudevolumen integriert. Für die Wohnungen an der Straße Am Südbahnhof werden sie hofseitig als Balkone mit Trennelementen zwischen den einzelnen Wohneinheiten ausgebildet. Alle Erdgeschosswohnungen erhalten Ausgänge und Terrassen zum Innenhof.

Während die Fassaden zum Innenhof verputzt sind, werden die straßenseitigen Fassaden des Gebäudes und alle Fassaden des Büroturmes mit Vollsteinen verklinkert. Dabei wird aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes auf den Einsatz von pestizidhaltigen Baustoffen und Beschichtungen verzichtet.

Leichte Rücksprünge in der Fassade durch einzelne Mauerwerksschichten und Fenstereinfassungen stärken die Plastizität des Gesamtkomplexes, wobei jede Außenansicht besondere Einzelmerkmale aufweist:

- Am Südbahnhof wird die Linearität der Fassade zusätzlich durch herausgearbeitete Hauseingänge strukturiert.
- Entlang der Anna-Zammert-Straße wird der Straßenraum durch die nach innen gewölbte Gebäudefront definiert und zusätzlich durch Loggien und Eingänge untergliedert.
- Am Wohnweg weist die Fassade eine stärkere vertikale Struktur auf und vermittelt mit zurückspringenden Loggien den Eindruck von einzelnen Häusern mit eigenen Zugängen und begrünten Vorzonen.

Die städtebauliche Prägnanz des siebengeschossigen Turmes wird in den beiden oberen Geschossen durch einen hohen vertikalen Fensterkranz und in der Erdgeschosszone durch den über zwei Geschosse geöffneten und überdachten Eingangsbereich betont.

Die Gebäude werden mit Flachdächern versehen. Notwendige Dachaufbauten werden die Attikakante nicht überragen bzw. so weit hinter die Gebäudekante zurückspringen, dass sie optisch nicht in Erscheinung treten. Ihre genaue Lage und Größe wird mit dem Bauantrag konkretisiert.

Da Metalldeckungen von Dächern, insbesondere bei saurem Regen, hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenwasserabfluss aufweisen können, sollen nur beschichtete Metalldeckungen verwendet werden. Bei diesem Bauvorhaben trifft dies nur auf die Abdeckungen der Attiken zu, da ansonsten zur Abdichtung der Dächer keine Metalldeckungen verwendet werden.

Dachbegrünung

Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind nach den ökologischen Standards der Stadt Hannover Flachdächer zu begrünen. Im vorliegenden Fall wird hiervon jedoch aus folgenden Gründen abgewichen:

- Der gewerbliche Gebäudeabschnitt nimmt im Verhältnis zur Gesamtbaumaßnahme nur einen reduzierten Flächenanteil ein und ist hinsichtlich der Abmessungen und Auswirkungen z.B. nicht mit einer Gewerbehalle oder einem Einzelhandelsmarkt vergleichbar.
- Durch die Lage und Dimensionierung der technischen Dachaufbauten und der Belichtungskörper für das innenliegende Treppenhaus werden die Dachflächen für eine optionale Begrünung erheblich eingeschränkt.
- Aufgrund der Gebäudehöhe über Gelände (Attikahöhe ca. 23,5 m) sind für den Dachaufbau auch die Windsogwirkungen zu berücksichtigen. Bei einem Flachdach in dieser Höhe wird parallel zur Außenkante der Fassade ein ca. 2,25 m breiter Plattenstreifen erforderlich. Damit wird die optionale Fläche für eine extensive Begrünung weiter reduziert. wird.

Für die verbleibende Restfläche (ca. 150 - 160 m²) wird deshalb unter Berücksichtigung des Flächenzuschnittes und der Verhältnismäßigkeit des Pflegeaufwandes von einer extensiven Dachbegrünung abgesehen.

3.1.4 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen

Die Beratungen am 07.10.2015 bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover haben zu folgenden Vorgaben geführt:

- Die Werte für die sogenannten Transmissionswärmeverluste (HT‘) müssen wenigstens um 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) liegen. Der Primärenergiebedarf muss wenigstens um 30% unter dem Referenzgebäude-Wert liegen.
- Der überwiegende Teil der Heizwärme- und Warmwasserversorgung ist über Fernwärme zu decken.

Aufgrund dieses sehr guten baulichen Wärmeschutzes und des Anschlusses an die Fernwärmeversorgung steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020 der Stadt Hannover.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bauvorhaben ist dreiseitig von öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen umschlossen. Somit sind alle Hauseingänge fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Dabei wird für den Privatweg im Westen zur Absicherung der Durchlässigkeit des Quartiers ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch eingetragen. Darüber hinaus wird bei der Planung das bestehende und über eine Baulast gemäß § 4 Abs. 2 NBauO gesicherte ca. 25 m lange und 3 m breite Wege- und Zufahrtsrecht für das Grundstück Große Düwelstraße 8 von der Straße Am Südbahnhof aus berücksichtigt.

Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird auch an der Gebäudeecke im Osten für den zweigeschossigen, überdachten Eingangsbereich des Büroturmes grundbuchlich gesichert. Die mit den Wegerechten zu belastenden Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. In diesem Zusammenhang wird die im B-Plan Nr. 1679 – Südbahnhof - Teil A als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Teilfläche der Anna-Zammert-Straße (Teilfläche des Flurstückes 44/118, Flur 27, Gemarkung Hannover) wieder Teil des privaten Baugrundstückes.

Eine Zufahrt im Nordwesten von der Straße Am Südbahnhof ermöglicht mit der überbauten Durchfahrt die Zugänglichkeit des Innenhofes und damit auch die notwendigen Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung dieser Grünflächen. Dieser Zugang soll jedoch ausschließlich privat bleiben.

3.2.1 Fahrradabstellplätze

Für 254 Fahrräder werden in dafür ausgewiesenen Fahrradräumen und in den Mieterkellern der einzelnen Häuser Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Zusätzlich werden noch weitere Stellplätze für 92 Fahrräder für das kurzzeitige Abstellen direkt vor den Hauseingängen am Wohnweg im Westen an der Anna-Zammert-Straße im Süden, Am Südbahnhof im Norden und an der Gebäudeecke im Osten vorgesehen. Damit werden insgesamt 346 Fahrradstellplätze nachgewiesen. Die Fahrradbügel werden nach dem Modell Hannover oder gleichwertig ausgeführt (1 Fahrradbügel = 2 FST).

3.2.2 Pkw-Stellplätze

Alle Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt ausschließlich von der Straße Am Südbahnhof, wo sich die Ein- und Ausfahrt befindet. Ihre genaue Lage ergibt sich dabei aufgrund der inneren Organisation der Tiefgarage, weil damit die Nutzung und Aufteilung des umbauten unterirdischen Raumes optimiert wird. Die Stellplätze erhalten so über die Treppenhäuser und Fahrstühle eine kurze, direkte Verbindung zu den Wohnungen.

Die Tiefgarage wird als Großgarage gemäß § 1 GaStplVO hergestellt und erstreckt sich fast über das gesamte Grundstück, wodurch das Gebäude selbst, der Innenhof und weite Teile des Wohnweges im Westen vollständig unterbaut werden. Lediglich die nordwestliche Grundstücksspitze ist nicht unterbaut, da dies aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschluss des Wohnweges an die Straße Am Südbahnhof aus geometrischen Gründen nicht möglich ist und diese Fläche darüber hinaus für die Regenwasserrückhaltung benötigt wird. Damit ergeben sich unter

Berücksichtigung der bereits sehr hohen Ausnutzung des Baufensters keine weiteren Flächenpotenziale für die Anordnung von Stellplätzen.

Die Tiefgarage bietet bei maximaler Ausnutzung des Untergeschosses Platz für insgesamt 140 Pkw-Stellplätze (ca. 2,5 m x 5,0 m, davon ca. 20 Stellplätze geeignet für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen) und für einen verkürzten Stellplatz als Car-Sharing-Platz. Davon wird gemäß § 49 NBauO den 18 rollstuhlgerechten Wohnungen im Bauvorhaben die notwendige Anzahl geeigneter Stellplätze im Verhältnis 1:1 zugeordnet. Für die anderen 124 Wohneinheiten werden bei einem Stellplatzschlüssel von 0,7 ST/WE 87 Stellplätze nachgewiesen. Weitere 31 Stellplätze werden für die gewerbliche Nutzung freigehalten, was einem Stellplatz je 40 m² Büronutzfläche entspricht (siehe auch Kapitel 5.7.2). Die verbleibenden 4 Stellplätze werden für die Nutzungseinheiten im Erdgeschoss des Bürogebäudes vorgehalten.

Das Fahrzeug auf der Fläche des Car-Sharing-Stellplatzes (2,5 m x 3,0 m, geeignet z.B. für Smart und vergleichbare Modelle) kann insbesondere von den Bewohnern des Vorhabens, aber auch von der Bevölkerung aus dem Stadtteil genutzt werden. Dieses Angebot trägt bei dem reduzierten Stellplatzschlüssel zur Steigerung der Mobilität bei.

Damit kann der Bedarf an notwendigen Einstellplätzen gemäß § 47 NBauO aber nicht in vollem Umfang abgedeckt werden. Als Vorteile des Standortes, die eine Reduzierung der Stellplätze rechtfertigen, sind jedoch insbesondere zu benennen:

- Die Lage des Grundstückes im innenstadtnahen Stadtteil Südstadt; die künftigen Wohnungen sind damit zentral gelegen.
- Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ sind viele Ziele zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV erreichbar.

Zu den vielfältigen Anschlüssen mit geringen Entfernungen zu den Haltepunkten des ÖPNV gehören:

- die Stadtbahn- und Bushaltestelle Braunschweiger Platz in ca. 250 m bis 300 m Fußwegentfernung mit Anschluss an die Stadtbahnlinien 4, 5, 6 und 11 sowie die Buslinien 128 und 134.
- die S-Bahn-Haltestelle Bismarckstraße (ca. 1,5 km Fußwegentfernung) mit Anschluss an die Linien S1, S2, S4 und S5, erreichbar mit den Buslinien 128 und 134.
- der Hauptbahnhof (ca. 1,7 km Fußwegentfernung), anfahrbar mit den Stadtbahnlinien 4,5, 6 und 11 sowie der Buslinie 134.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es das erklärte Ziel dieser Planung ist, an diesem verkehrlich gut erschlossenen Standort eine attraktive Wohnnutzung in einer angemessenen Dichte zu errichten. Die PKW - Unterbringungsmöglichkeiten in einer Tiefgarage, für die fast das gesamte Grundstück in Anspruch genommen wird, werden genutzt, um so die oberirdischen Flächen vorrangig für eine attraktive Freiraumgestaltung vorhalten zu können.

Es wird auch davon ausgegangen, dass als Zielgruppe für die künftigen Bewohner gerade auch der Personenkreis angesprochen wird, der u.a. auf ein eigenes Auto verzichten möchte, ohne dass dadurch seine Mobilität wesentlich eingeschränkt wird. Aktuelle Trends im Mobilitätsverhalten insbesondere in Großstädten stützen diese Annahme.

3.3 Rettungswege

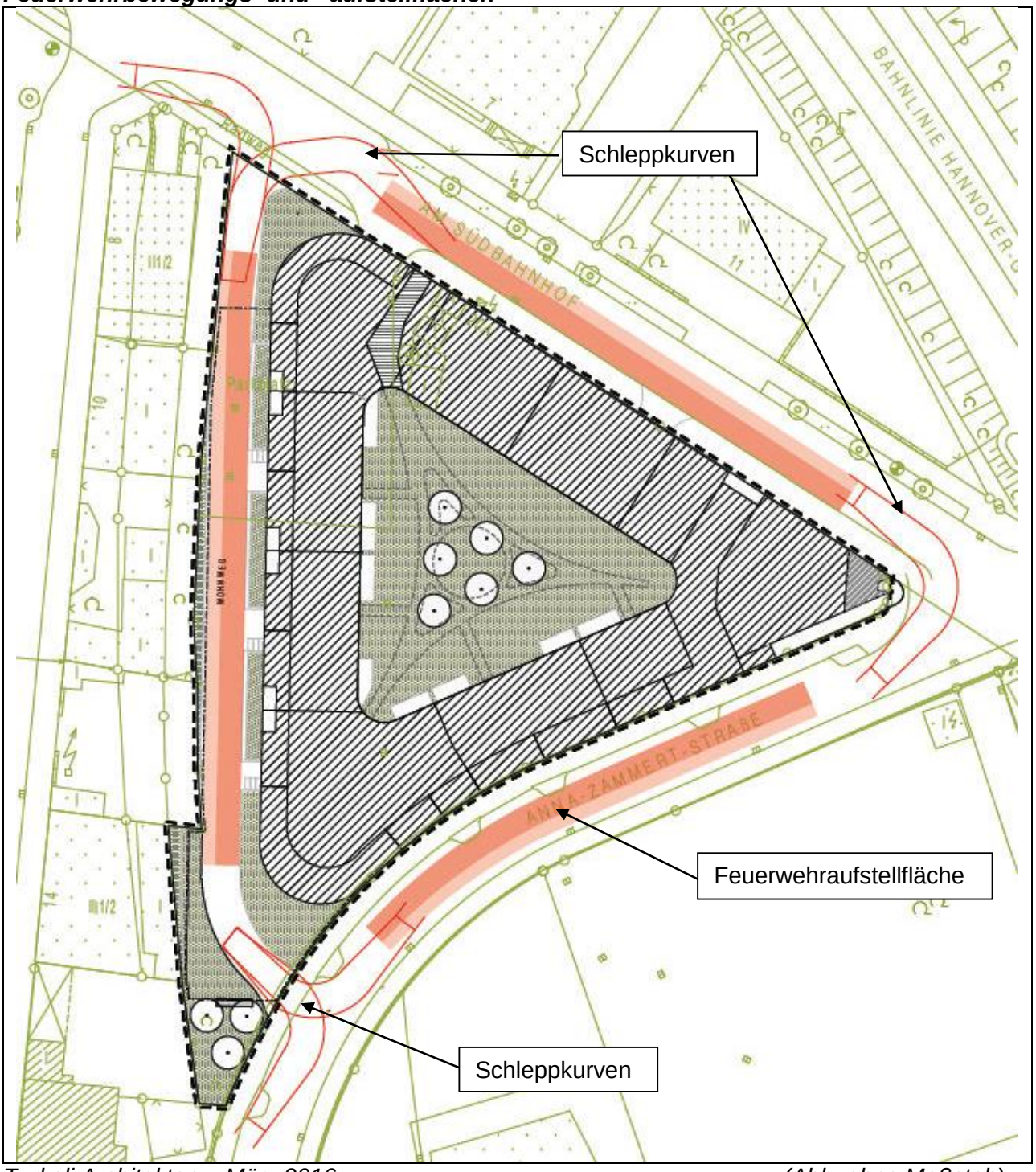
Die Anordnung der Bewegungs- und Aufstellflächen für den Einsatz der Feuerwehr und der Rettungsgeräte wurden bei der Planung bereits berücksichtigt und ist im Wesentlichen abgestimmt. Weitere Anforderungen an den Brandschutz werden im Rahmen der Ausführung der Baumaßnahme berücksichtigt.

Die erforderlichen Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen werden über die öffentlichen Verkehrsflächen Am Südbahnhof und Anna-Zammert-Straße sowie über den neu zu schaffenden privaten Wohnweg im Westen des Grundstücks gewährleistet. Dieser private Wohnweg wird als Feuerwehr-Zufahrt und Feuerwehr-Aufstellfläche entsprechend der technischen Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr“ ausgeführt und gekennzeichnet.

Der erste Rettungsweg der Wohneinheiten ist über die Treppenhäuser ins Freie gegeben.

Der zweite Rettungsweg ist für die überwiegende Zahl der Wohnungen über die umlaufenden Straßen Am Südbahnhof, Anna-Zammert-Straße und den Wohnweg sichergestellt, weil diese Nutzungseinheiten durchgesteckt sind. Die nicht durchgesteckten und nur zum Innenhof hin orientierten Wohnungen sind über tragbare Leitern entsprechend der NBauO erreichbar. Der Zugang zum Innenhof wird über den überbauten Durchgang im Nordwesten des Gebäudes und über ein speziell gekennzeichnet Treppenhaus von der Anna-Zammert-Straße aus gewährleistet. Ein Befahren des Innenhofes zur Rettung von Personen ist deshalb nicht erforderlich.

Feuerwehrbewegungs- und –aufstellflächen



Turkali Architekten – März 2016 *(Abb. ohne Maßstab)*

Der Untergrund der Fahrwege sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen wird entsprechend der Anforderungen für die Flächen der Feuerwehr hergestellt. Da die Bewegungs- und Aufstellflächen z.T. auch über das Dach der Tiefgarage verlaufen, werden hier bei der Statik die entsprechenden Lastannahmen berücksichtigt.

Die Aufstell- und Bewegungsflächen sind in ausreichender Größe in das Außenraumkonzept integriert und werden auch bei den Standorten für die Baumneuanpflanzungen besonders beachtet, so dass ein in Stellung bringen von Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern bzw. Hubrettungsgeräte) nicht einschränkt und auch nicht unmöglich gemacht werden.

Die Eigentümer sind verpflichtet, durch regelmäßige Baumpflegearbeiten diese Anleiterfähigkeit der Wohneinheiten zu erhalten.

3.4 Freiflächenplanung

Der neue Wohnweg im Westen des Grundstückes wird vergleichbar einem kombinierten Fuß- und Radweg angelegt. Hockerbänke, niedrige Mastleuchten und der einheitliche Belag unterstreichen den privaten Charakter des Weges. Absperrpoller verhindern ein unbefugtes Befahren durch Kraftfahrzeuge, so dass er zugleich auch als Spiel- und Bewegungsfläche den Kindern zur Verfügung steht. Ausgenommen von dem Fahrverbot sind nur Not- und Rettungsfahrzeuge sowie im Nordwesten des Plangebietes die über eine Baulast gesicherte 3 m breite Zufahrt zu dem Grundstück Große Düwelstraße 8 von der Straße Am Südbahnhof aus.

Die Randbereiche dieser privaten Erschließungsfläche erhalten eine Bepflanzung aus Sträuchern und Bodendeckern. Dazu gehört ein drei Meter breiter Pflanzstreifen vor dem Gebäude, der als Pufferzone zwischen dem Weg und den Erdgeschosswohnungen dient und damit die Privatsphäre der Bewohner schützt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird der Wohnweg durch eine als Sitzbank gestaltete Geländeabfangung begrenzt. Lüftungselemente für die Tiefgarage und die Kellerentrauchung sind jeweils in Sitzhöhe in diese Geländeabfangung, in die Vorgartenbegrenzungen und in Bänke im Innenhof integriert. Darüber hinaus sind weitere Anpflanzungen und 3 standortgerechte Baumneupflanzungen im Süden zur Anna-Zammert-Straße vorgesehen.

Der Innenhof weist eine Größe von insgesamt ca. 1.375 m² auf. Bis auf die privaten Terrassen, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, stehen die übrigen Flächen allen Hausbewohnern als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche und Treffpunkt im Freien zur Verfügung. Davon sollen ca. 900 m² als Grünflächen mit verschiedenen Bepflanzungen und in der Hofmitte ein Spielbereich mit Sandfläche für Kinder bis 6 Jahre angelegt werden. Hecken unterteilen diese Gartenbereiche und bieten zugleich Sichtschutz. Darüber hinaus soll eine Gehölzgruppe aus 6 standortgerechten Einzelbäumen diesen Freiraum gliedern und Schatten im Sommer bieten. Über die Wegeflächen (ca. 360 m²) sind die einzelnen Häuser miteinander verbunden. Eine Zufahrt im nördlichen Bereich ermöglicht den Abtransport von Schnittgut und den jährlichen Sandaustausch im Innenhof.

Mit dem Wohnweg und dem Spielbereich im Innenhof können die Spielflächen gemäß § 9 NBauO in ausreichendem Maße auf dem Grundstück in geschützter, vom Verkehr abgeschirmter Lage nachgewiesen werden.

Ergänzend dazu bietet auch der öffentliche Spielplatz nordöstlich des Plangebietes zwischen der Straße Am Südbahnhof und der Marienstraße Spiel- und Bewegungsraum in Fußwegentfernung.

4. Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung der neuen Bebauung stehen in den angrenzenden Straßenräumen folgende Hauptmedien zur Verfügung:

- Schmutz- und Regenwasser (als Mischwasserkanäle),
- Trinkwasser,
- Fernwärme,
- Gas,
- Strom/Starkstrom,
- Telekommunikation.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Straße Am Südbahnhof und über die Anna-Zammert-Straße.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Mischwasserkanäle entstehen keine weiteren Kanalbaukosten.

Die Entwässerung der Dachflächen und der unterbauten Flächen (z.B. begrünter Innenhof auf der Tiefgarage) erfolgt weitestgehend über Rückhaltung des Niederschlagswassers und anschließender zeitverzögerter Einleitung in das öffentliche Kanalnetz. Die geforderte Abflussbeschränkung von 60l/s*ha wird auch bei Starkregenereignissen eingehalten (siehe auch Kap. 5.6).

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet erfolgt über die Hydranten in den anliegenden Straßen und ist quantitativ ausreichend. Weitere Hydranten sind zurzeit nicht notwendig.

Fernwärme

Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz der Stadt Hannover angeschlossen. Die Leitung verläuft in der Straße Am Südbahnhof.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover – aha – zuständig.

Der Müll wird zentral im Tiefgeschoss gesammelt und rechtzeitig am Tag der Abholung an der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage bereitgestellt. Entsprechendes gilt auch für das Altpapier.

Strom

Im Plangebiet ist ein Standort für eine Netzstation erforderlich, deren Anordnung im Untergeschoss von Haus 10 (Büros) vorgesehen ist. Für die Wohnnutzung sind dadurch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. Umweltbelange

Die erforderliche Umweltprüfung mit Umweltbericht liegt mit dem „Teil II - Umweltbericht“ als eigenständiger Teil der Begründung vor.

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist gegeben. Wenn die neu geplanten baulichen und verkehrlichen Nutzungen Eingriffe zulassen, die über das derzeit bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen, würden Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, weil durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bestehenden Planungsrecht begründet werden. Für das Plangebiet bestehen bereits heute Baurechte (siehe Kap. 2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung) und die Flächen wären

durch die gewerblichen Nutzungen des ehemaligen Güterbahnhofes fast vollständig versiegelt bzw. überbaut.

Vielmehr stellt die Reaktivierung und Nachnutzung dieser innenstadtnahen und verkehrlich gut erschlossenen Flächen bereits einen Vermeidungstatbestand dar, weil die Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung einschließlich des Prinzips "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entspricht. Damit wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umgegangen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen auszuschöpfen, in besonderem Maße Rechnung getragen.

Insgesamt wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit den angestrebten Wohn- und Büronutzungen auch eine bessere Integration dieser Flächen in den Stadtteil erreicht.

5.2 Flora und Fauna / Artenschutz

Das Plangebiet am nördlichen Ende des ehemaligen Südbahnhofes ist infolge der Jahrzehnte andauernden gewerblichen Nutzungen und der fast vollständigen Versiegelung bzw. Überbauung der Grundstücksflächen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nur von geringer Bedeutung. Mit der vorliegenden Planung des B-Planes 1774 erfolgt keine Ausweitung bzw. Neuausweisung von Bauflächen, vielmehr erfolgt für die betroffenen Grundstücke nur eine Änderung bzw. Modifizierung der in den Bebauungsplänen 620 und 1679 bereits festgesetzten Flächennutzungen. Zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind deshalb nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen wurden im Rahmen von Biotoperhebungen zur 159. F-Plan-Änderung bzw. zum B-Plan 1679 in den Jahren 2005 und 2009 für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Nordkopf des ehemaligen Südbahnhofes nicht festgestellt. Lediglich auf damals noch brachliegenden Flächen im Ost- und Südteil des Gewerbestandortes konnte sich eine Ruderalvegetation von einigem Wert entwickeln. Des Weiteren hatte der Bahndamm eine Bedeutung als Lebensraum für auf diesen exponierten Standort angewiesene Tier- und Pflanzenarten.

Diese Situation hat sich seit den Erhebungen soweit verändert, dass zwischenzeitlich im Zuge der Konversion die Flächen des ehemaligen Südbahnhofes jetzt fast vollständig neu bebaut sind. Im Plangebiet des B-Planes 1774 wurden die ehemaligen Gebäude beseitigt und das Gelände weitestgehend freigeräumt.

5.3 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover kommt zur Anwendung. Im Plangebiet sind jedoch weder schutzwürdige Einzelbäume noch Gehölzbestände vorhanden, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallen würden.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen jedoch insgesamt neun standortgerechte Einzelbäume auf dem Grundstück neu gepflanzt werden.

5.4 Altlasten / Altablagerungen

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1774 wurde durch M&P Geonova im Mai 2012 aufbauend auf der Historischen Erkundung im Jahr 1999 und den Orientierenden Untersuchungen aus den Jahren 2000 (Geo-Data) und 2003 (M&P Geonova) eine Bewertung des Inanspruchnahmerisikos im Hinblick auf die geplante Nutzung als Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) durchgeführt. Danach befinden sich innerhalb des Planungsgebietes in Folge der jahrzehntelangen Nutzungen u.a. als Tankstelle, Autowerkstätten, Lagerplätze für Schrott, Kohle, Mineralölprodukte etc. und durch Auffüllungen mit Bauschutt etc. mehrere Altlastenverdachtsflächen (ALVF).

Es ist davon auszugehen, dass im Auffüllungshorizont mit einer diffus verteilten Belastung durch erhöhte Gehalte an Blei und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu rechnen ist. Aufgrund der stoffspezifischen Immobilität sowie unter Berücksichtigung der groß-

flächigen Versiegelung im Plangebiet kann eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch die festgestellten Schadstoffe weitestgehend ausgeschlossen werden. Mit einer Gefährdung des Schutzgutes „menschliche Gesundheit“ ist aufgrund der Versiegelung ebenfalls nicht zu rechnen.

Für die Umnutzung und Überbauung des Grundstückes ist nahezu auf der gesamten Fläche ein Tiefgeschoss mit Tiefgarage (Großgarage) sowie Keller- und Abstellräumen geplant. Darüber hinaus wird in Verbindung mit den erforderlichen Arbeitsräumen für das Tiefgeschoss auch in den Randbereichen des Grundstückes zusätzlich Boden in erheblichem Umfang ausgehoben und entfernt werden, so dass insgesamt im Zuge dieser Arbeiten der weitgehende Aushub des belasteten Bodenmaterials erfolgen wird. Außerdem ist eine nahezu vollständige Versiegelung durch Gebäude und Infrastrukturflächen vorgesehen. Damit ist bei Umsetzung der geplanten Bebauung auch zukünftig nicht mit einer Gefährdung der Schutzgüter zu rechnen.

Falls im Bereich der Planfläche dennoch unversiegelte Freiflächen im Bereich von einem an die Oberfläche reichenden Auffüllungshorizont entstehen sollten, muss in diesen Bereichen der Horizont zwischen 0 – 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) durch sauberen Boden gemäß den Bodenwerten der Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover ersetzt werden.

Da es bei einer Entsiegelung der Flächen und bei Erdbauarbeiten durch Verstaubung zu einem Austrag der Schadstoffe kommen kann, sind demzufolge Arbeits- und Umgebungsschutzmaßnahmen zu treffen.

Bei Eingriffen in den Untergrund ist der dabei anfallende kontaminierte Bodenaushub voraussichtlich nicht verwertbar oder beschränkt wiedereinbaufähig, sondern muss behandelt oder als Sonderabfall entsorgt werden (LAGA-Einbauklasse >Z2). Ein Aushub des Auffüllungsmaterials im Rahmen von Baumaßnahmen sollte unter fachgutachterlicher Begleitung erfolgen. Für die abfallrechtliche Bewertung des Aushubs sind Haufwerksbeprobungen vorzusehen.

Detailregelungen werden, soweit sie nicht bereits in anderen städtebaulichen Verträgen fixiert sind, im Durchführungsvertrag festgelegt.

5.5 Kampfmittel

Durch die Auswertung historischer Luftbilder konnten für das Plangebiets keine Bombardierung oder weitere Kampfmitteleinwirkung des Zweiten Weltkriegs festgestellt werden.

5.6 Grundwasser / Niederschlagswasser

Die Grundwasserfließrichtung ist West-Nordwest. Die Betonaggressivität des Grundwassers wird mit „nicht angreifend“ bis „schwach angreifend“ (Parameter SO_4) ermittelt.

Der maximale Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes liegt bei ca. 51,8 m üNN bis ca. 52,0 m üNN. Damit befindet er sich zwischen ca. 2,5 bis 2,8 m unter der Geländeoberkante. Die oberhalb der Grundwasseroberfläche gelegenen Deckschichten sind deshalb als "gering" zu bewerten. Daher ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung auszugehen. Bei künftigen Nutzungen ist besonders darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser wegen der Belastungssituation im ganzen Untersuchungsgebiet des ehemaligen Südbahnhofes grundsätzlich nicht möglich ist. Darüber hinaus wird das Grundstück durch das Tiefgeschoss mit der Tiefgarage sowie den Keller- und Abstellräumen fast vollständig unterbaut, so dass kaum Versickerungsflächen im Plangebiet verbleiben.

Deshalb wird das anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserrückhaltungsvolumen auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Dabei wird die Abflussbeschränkung von 60 l/s*ha auch bei Starkregenereignissen eingehalten. Die entsprechenden Nachweise werden mit dem Entwässerungsantrag vorgelegt.

Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand einer Fahne eines aus dem südlichen Bereich der Südstadt (Bebauungsplan 1679) entstammenden Grundwasserschadens mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen. Das Plangebiet selbst liegt deutlich außerhalb der beeinträchtigten Belastungsfahnen, so dass nach Angaben der Region Hannover keine Belastungen mehr festgestellt wurden.

Im Fall von größeren und länger andauernden Grundwasserabsenkungen, zum Beispiel für die Tiefgarage, kann der Zutritt von belastetem Grundwasser nicht sicher ausgeschlossen werden. Es könnten auch Artefakte (Erzeugnisse, Produkte) der Verunreinigung mobilisiert werden, die sich in den letzten Jahren beim eigentlichen Fließgeschehen nicht mehr mitteilten. Insofern sollte die weitere Planung mit der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover abgestimmt werden.

Für das dauerhafte Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³).

5.7 Lärmschutz

5.7.1 Beurteilungsgrundlagen

a) Verkehr

Für die Schallimmissionsberechnungen wurden aktuelle Eingangsdaten für den Straßenverkehr und den Schienenverkehr (Eisenbahnstrecke Hannover – Göttingen) zugrunde gelegt. Aktiver Lärmschutz ist nicht vorhanden.

Eine schalltechnische Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) aus 2005 für den gesamten Bereich Südbahnhof und die angrenzenden gewerblichen Flächen kommt zu dem Ergebnis, dass die Schienenverkehrsgeräusche fast überall im Plangebiet während der Tageszeit unterhalb des Immissionsgrenzwertes für Gewerbegebiete von 69 dB(A) liegen. Zur Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) aber beinahe im gesamten Plangebiet überschritten. Somit wären für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet (z.B. Wohnen) während der Nachtzeit passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorzusehen.

Diese Ergebnisse wurden auf der Basis des jetzt geplanten Bauvorhabens mit der Wohn- und Büronutzung durch die ergänzende Schalltechnische Untersuchung von Lärmkontor GmbH, Hamburg (Stand März 2016) aktualisiert. Dabei wurden auch die Belastungen bzw. Prognosedaten bis 2025 durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen in die Beurteilungen mit einbezogen.

Für das Plangebiet ist bei der angestrebten Wohn- und Büronutzung von einer Einstufung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO auszugehen. Dementsprechend sollten die in der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 vorgegebenen Orientierungswerte von

- Kern,- Dorf-, Mischgebiete: 60 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) / 50 dB(A) in der Nacht (22-6 Uhr).

eingehalten werden. Es handelt sich dabei um anzustrebende Zielwerte, nicht jedoch um Grenzwerte. Damit besteht ein gewisser Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle, ab der eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verkehrslärm eintritt. Hierfür werden in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze des Ermessensspielraums herangezogen:

- Kern,- Dorf-, Mischgebiete: 64 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) / 54 dB(A) in der Nacht (22-6 Uhr).

Für die Bauleitplanung ist nach geltender Rechtsauffassung die Schwelle der Gesundheitsgefährdung oberhalb der Grenze von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht.

b) Gewerbe

An das Plangebiet grenzen Gewerbeflächen an. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet. Hier gelten bei

- Kern,- Dorf-, Mischgebiete: 60 dB(A) am Tag / 45 dB(A) in der Nacht.

Die einzelnen Bezugszeiträume sind dabei differenziert nach Tageszeit und nach Wochentag zu betrachten:

Bezugszeiträume:

- Tag, außerhalb der Ruhezeiten
  - an Werktagen: 7:00 - 20:00 Uhr
  - an Sonn- und Feiertagen: 9:00 - 13:00, 15:00 - 20:00 Uhr
- Tag, innerhalb der Ruhezeiten
  - an Werktagen: 6:00 - 7:00, 20:00 - 22:00 Uhr
  - an Sonn- und Feiertagen: 6:00 - 9:00, 13:00 - 15:00, 20:00 - 22:00 Uhr
- Nacht (ungünstigste volle Stunde)
  - an Werktagen: 22:00 - 6:00 Uhr
  - an Sonn- und Feiertagen: 22:00 - 6:00 Uhr

Die umliegenden Gewerbeflächen wurden entsprechend der Zulässigkeit im Bestand gemäß der schalltechnischen Untersuchung der GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH vom 19.08.2010 sowie nach Rücksprache mit der Landeshauptstadt Hannover, Planen und Stadtentwicklung wie folgt berücksichtigt.

- 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts für die Gewerbeflächen nördlich der Straße Am Südbahnhof
- 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts für die Gewerbeflächen westlich und südwestlich des Plangebietes zwischen der Großen Düwelstraße und der Anna-Zammert-Straße
- 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts für die Gewerbeflächen zwischen der Anna-Zammert-Straße und der Bahntrasse südlich des Plangebietes.

c) Tiefgarage

Die geplanten Büroeinheiten in dem Mischgebiet sind als nicht störendes Gewerbe einzustufen. Emissionen, die sich nachteilig auf die Umgebung auswirken könnten, sind von dieser Nutzung nicht zu erwarten.

In der Tiefgarage werden insgesamt 140 Einstellplätze für die Wohnungen (WE) und die Büroflächen sowie ein Car-Sharing-Stellplatz nachgewiesen. Die Anordnung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück ist bei Umsetzung des Baukonzeptes nicht möglich. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist zur Straße Am Südbahnhof angeordnet.

Bei den Einstellplätzen (ST) handelt es sich zu 75 % um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die ausschließlich den Bewohnern der geplanten Wohnungen zugeordnet werden (Ziel- und Quellverkehr). Die Vorschriften der TA-Lärm finden somit für diese Einstellplätze keine Anwendung.

Die verbleibenden 25 % der Einstellplätze in der Tiefgarage werden den Büro- und Gewerbeflächen zugeordnet. Hierfür wird eine gesonderte gutachterliche Bewertung nach den Vorschriften der TA-Lärm erforderlich. Trotzdem wurden beide Nutzergruppen untersucht und bewertet:

- Für den Tagzeitraum inklusive Ruhezeiten (6-22 Uhr) kann für den Teil der Garage, der von Anwohnern genutzt wird, von einer Wechselfrequenz von 0,15 Bewegungen je Stellplatz und Stunde ausgegangen werden. Dies entspricht ca. 240 Fahrten während des Tages.
- Für die gewerblich genutzten Stellplätze wird in der Zeit von 6-22 Uhr eine Bewegungshäufigkeit von jeweils ein Mal pro Stunde leeren und wieder füllen. Durch diesen sehr konserva-

tiven Ansatz errechnen sich 1.280 Fahrzeugbewegungen (Ein- und Ausfahrt). Weiterhin werden für im Erdgeschoss mögliche kleine Geschäfte in Form eines Kiosk, eines Bäckers pro geöffnete Stunde (Annahme: 8-20 Uhr) 12 Kunden berücksichtigt, die zusätzlich die Garage nutzen, wodurch sich weitere 24 Bewegungen je Stunde und damit 288 Bewegungen über den gesamten Tag errechnen. Damit ergibt sich eine sehr konservative Gesamtbewegungszahl von ca.1.570 Bewegungen in der Tiefgarage im Tagzeitraum (6-22 Uhr).

- Nachts, in der lautesten Nachtstunde (z.B. 22-23 Uhr), wird die Tiefgarage nur noch von Bewohnern des Bauvorhabens genutzt und stellt damit eine Wohnfolgeeinrichtung dar. Eine schalltechnische Bewertung für diesen Zeitraum entfällt.

Garagentor

Das Garagentor wurde als Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 62 dB(A) pro (m²/h) am Tag für Anwohnerfahrten bzw. 70 dB(A) pro (m²/h) am Tag für gewerbebezogene Fahrten berücksichtigt. Dabei wurde von einem ständig geöffneten Garagentor bei eingehauster Rampe und entsprechend dem Stand der Technik von einem akustisch nicht auffälligen elektrischen Garagentor sowie einer Regenrinne ausgegangen.

Lüftungsöffnungen der Tiefgarage

Die Schallabstrahlung aus dem Inneren der Tiefgarage erfolgt durch elf Lüftungsöffnungen, die direkt mit der Tiefgarage verbunden sind. Fünf Öffnungen sind im Hof und sechs straßenseitig bzw. rückseitig vom Bauvorhaben angeordnet.

Die Tiefgarage umfasst 3.920 m² Nettogrundfläche und hat eine Höhe von 2,15 m. Bei der angesetzten Nachhallzeit in der Tiefgarage von 1,5 Sekunden ergibt sich aus der Wechselfrequenz pro Stellplatz und Stunde für die Anlage des ruhenden Verkehrs von Anwohnern und Gewerbe ein Lärmpegel von 91 dB(A) am Tag. Die Lüftungsöffnungen sind in Form von Sitzbänken geplant und werden als nahezu vollständig geöffnet angenommen.

Für die Lüftungsöffnungen ist pro offene Seite im Zeitraum von 6-22 Uhr bei einem Innenpegel von 68 dB(A) von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) auszugehen.

Spitzenpegel

Weiterhin wurde als maßgebliche Spitzenschallquelle im Bereich der Tiefgarageneinfahrt das beschleunigte Anfahren der Pkw mit einem Schallleistungspegel von 88 dB(A) erfasst, da gemäß der Regelungen der TA Lärm auch kurzzeitige Geräuschspitzen in den Untersuchungen des Gewerbelärms zu berücksichtigen sind.

5.7.2 Berechnungsergebnisse und Bewertung

a) Verkehr

Die Ergebnisse der Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind in dem Fassadenpegelplan Verkehr der Anlage 2 getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag (6-22 Uhr) und Nacht (22-6 Uhr) sowie über alle Stockwerke dargestellt. Die Fassadenpegel werden schienenzugewandt maßgeblich von dem Schienenverkehrslärm der auf einem Bahndamm geführten Bahnstrecken bestimmt.

Die Beurteilung erfolgt sowohl auf Basis der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch auf den Grenzwerten der 16. BImSchV. Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht sind in Anlage 2 rot dargestellt.

Im Bereich der Kreuzung der Straßen Am Südbahnhof und Anna-Zammert-Straße, im Nahbereich der Eisenbahnstrecken, werden vereinzelt Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags prognostiziert. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird damit geringfügig überschritten. In der Nacht wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) mit bis zu 73 dB(A) an der gesamten Süd- und Ostfassade zum Teil jedoch sehr deutlich überschritten.

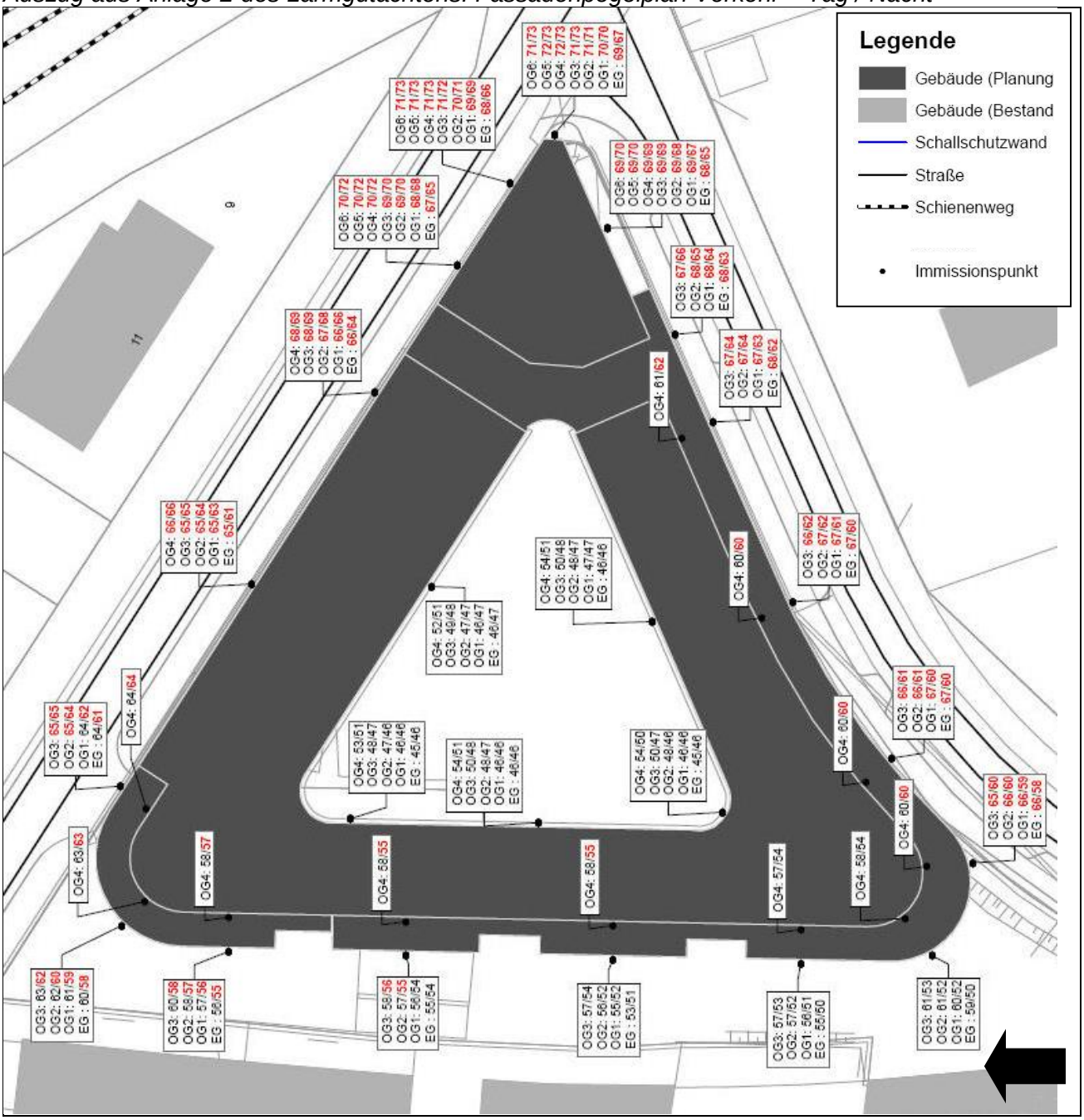
Im Innenhof werden sowohl am Tag als auch in der Nacht die Richtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag werden im Innenhof eingehalten. In der Nacht werden sie nur in dem obersten

Geschoss (OG4) um 1 dB leicht überschritten. Damit verfügt das Planvorhaben über eine lärmabgewandte Gebäudeseite.

An der Westfassade werden die Richtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete am Tag von 64 dB(A) eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags werden um maximal 3 dB überschritten. Nachts hingegen werden die Richtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) mit maximal 63 dB(A) um 9 dB überschritten. Wobei der nördliche Teil der Westfassade durch die Straße Am Südbahnhof etwas höhere Beurteilungspegel und nächtliche Überschreitungen aufweist als der südliche Teil der Westfassade.

Verkehrslärm:

Auszug aus Anlage 2 des Lärmgutachtens: Fassadenpegelplan Verkehr – Tag / Nacht



Lärmkontor – März 2016 *(Abb. ohne Maßstab)*

b) Gewerbe

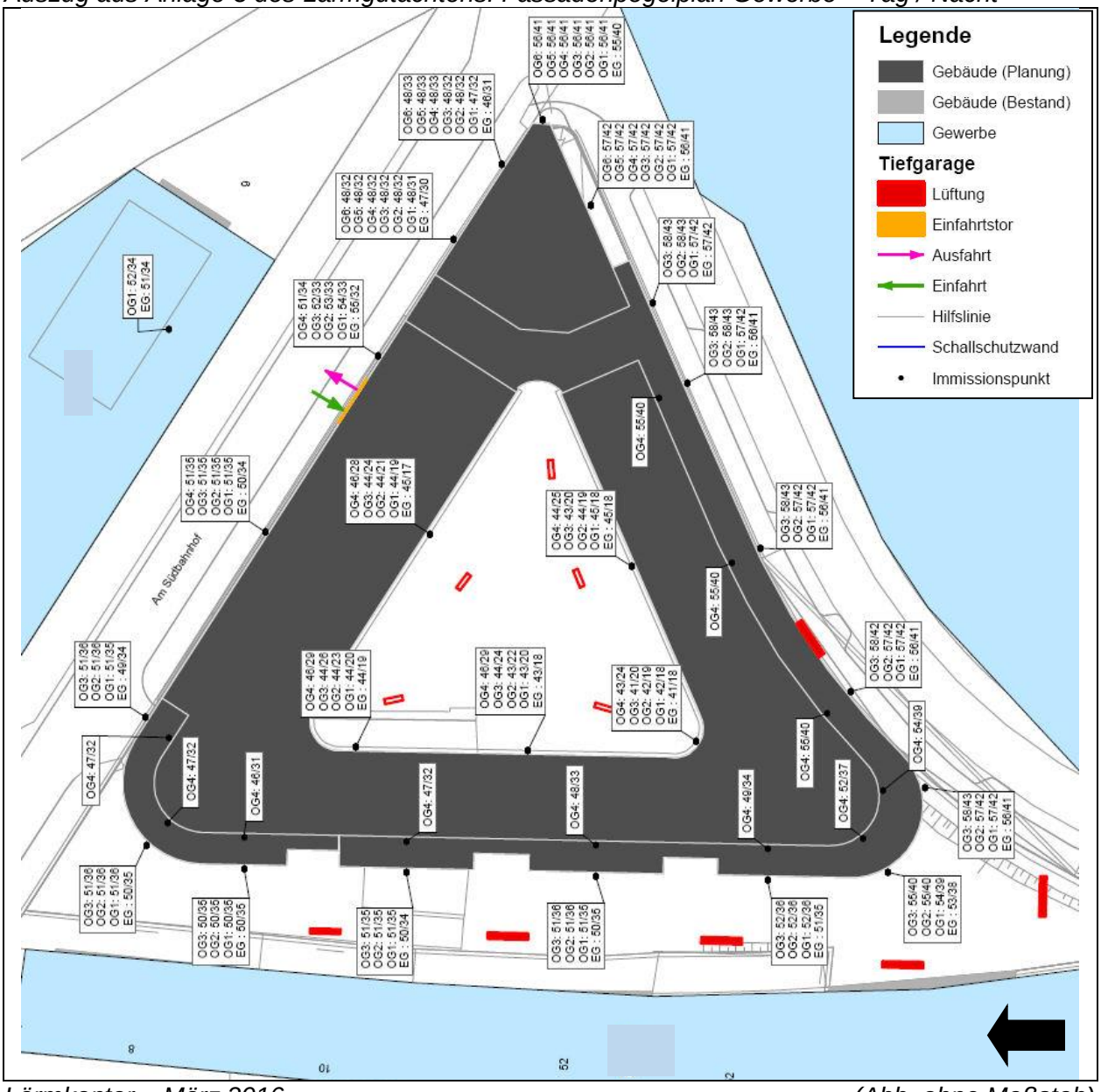
Die Berechnungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet wurden getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag (6-22 Uhr) und die lauteste Nachtstunde (im Zeitraum 22-6 Uhr) durchgeführt. Dabei wurde neben den benachbarten Gewerbeflächen auch die geplante Tiefgaragenzufahrt berücksichtigt.

Für den Immissionsort gegenüber der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wurden ebenfalls die gewerblich genutzten Flächen in seinem Umfeld mit berücksichtigt, seine eigene Betriebsfläche aber nicht als emittierend angenommen. Dieser Ansatz erfolgt, weil ein potentiell Betroffener nicht vor seinen eigenen Geräuschen zu schützen ist, sondern vor den aus der Nachbarschaft emittierten Geräuschen.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in dem Fassadenpegelplan Gewerbe der Anlage 3 über alle Stockwerke dargestellt. Der Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, der mit den Orientierungswerten der DIN 18005 identisch ist, kann mit maximal 58 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht in allen Bereichen eingehalten werden. Somit sind keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm durch Gewerbe zu erwarten.

Gewerbelärm:

Auszug aus Anlage 3 des Lärmgutachtens: Fassadenpegelplan Gewerbe – Tag / Nacht



Lärmkontor – März 2016 *(Abb. ohne Maßstab)*

c) Lärmpegelbereiche

Für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen die Tabellen 8–10 der DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ heranzuziehen.

In Abhängigkeit vom ermittelten Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle 9 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Das jeweilige erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen (z.B. Fenster und Wand).

Tabelle 9: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	50 dB	45 dB

(erf. R‘ w,res: erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Kombinationen von Außenwänden und Fenstern nach DIN 4109)

Die Festlegung von Lärmpegelbereichen erfolgt gemäß DIN 4109 anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels. Dieser errechnet sich aus den Beurteilungspegeln der Verkehrslärmberechnung für den Tagzeitraum zzgl. eines Zuschlag von 3 dB zu dem der Beurteilungspegel ausgehend vom Gewerbelärm hinzu addiert wird.

Aufgrund der bedeutenden Lärmbelastungen in der Nacht durch den Schienenverkehr wurde zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels abweichend zur DIN 4109 vom Beurteilungspegel im Tagzeitraum abgewichen, wenn der höchste erreichte Beurteilungspegel im Nachtzeitraum prognostiziert wurde.

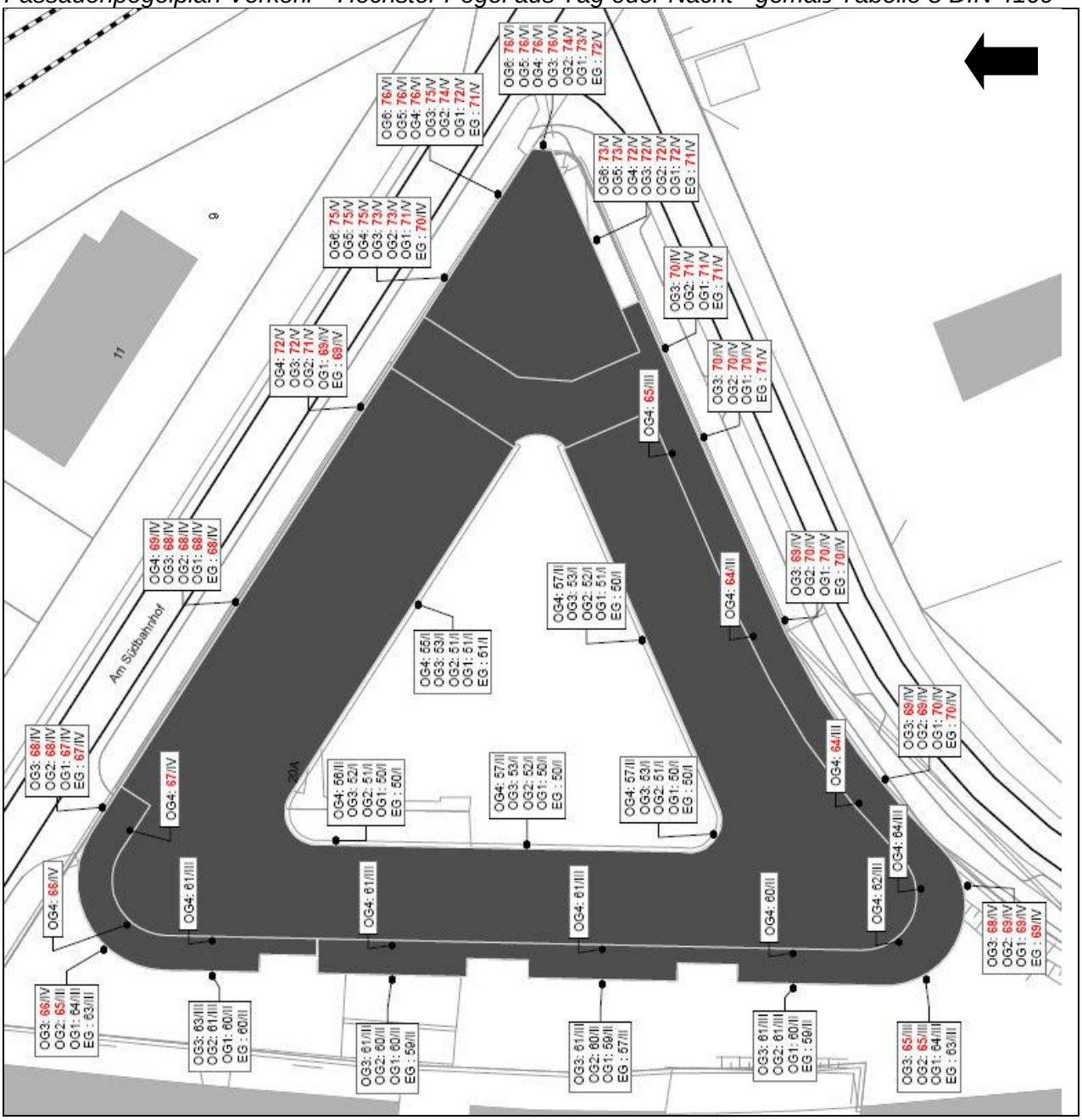
Die Anlage 4 zeigt über alle Geschosse die zugeordneten Lärmpegelbereiche am Bauvorhaben Nordkopf - Am Südbahnhof / Große Düwelstraße.

Danach ergeben sich direkt im Bereich der Kreuzung Am Südbahnhof und Anna-Zammert-Straße nahe der Eisenbahntrasse in den oberen Geschossen (OG3-OG6) mit Lärmpegelbereich (LPB) VI die höchsten Anforderungen an den baulichen Schallschutz für die Außenbauteile. Die Lärmpegelbereiche nehmen hier in den unteren Geschossen bis auf den LPB V ab.

An der Nordost- und Südfassade werden ausgehend von der bahnnächsten östlichen Gebäudespitze die LPB V bis LPB VI erreicht. Die Ausnahme bildet das oberste Geschoss (5. Geschoss) der Südfassade hier wird der LPB III erreicht.

Im Innenhof wird der LPB I bis II erreicht. Die Westfassade ist überwiegend LPB III zuzuordnen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche:
Auszug aus Anlage 4 des Lärmgutachtens:
Fassadenpegelplan Verkehr - Höchster Pegel aus Tag oder Nacht - gemäß Tabelle 8 DIN 4109



Lärmkontor – März 2016 *(Abb. ohne Maßstab)*

5.7.3 Empfehlungen / Festsetzungen

Für das geplante Bauvorhaben kommt die schalltechnische Untersuchung unterschieden nach den einzelnen Fassadenseiten zu folgenden Empfehlungen:

Für die Nordost- und die Südostfassade (einschließlich der Gebäudeecken):

1. Aufenthaltsräume und insbesondere Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
2. Soweit die Orientierung aller Schlafräume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist der erforderliche Schallschutz in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 und zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des

Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen. Für die dem Lärm zugewandte Schlafräume und Kinderzimmer sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3. Für wenigstens einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit wenigstens einem öffen- und schließbaren Bauteil sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
4. Zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume sind insbesondere die Pausen- und Ruheräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den von Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 geschaffen werden.

Für die Westfassade werden keine Vorgaben zu erhöhten Schallschutzmaßnahmen getroffen, da die Anforderungen an die Außenbauteile bei LPB III in der Regel mit den heute nachzuweisenden bautechnischen Standards bereits erfüllt werden.

Mit dem Innenhof, in dem die Richtwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nur in der Nacht und auch nur in dem obersten Geschoss (OG4) um 1 dB leicht überschritten, verfügt das Planvorhaben über eine lärmabgewandte Gebäudeseite.

5.7.4 Fazit

Der Stadtteil Südstadt ist aufgrund der sehr guten verkehrstechnischen Erschließung durch den ÖPNV und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen sowie zur Stadtmitte ein besonders begehrtes Wohnquartier. Zusätzlich wird neben der dominanten Wohnnutzung gerade auch die Durchmischung mit (klein-) gewerblichen Nutzungen positiv und als prägend für den Stadtteil bewertet. Insofern entspricht das angestrebte Nutzungskonzept des Vorhabens mit seiner Lage im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzung dem Charakter des Stadtteiles. Gleichzeitig wird damit auch die Situation der bestehenden Wohnnutzung an der Großen Düwelstraße westlich des Plangebietes verbessert.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des stetig steigenden Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in zentraler, verkehrsgünstiger Lage wird für das Plangebiet trotz der Lärmeinwirkungen insbesondere durch den Schienenverkehr der Bahntrasse eine Wohnnutzung mit einem gewerblichen Teil (Büros) im lärmintensivsten östlichen Bereich des Grundstückes angestrebt.

Mit der schalltechnischen Untersuchung von Lärmkontor GmbH, Hamburg wird nachgewiesen, dass bei konservativem Ansatz trotz dieser Vorprägung die angestrebten Nutzungen möglich sind, wenn entsprechende lärmschutztechnische Vorkehrungen getroffen werden.

Dabei soll jedoch aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich und der Größe des Baugrundstückes auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Form z.B. eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand im Plangebiet verzichtet werden. Solche Maßnahmen würden auch bei einer Verlagerung in Richtung Bahntrasse der angestrebten städtebaulichen und hochbaulichen Einbindung des neuen Quartiers in den Stadtteil entgegenwirken und bei einer vollständigen Abschirmung der 5 bis 7 - geschossigen Bebauung in Verbindung mit der erhöhten Lage der Bahntrasse im Bereich der Überführung an der Straße Am Südbahnhof eine Höhe erfordern, die aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten mit den Zielsetzungen für diesen innerstädtischen, urbanen Siedlungsbereich nicht vereinbar ist.

Andererseits wird mit der Blockrandbebauung nicht nur die typische Baustruktur der Südstadt aufgenommen, sondern gleichzeitig auch ein lärmgeschützter Innenhof und lärmabgewandte Gebäudeseiten geschaffen, so dass den Bewohnern des Gebäudekomplexes Aufenthaltsberei-

che im Freien mit angemessenen Tagpegeln zur Verfügung stehen. Damit stellt diese Bauform mit ihrer abschirmenden Wirkung auch eine Maßnahme zur Reduzierung der Schallimmissionen auf dem Grundstück dar.

Zusätzlich fokussieren sich die Vorkehrungen auf passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort zu gewährleisten. Die Möglichkeiten und Anforderungen werden mit dem Gutachten aufgezeigt. Die Stadt Hannover schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens an.

Insgesamt wird mit der Bauform der Blockrandbebauung in Kombination mit weiteren Maßnahmen an den Fassaden und bei den Grundrissen auf die städtebauliche Ausgangslage reagiert. Die entsprechenden Nachweise werden mit dem Bauantrag, angepasst an die jeweilige Lage der schutzbedürftigen Nutzungen, erbracht. Dazu gehören u.a.:

- Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen und insbesondere Schlafräumen auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten - soweit möglich.
- Schalldämmende Maßnahmen an den Außenbauteilen der Fassade entsprechend den Anforderungen, die sich aus den jeweiligen ermittelten Lärmpegelbereichen II bis VI ergeben.
- Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer.
- Orientierung wenigstens eines Außenwohnbereiches einer Wohnung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder, wenn dies nicht möglich ist, Schutz des Außenwohnbereiches durch verglaste Vorbauten mit wenigstens einem öffen- und schließbaren Bauteil.

5.8 Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Mai 2011 als ergänzende Information zu dem in 2007 vom Rat beschlossenen Luftreinhalte-Aktionsplan der Luftqualitätsplan Hannover vor. Seine Aufstellung wurde notwendig, weil die in der EU - Luftqualitätsrahmenrichtlinie (RL 96/62/EG) und deren Tochterrichtlinien vorgegebenen Grenzwerte einschließlich ihrer Toleranzmargen hinsichtlich der Luftschadstoffe Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO_2) innerhalb der Stadt Hannover überschritten wurden.

Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im Sinne eines "worst case - Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage bei Einrichtung einer Umweltzone. Zur Überprüfung wurden diese Werte mit den tatsächlich gemessenen Ergebnissen an installierten Messpunkten in Hauptverkehrsstraßen verglichen.

Die Anna-Zammert-Straße war zum Zeitpunkt der Untersuchungen noch nicht angelegt.

Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO_2 / Grenzwert von 40 µg/m³ als Jahresmittelwert). Danach weist nur der Abschnitt nördlich des Plangebietes an der Marienstraße eine potentiell hohe NO_2-Belastung auf (Immissionsbelastung: > 40 µg/m³) auf.

Für die anderen Bereiche in der Umgebung des Plangebietes werden dagegen geringere, z.T. unterdurchschnittliche NO_2-Belastungen aufgezeigt (Immissionsbelastung < 40 µg/m³, sog. potentieller Gunstraum).

Die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) stellt fest, dass das Plangebiet keine Bedeutung für die Frischluftproduktion hat. Auch die Funktion einer bedeutenden Kaltluftleitbahn übernimmt er nicht. Die angrenzenden Wohnbereiche bis zur Sallstraße werden als bioklimatisch gering bis mäßig belastet bewertet. Lufthygienisch und bioklimatisch belastete Siedlungsräume sind nur im unmittelbaren Nahbereich der Marienstraße und der Sallstraße (hier nach Süden etwa bis zur Lutherstraße reichend) zu verzeichnen.

5.9 Denkmalpflege

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

In der unmittelbare Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Eisenbahnbrücke am Südbahnhof, das den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzes (NDSchG) unterliegt und dessen Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG zu berücksichtigen ist.

6. Durchführungsvertrag

Die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG – Region Nord hat im Namen der „Aurelis Asset GmbH" als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin Verpflichtungen zu folgenden Themenbereichen ein:

- Durchführungsverpflichtungen und –fristen des Bauvorhabens
- Kita-Versorgung / Infrastrukturkostenbeitrag
- Effektive Energienutzung
- Bodenschutz- / Abfallrechtliche Belange
- Geförderter Wohnungsbau
- Eintragung von im VEP vorgesehenen Dienstbarkeiten
- Nachweis eines Einstellplatzes für Car-Sharing in der Tiefgarage
- Gestattung zum Einbau von Lüftungs- und Entrauchungsschächten für die Tiefgarage in der Nebenanlage der Anna-Zammert-Straße

7. Kosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich laut Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu übernehmen. Für die Stadt Hannover entstehen somit keine Kosten.

Teil 2 – Umweltbericht

In dem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB werden die bis zu diesem Zeitpunkt (Februar 2016) vorhandenen Informationen über die Umweltsituation im Plangebiet zusammengestellt. Der Bericht basiert auf Ergebnissen der Umweltberichte zu der 159. Änderung des F-Planes und zum B-Plan 1679 – Südbahnhof – sowie auf ergänzenden aktuellen Untersuchungen.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird auch der Bebauungsplan1783 mit eigenem Umweltbericht aufgestellt.

1. Einleitung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1774 soll die Konversion des bisher gewerblich genutzten Geländes am ehemaligen Südbahnhof im Stadtteil Südstadt jetzt mit der Neubebauung der Dreiecksfläche zwischen den Straßen Am Südbahnhof und Anna-Zammert-Straße sowie der Bestandsbebauung entlang der Großen Düwelstraße fortgeführt werden.

Hierzu plant die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG – Region Nord, Hamburg für den Nordkopf des Südbahnhofgeländes ein innenstadtnahes, eigenständiges Quartier mit insgesamt 142 Mietwohnungen sowie Büros und kleineren Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Der auf einer Fläche von ca. 6.680 m² in geschlossener Bauweise geplante Wohn- und Bürokomplex wird im Bereich der Wohnungen vier bis fünf Vollgeschosse und im Bereich der Büros sieben Vollgeschosse aufweisen. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Das bestehende Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 620 und 1679 lässt die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu und erfordert daher eine Änderung des Planungsrechtes.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Sommer 2012 gefasst. Die Planungsziele und -inhalte des B-Planes 1774 sind in Teil I - Begründung in den Abschnitten 1 und 3 detailliert beschrieben.

2. Ziele des Natur- und Umweltschutzes

2.1 Natura 2000

Im Plangebiet und im näheren Umkreis sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher nicht zu erwarten.

2.2 Relevante Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, zusammengefasst:

Baugesetzbuch

§ 1a BauGB:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

§ 1a (5) BauGB:
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG:
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1 WHG:
Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 BImSchG:
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Flächennutzungsplan

Siehe Kap. 2.3.1 in Teil I - Begründung

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange werden im Folgenden beschrieben:

3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz

3.1.1 Eingriffsbewertung

<u>Bestand und Bewertung</u>

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung war das Plangebiet fast vollständig überbaut bzw. versiegelt. Erhaltenswerter Baumbestand im Sinne der Baumschutzsatzung war bzw. ist nicht vorhanden.

Für das ca. 6.680 m² große Plangebiet bestehen mit den Bebauungsplänen 620 und 1679 bereits heute Baurechte, die im Sinne der gewerblichen Nutzung die nahezu vollständige Versie-

gelung der Grundstücksflächen planungsrechtlich absichern (siehe auch Kap. 2.3.3 in Teil I - Begründung):

- B-Plan 620:
  Gewerbegebiet, GRZ 0,8 / GFZ 1,0 – dabei werden u.a. die Grundflächen von Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, soweit sie im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die GRZ angerechnet.
- B-Plan 1679:
  Verkehrsfläche

Auswirkungen der Planung

Mit dem B-Plan 1774 erfolgt keine Ausweitung bzw. Neuausweisung von Bauflächen, vielmehr werden lediglich die zulässigen Nutzungen und die Gebäudehöhen modifiziert bzw. geändert. So wird durch das Bauvorhaben eine GRZ von 0,6 nicht überschritten. Allerdings wird das Plangebiet mit dem Tiefgeschoss (Tiefgarage, Keller- und Abstellräume) bis zu 90% unterbaut, wobei aber auf dem Tiefgaragendach im Innenhof sowie entlang des Wohnweges Pflanzflächen angelegt und u.a. mit Bodendeckern, Sträuchern und Einzelbäumen bepflanzt werden. Damit werden Vegetationsflächen neu geschaffen.

Zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind deshalb nicht zu erwarten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

3.1.2 Artenschutz

Bestand und Bewertung

Zusätzlich zu der allgemeinen Bestandserfassung und –bewertung (siehe oben) sind auch spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen. Diese Anforderungen sind in § 44 BNatSchG definiert und gelten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes immer dann, wenn im Zuge eines Eingriffes oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten beeinträchtigt oder nachhaltig verändert wird.

Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen wurden im Rahmen der Untersuchungen zur 159. Änderung des F-Plan und zum B-Plan 1679 – Südbahnhof - in den Jahren 2005 und 2009 für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht festgestellt. Seitdem hat sich mit der fortschreitenden Konversion der Flächen des ehemaligen Südbahnhofes sowie dem Abriss der Bausubstanz und der Freiräumung der Flächen im Plangebiet die Situation soweit verändert, dass auch zum jetzigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen zu erwarten und damit zusätzliche Beeinträchtigungen der Arten nicht auszugleichen sind.

Auswirkungen der Planung

Mit der Neuanlage von Pflanzflächen auf dem Dach des Tiefgeschosses wird Lebensraumpotential für Arten entwickelt.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Natürliche Bodenfunktion

Bestand und Bewertung

In dem Plangebiet befand sich bis Ende 2012 ein Baumarkt mit einem Verkaufs-/ Lagerhallenkomplex. Die Böden sind infolge dieser jahrzehntelangen gewerblich Nutzung stark anthropogen überformt und beeinflusst, was auch zum Verlust an natürlichen Bodenfunktionen geführt hat. Der alte Gebäudekomplex wurde inzwischen zurückgebaut und das Gelände fast vollständig entsiegelt. Die noch vorhandenen Imbiss- und Parkplatznutzungen stellen nur einen temporären Zustand bis zum Zeitpunkt der geplanten Bebauung dar.

Auswirkungen der Planung

Durch die beabsichtigte Neubebauung wird keine über die bisherige Nutzung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden vorbereitet. Auch sind aufgrund der künftigen Nutzungen ähnlich einem Mischgebiet im Vergleich zur bisher zulässigen gewerblich-industriellen Nutzung keine negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten.

Der Wohn- und Bürokomplex führt daher zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

3.2.2 Bodenbelastungen durch Altlasten/ Altablagerungen und Kampfmitteln

Bestand und Bewertung

Hinsichtlich der Altlasten / Altablagerungen und der Kampfmittel wird auf die Kapitel 5.4 und 5.5 in Teil I - Begründung verwiesen.

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan Teil des durch Signatur gekennzeichneten Bereiches „Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen“.

Die mit dem Sanierungsvertrag abgesicherte Bodensanierung auf dem ehemaligen Gelände des Südbahnhofes ist veranlasst und in Teilbereichen bereits abgeschlossen. Das Plangebiet ist nicht mehr betroffen.

Auswirkungen der Planung

Bei Einhaltung der Empfehlungen des Fachgutachtens (M&P Geonova vom Mai 2012) zur Behandlung des Bodens und aufgrund der fast vollständigen Unterbauung des Grundstückes durch das Tiefgeschoss mit Tiefgarage (Großgarage) sowie Keller- und Abstellräumen, bei der im Zuge dieser Arbeiten der weitgehende Aushub des belasteten Bodenmaterials erfolgen wird, sind Auswirkungen auf die geplante Nutzung oder eine künftige Gefährdung der Schutzgüter nicht zu erwarten.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen noch liegt es innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 0-75 mm/a nur als gering zu bewerten. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Bestandsgebäude und der versiegelten Flächen wurde vollständig in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Darüber hinaus wird auf das Kapitel 5.6 in Teil I - Begründung verwiesen.

Auswirkungen der Planung

Mit dem Wohn- und Bürokomplex fällt im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung des hohen Versiegelungsgrades der Flächen kein zusätzliches Niederschlagswasser an.

Das Niederschlagswasser wird vollständig in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet, weil wegen der Boden-Belastungssituation eine schadstofffreie Versickerung im Plangebiet grundsätzlich nicht möglich ist.

Damit sind nachteilige Auswirkungen für das Plangebiet und darüber hinaus aufgrund des angestrebten Bauvorhabens nicht zu erwarten.

3.4 Schutzgüter Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet zeigt eine unterdurchschnittliche NO_2-Belastung auf (Immissionsbelastung < 40 µg/m³ - Jahresmittelwert). Es hat keine Bedeutung für die Frischluftproduktion und übernimmt auch keine Funktion als bedeutende Kaltluftleitbahn. Die angrenzenden Wohnbereiche bis zur Sallstraße werden als bioklimatisch gering bis mäßig belastet bewertet. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in Teil 1 – Begründung Kap. 5.8 verwiesen.

Bezüglich der Einzelhandelsansiedlung im Süden des Südbahnhof-Areals und der Entlastungsstraße (Anna-Zammert-Straße) ergab die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1679 erstellte gutachterliche Prognose der Auswirkungen auf die Luftqualität, dass keine Grenzwertüberschreitungen in den von Menschen zum Aufenthalt genutzten Bereichen zu erwarten sind.

Auswirkungen der Planung

Aufgrund der lokalen klimatischen Verhältnisse wird sich die Belastungssituation durch das Bauvorhaben nicht spürbar nachteilig verändern, weil

- für das Bauvorhaben ein sehr guter baulicher Wärmeschutz sowie ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung vorgesehen ist. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020 der Stadt Hannover.
- die Verdunstung von Niederschlagswassers auf dem Grundstück über die Grün- und Pflanzflächen auf dem Dach des Tiefgeschosses ermöglicht wird.

Insgesamt sind deshalb keine erheblichen Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Schutzgut Klima zu erwarten.

3.5 Schutzgut Mensch

3.5.1 Lärm

Bestand und Bewertung

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Lärmkontor GmbH, Hamburg, März 2016).

Die Fläche ist aufgrund der angestrebten Wohn- und Büronutzung als Mischgebiet (MI) eingestuft. Die Beurteilung des Lärms, der auf das Bauvorhaben einwirkt, erfolgt dabei sowohl auf Basis der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch auf den Grenzwerten der 16. BImSchV.

Aufgrund seiner Lage nahe der Bahntrasse und des Verkehrs auf der Anna-Zammert-Straße und Am Südbahnhof werden diese Werte durch Straßen- und Schienenverkehrslärm überschritten. Zusätzlich ist der Gewerbelärm der umgebenden Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Ausgangslage und ihre Bewertung ist in Teil 1 Begründung - Kap. 5.7.1 und 5.7.2 ausführlich beschrieben.

Auswirkungen der Planung

Mit der schalltechnischen Untersuchung von Lärmkontor GmbH, Hamburg wird nachgewiesen, dass bei konservativem Ansatz trotz der Lärmeinwirkungen auf das Bauvorhaben eine Wohn- und Büronutzung unter Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet möglich ist, wenn entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen getroffen werden. Diese fokussieren sich ausschließlich auf passive Schallschutzmaßnahmen. Dazu gehören u.a.:

- Anordnung von Aufenthaltsräume und insbesondere Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung möglichst auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten.
- soweit dies nicht möglich ist, Schalldämmende Maßnahmen an den Außenbauteilen der Fassade,
- Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer,
- Orientierung wenigstens eines Außenwohnbereiches zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder, wenn dies nicht möglich ist, Schutz des Außenwohnbereiches durch verglaste Vorbauten mit wenigstens einem öffen- und schließbaren Bauteil.

Hierzu wird auch auf Teil 1 Begründung Kap. 5.7.3 und 5.7.4 verwiesen.

Insgesamt sind deshalb keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.5.2 Risiken für die Gesundheit des Menschen durch Altlasten

Die Belastungen des Bodens und des Grundwassers wurden im Abschnitt 3.2.2 dargestellt. Aus ihnen resultieren auch Risiken für die Gesundheit des Menschen. Im Zuge der Baumaßnahme wird die auf den Nutzungszweck abgestellte Bodensanierung zu einer Beseitigung des Gesundheitsrisikos führen.

3.5.3 Lufthygiene

Es wird auf Abschnitt 3.4 verwiesen.

3.5.4 Erholungsfunktion der Landschaft

Das Plangebiet war als Gewerbestandort im Siedlungsbereich nicht für die Erholung des Menschen bestimmt.

Allerdings ist der Stadtteil Südstadt im gesamtstädtischen Vergleich mit vielfältigen Freiflächen in unterschiedlichen Entfernungen ausgestattet, die für die Naherholung geeignet und bestimmt sind. Dazu zählen der Stadtpark mit der Stadthalle im Nordosten sowie der Zoo Hannover, der Stadtwald Eilenriede im Norden und Osten und der Maschsee im Westen des Plangebietes.

Darüber hinaus befindet sich in Richtung Marienstraße eine öffentliche Grünanlage mit Bolz- und Spielplatz und auch der künftige begrünte Innenhof wird den Bewohnern zur Erholung dienen können.

3.6 Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet war bis Ende 2012 durch die langjährige gewerbliche Nutzung mit den dazugehörigen Gewerbebauten und Grundstücksversiegelungen für Stellplatz- und Lagerflächen geprägt. Mit der Verlagerung dieser Nutzung und der danach erfolgten Beseitigung der baulichen Anlagen sind unbebaute Brachflächen entstanden. Als temporäre Nutzung sind noch vorhandene Imbiss- und Parkplatznutzungen verblieben.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Orts- und Landschaftsbild gegenwärtig von nur geringer Bedeutung ist.

Auswirkungen der Planung

Mit dem 4 bis 7-geschossigen Wohn- und Bürokomplex wird ein neues Quartier mit einer prägnanten Gebäudestruktur und einer signifikanten Eckausbildung am Kreuzungspunkt Anna-Zammert-Straße / Am Südbahnhof geschaffen, der gegenüber dem heutigen Zustand im Plangebiet eine Verbesserung des Ortsbildes darstellt.

Zusätzlich tragen auch die Begrünungsmaßnahmen im Innenhof und entlang des Wohnweges zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Darüber hinaus werden mit dem Wohnweg neue Wegeführungen und -verknüpfungen mit dem Stadtteil Südstadt ermöglicht.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind solche zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet sind in diesem Sinne keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Hinsichtlich der Realisierung des Wohn- und Bürokomplexes ist festzustellen, dass die Baumaßnahme nur nach vorheriger Bodensanierung möglich ist. Damit hat die Maßnahme positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Schutzgut Mensch.

Zusätzlich wird das örtliche Erscheinungsbild durch das Bauvorhaben und die Begrünungsmaßnahmen verbessert.

Andererseits werden zur Realisierung der Wohn- und Büroflächen für das Schutzgut Mensch aufgrund der Lärmimmissionen besondere Vorkehrungen an dem Gebäude erforderlich.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Auch bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die Nutzbarkeit des Plangebietes aufgrund der geltenden Baurechte als Gewerbestandort erhalten bleiben. Grundsätzlich könnten sich auf den Flächen neue Betriebe ansiedeln. Die Fortsetzung der gewerblichen Nutzung bliebe der planerischen Konfliktbewältigung, insbesondere im Hinblick auf das Nebeneinander von Gewerbe und vorhandenem Wohnen, entzogen. Eine Verbesserung des Umweltzustandes, insbesondere in Bezug auf vorhandene Bodenverunreinigungen, wäre durch die Nichtdurchführung der Planung nicht gewährleistet.

Das geplante Bauvorhaben führt demgegenüber zur Konfliktbewältigung in Bezug auf Umweltbelange. Insbesondere führt die mit der städtebaulich sinnvollen Nachnutzung verbundene erforderliche Bodensanierung zur Beseitigung auch des Gesundheitsrisikos für den Menschen. Ferner wird mit der Wohn- und Büronutzung die Belastung der angrenzenden Wohnbereiche im Vergleich zur früheren gewerblichen Nutzung reduziert.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Reaktivierung und Nachnutzung gewerblicher Flächen stellt einen Vermeidungstatbestand dar, weil dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert wird. Die Schaffung von Wohnraum mit Hilfe der städtischen Wohnbauflächeninitiative wird ermöglicht. Dabei soll Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen mit Bedarf an großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen entstehen.

Gleichzeitig wird damit auch das Ziel einer Minderung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt, da das Plangebiet in innenstadtnaher Lagen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist und umliegenden Wohngebiete sowie Gewerbebetriebe und Einzelhandelsnutzungen zum Teil auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz</u>

Mit der Neuanpflanzung von Bäumen und der Begrünung des Tiefgaragendaches wird Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen sowie für Arten entwickelt.

<u>Schutzgut Boden</u>

Für die Umnutzung und Überbauung des Grundstückes wird der weitgehende Aushub von belastetem Bodenmaterial erforderlich. Außerdem ist mit dem Bauvorhaben und den Infrastrukturflächen eine nahezu vollständige Versiegelung des Geländes vorgesehen. Damit ist bei Umsetzung der geplanten Bebauung auch zukünftig nicht mit einer Gefährdung des Bodens und der anderen Schutzgüter zu rechnen.

<u>Schutzgut Mensch</u>

Für das Plangebiet wurden aufgrund der Verkehrsimmissionen von Straßen- und Schienenverkehr an den Außenfassaden entlang der Anna-Zammert-Straße und an der Straße Am Südbahnhof Lärmpegelbereiche von IV bis VI ermittelt. Die Gebäudefassade entlang des Wohnweges im Westen ist überwiegend LPB III zuzuordnen. Im Innenhof wird der LPB II erreicht.

Mit der Bauform der Blockrandbebauung, den erhöhten Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile der Fassaden und den Schalldämpfungsmaßnahmen z.B. bei Fenstern und lüftungstechnischen Einrichtungen wird auf die städtebauliche Situation reagiert. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch verwiesen (Kap. 3.5).

Zusätzlich wird auf das Schutzgut Boden verwiesen (Kap. 3.2).

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile einschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Ferner kommt der übergreifende Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum Tragen, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u.a. die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen auszuschöpfen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In diesem Sinne entspricht der Bebauungsplan 1774 dem Ziel einer nachhaltigen, Ressourcen schonenden Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus wird mit der Planung die Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung von innenstadtnahen Flächen auch zu Wohnzwecken ermöglicht, weil sie nicht mehr für die bisherige gewerbliche Nutzung benötigt werden.

Weiterzuverfolgende Planungsalternativen kommen daher unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung nicht in Betracht.

7. Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten.

Für die Beurteilung der Altlastensituation wurde eine Orientierende Untersuchung auf Bodenbelastungen im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt (M&P Geonova - Mai 2012).

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen liegt das Schalltechnische Gutachten von Lärmkontor GmbH, Hamburg aus März 2016 vor.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Der anfallende kontaminierte Bodenaushub muss behandelt oder als Sonderabfall entsorgt werden (LAGA-Einbauklasse >Z2). Ein Aushub des Auffüllungsmaterials sollte unter fachgutachterlicher Begleitung erfolgen. Für die abfallrechtliche Bewertung des Aushubs sind Haufwerksbeprobungen vorzusehen.

9. Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1774 soll die Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung ehemaliger gewerblicher Bauflächen zwischen der Anna-Zammert-Straße und Am Südbahnhof geschaffen werden. Angestrebt wird der Neubau eines 4- bis 7-geschossigen Wohn- und Bürokomplexes. Die Maßnahme dient der Schaffung von 142 Wohnungen in stadtnaher Lage bei guter verkehrlicher Anbindung an den ÖPNV und bei fußläufiger Erreichbarkeit vorhandener Versorgungsstrukturen.

Der Bebauungsplan wird erforderlich, weil eine Umsetzung der Baumaßnahme mit dem geltenden Planungsrecht, das für die Fläche ein Gewerbegebiet festsetzt, nicht möglich wäre.

Damit wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung einschließlich des Prinzips "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen. Damit wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen aus-

zuschöpfen, in besonderem Maße Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit auch eine bessere Integration des Plangebietes in den Stadtteil erzielt.

Folgende umweltrelevante Schutzgüter werden durch die Planung betroffen.

- Schutzgut Boden

  Die frühere gewerbliche Nutzung führte zu Bodenbelastungen. Die angestrebte Nachnutzung ermöglicht eine umfassende Bodensanierung, so dass zukünftig nicht mehr mit einer Gefährdung des Bodens und der anderen Schutzgüter zu rechnen ist.

- Schutzgut Mensch

  Das Plangebiet ist durch den Straßen- und Schienenverkehr der Bahn vorbelastet. Die für Mischgebiete zu beachtenden städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 und die Grenzwerte der 16. BlmSchV bei Verkehrslärm werden überschritten.

  Auf Basis der ermittelten Außenlärmpegel, die durch den Verkehrslärm verursacht werden, sind im Plangebiet an den Außenfassaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Lärmpegelbereiche IV bis VI nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgelegt. Aus dieser Klassifizierung ergeben sich die besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (wie Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) und die Anordnung der schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume.

Bei Einhaltung der Anforderungen zum Boden- und Lärmschutz ist jedoch davon auszugehen, dass

- Auswirkungen oder Einschränkungen für die angestrebte Bebauung und Nutzung der Flächen nicht zu erwarten sind und
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Begründung mit Umweltbericht,
aufgestellt im Juni 2016 durch:
Planungsbüro Petersen
(Architekten und Stadtplaner)
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Silvia Petersen

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juli 2016

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat dem Entwurf der Begründung am __.__.____ zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / __.__.____

1 Anlage

Anlage zu Teil 1 – Begründung, Kapitel 2.2 Architektenwettbewerb





1. Preis

Turkali Architekten, Frankfurt am Main

Prof. Zvonko Turkali

Mitwirkende:
Bedrettin Altay, Moritz Berchtenbreiter, Sven Pohl-Niedlich, Juliane Simon, Cansu Tanis, Natalie Girth

Fachberatung:
Landschaftsarchitektur: Ipach Landschaftsarchitekt BDLA, Neu-Isenburg





2. Preis

ahrens grabenhorst architekten BDA, Hannover

Prof. Gesche Grabenhorst, Roger Ahrens

Mitwirkende:
Simon Bode, Patricio Castaneda, Fabian Sudhoff, Sükrü Begic

Fachberatung:
Landschaftsarchitektur: WES GmbH LandschaftsArchitektur, Hamburg
Energiekonzept: energydesign braunschweig GmbH, Braunschweig





3. Preis

ASP Architekten Schneider Meyer Partnerschaft mbB, Hannover

Wolfgang Schneider, Prof. Wilhelm Meyer

Mitwirkende:
Philipp Kahl, Ilona Mykhaylova

Fachberatung:
Landschaftsarchitektur: Franziska Schadzek, nsp christoph schonhoff landschaftsarchitekten stadtplaner, Hannover

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1774 „Am Südbahnhof“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Das Plangebiet wird begrenzt von den Straßen Große Düwelstraße, Am Südbahnhof und Anna-Zammert-Straße. Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden und einem Bürohaus in geschlossener Bauweise mit maximal sieben Geschossen.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Aufgrund einer lange andauernden gewerblichen Nutzung und einer damit einhergehenden starken Versiegelung hat die Planfläche keine besondere Lebensraumbedeutung. Ehemalige Gebäude wurden beseitigt und das Gelände ist nunmehr weitgehend geräumt. Ein Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Bei Realisierung sind – auch aufgrund notwendiger Bodensanierungen - keine erheblichen Beeinträchtigungen der Naturhausfaktoren erkennbar.

Eingriffsregelung

Für das gesamte Plangebiet existieren alte Baurechte.

Baumschutzsatzung

Geschützter Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Hannover, 12.04.2016

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN

Fraktion im
Bezirksrat Südstadt-Bult der
Landeshauptstadt Hannover

SPD
Fraktion im
Bezirksrat der
Landeshauptstadt Hannover

Südstadt-Bult

14.05.2016

Herrn Lothar Pollähne
Bezirksbürgermeister im Stadtbezirk Südstadt-Bult o.V.i.A.
über 18.6
Rats- und Stadtbezirksangelegenheiten

Änderungsantrag zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof Auslegungsbeschluss (Drucks. Nr. 1014/2016 mit 3 Anlagen)“ dem. § 12 der Geschäftsordnung des Rates der Landeshauptstadt Hannover in die nächste Sitzung des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult

Der Bezirksrat möge den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof Auslegungsbeschluss (Drucks. Nr. 1014/2016 mit 3 Anlagen)“ mit folgenden Änderungen in der Anlage 2, Punkt 3.2.2. beschließen:

1. Die Anzahl der geschützten und für Besucher erreichbaren Fahrradabstellflächen wird deutlich erhöht und
2. es werden ein bis zwei weitere Carsharing-Parkplätze geschaffen.

Begründung

1. 1,8 Fahrradstellplätze/WE je Haushalt ist zu gering bemessen, insbesondere bei Wohneinheiten bei bis zu 5 Zimmern.
2. Für Besucher*innen des Komplexes „Am Südbahnhof“ sollten in ausreichender Anzahl Fahrradabstellmöglichkeiten vorgehalten werden.
3. Carsharing bietet für viele Menschen, die in urbane Räume ziehen um die die Vorteile einer wohnortnahen Infrastruktur zu genießen, ein gute Alternative zum eigenen PKW. Zu einer guten Infrastruktur gehören auch wohnortnahe Carsharing-Plätze in ausreichender Menge.

Oliver Kluck
Fraktionsvorsitzender

Roland Schmitz-Justen
Fraktionsvorsitzender

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1345/2016
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof - mit der Aurelis Asset GmbH,
Mergenthaler Allee 15 – 21, 65760 Eschborn - im Folgenden "Aurelis" genannt - zu den in der Begründung näher aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1774 eingehend geprüft und gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Aurelis beabsichtigt, das bis vor wenigen Jahren im Wesentlichen gewerblich genutzte und inzwischen weitestgehend brach liegende Dreiecks-Grundstück im Eckbereich der Straßen Am Südbahnhof und Anna-Zammert-Straße (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet; im Folgenden "Vorhabengrundstück" genannt) zu bebauen. Es soll eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen mit einem freien Bereich in der Grundstücksmitte entstehen. Lediglich an der Ostecke des Vorhabengrundstückes ist ein „Kopfbau“ mit sieben Geschossen vorgesehen. Es sollen im Wesentlichen Wohnungen entstehen, in dem siebengeschossigen „Kopfbau“ ist eine gewerbliche Nutzung geplant.

Die o.g. Nutzung ist nach dem hier zurzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 620, der für das Grundstück eine Gewerbenutzung (GE) festsetzt, nicht möglich und erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Hierzu hat die Stadt auf Antrag von Aurelis das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit Aurelis auf den erforderlichen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zu den nachfolgend aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Aurelis verpflichtet sich zur Verwirklichung des o.g. Bauvorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages. Aurelis muss innerhalb von 6 Monaten nach dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben vorlegen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertig stellen.

- Aufgrund von geplanten 142 Wohneinheiten löst das Bauvorhaben nach dem zurzeit in Aufstellung befindlichen Infrastrukturkostenkonzept der Stadt einen Bedarf an 18 Kindergarten-Plätzen für Kinder über 3 Jahre (Ü3) und 7 Krippen-Plätzen für Kinder unter 3 Jahre (U3) aus. Unter Berücksichtigung der derzeitigen investiven Herstellungskosten für eine Kindergartengruppe nach städtischen Standards in Höhe von 750.000,- € und der durchschnittlichen Gruppengrößen von 25 Kindern für Ü3-Kindergarten-Gruppen und 15 Kindern für U3-Krippen-Gruppen ergeben sich durch diesen im Stadtbezirk ungedeckten Bedarf Kosten in Höhe von maximal 890.000,- €. Soweit Fördermittel, z. B. von Land und/oder Region, zur Verfügung stehen, verringert sich dieser Betrag entsprechend. Aurelis ist verpflichtet, den vorgenannten, ggf. um zur Verfügung stehende Fördermittel reduzierten Betrag - nach Abzug von im Infrastrukturkostenkonzept ggf. vorgesehenen Rabatten und in Abhängigkeit vom Zustandekommen des v.g. Infrastrukturkostenkonzepts - innerhalb von einem Monat nach Fertigstellung der Wohnungen im Rahmen des Bauvorhabens als Ablösebetrag an die Stadt zu zahlen. Diese Verpflichtung wird durch Bürgschaft abgesichert.

Die o.g. Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrags entfällt ganz oder teilweise, wenn Aurelis bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens in dem siebengeschossigen Kopfbau - was nach dem zukünftigen Bebauungsplan bzw. der Vorhabenbeschreibung in Bezug auf eine Krippennutzung (Tagespflege) möglich wäre - und/oder außerhalb des Vorhabengrundstücks im Stadtbezirk eine bzw. mehrere Kita(s) errichtet, die den o.g. Bedarf deckt/decken. Die Kita(s) muss/müssen bis zur Fertigstellung der Wohnungen im Rahmen des Vorhabens ebenfalls fertiggestellt und der Betrieb durch vertragliche Regelungen sichergestellt sein. Dabei sind die im Rahmen von städtebaulichen und Durchführungsverträgen regelmäßig von der Stadt verlangten Bedingungen zu erfüllen (insbesondere eine Betriebsdauer von mindestens 25 Jahren, die grundbuchliche Sicherung der Einschränkung auf eine Kita-Nutzung, die Absicherung durch die o.g. Bürgschaft bis zur Inbetriebnahme der Kita(s), sowie Fortgeltung der Zahlungsverpflichtung für den Ablösebetrag in anteiliger Höhe, falls die Kita(s) den o.g. Bedarf nicht vollständig abdeckt/abdecken).

- Aurelis hat sich von der Klimaschutzleitstelle der Stadt zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Danach ist Aurelis verpflichtet, bei der Errichtung des Vorhabens folgende Vorgaben einzuhalten und anschließend gegenüber der Stadt nachzuweisen:

  a) Alle Gebäude auf dem Vorhabengrundstück werden im KfW-Standard errichtet. Unbeschadet weitergehender Anforderungen der KfW im Rahmen der Förderung bedeutet das, dass die Werte für die sogenannten Transmissionswärmeverluste wenigstens um 15% und der Primärenergiebedarf wenigstens um 30% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) liegen müssen.

  b) Der überwiegende Teil der Heizwärme- und Warmwasserversorgung ist über Fernwärme zu decken.

- Eventuelle Verunreinigungen des Bodens werden durch die fast vollständige Auskofferung des Vorhabengrundstücks aufgrund der Errichtung der Tiefgarage sowie der Keller- und Abstellräume beseitigt. In nicht von diesem Aushub betroffenen Teilbereichen, auf denen unversiegelte Freiflächen entstehen sollen, ist die Auffüllung zumindest bis in eine Tiefe von 1,00 m unter der künftigen Geländeoberkante gegen sauberen Boden auszutauschen. Die Belange des Bodenschutzes sind dadurch berücksichtigt und die Einhaltung der Bodenwerte für die Bauleitplanung Wohnen in der Stadt Hannover ist gewährleistet. Die Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten, für eine fachgerechte Separierung, Untersuchung und Entsorgung von Bodenaushub ist zu sorgen. Eine Dokumentation ist zu erstellen und der Stadt vorzulegen. Einzelheiten betreffend den Einbau bzw. Wiedereinbau von Boden sind im Vertrag geregelt.

- Aurelis verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens für 40 Wohneinheiten (d.h. für ca. 28 % der insgesamt geplanten Wohneinheiten) einen Antrag auf Förderung nach dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt für Mietwohnungen zu stellen oder durch einen Dritten (späterer Übernehmer des Vorhabens) stellen zu lassen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten. Die geförderten Wohnungen sollen in den geplanten Häusern 1, 2 und 9 errichtet werden.

- Für die Flächen, die im VEP als „überbauter Durchgang mit Gehrecht zugunsten der Anwohner und der Allgemeinheit“ (an der östlichen Ecke des Bauvorhabens) und als „Gehrecht für Anwohner und Allgemeinheit“ (an der Westseite des Bauvorhabens) dargestellt sind, sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

- Mit dem Bauvorhaben wird eine Tiefgarage realisiert. Diese wird natürlich belüftet. Hierfür und für Zwecke des Brandschutzes sind Lichtschächte im Gehwegbereich der Anna-Zammert-Str. erforderlich. Nähere Einzelheiten ergeben sich u. a. aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774. Zur Sicherstellung der dauerhaften Nutzung dieser Lichtschächte wird die Vorhabenträgerin mit der Stadt vor Abschluss des Durchführungsvertrages eine entsprechende gesonderte Vereinbarung abschließen.

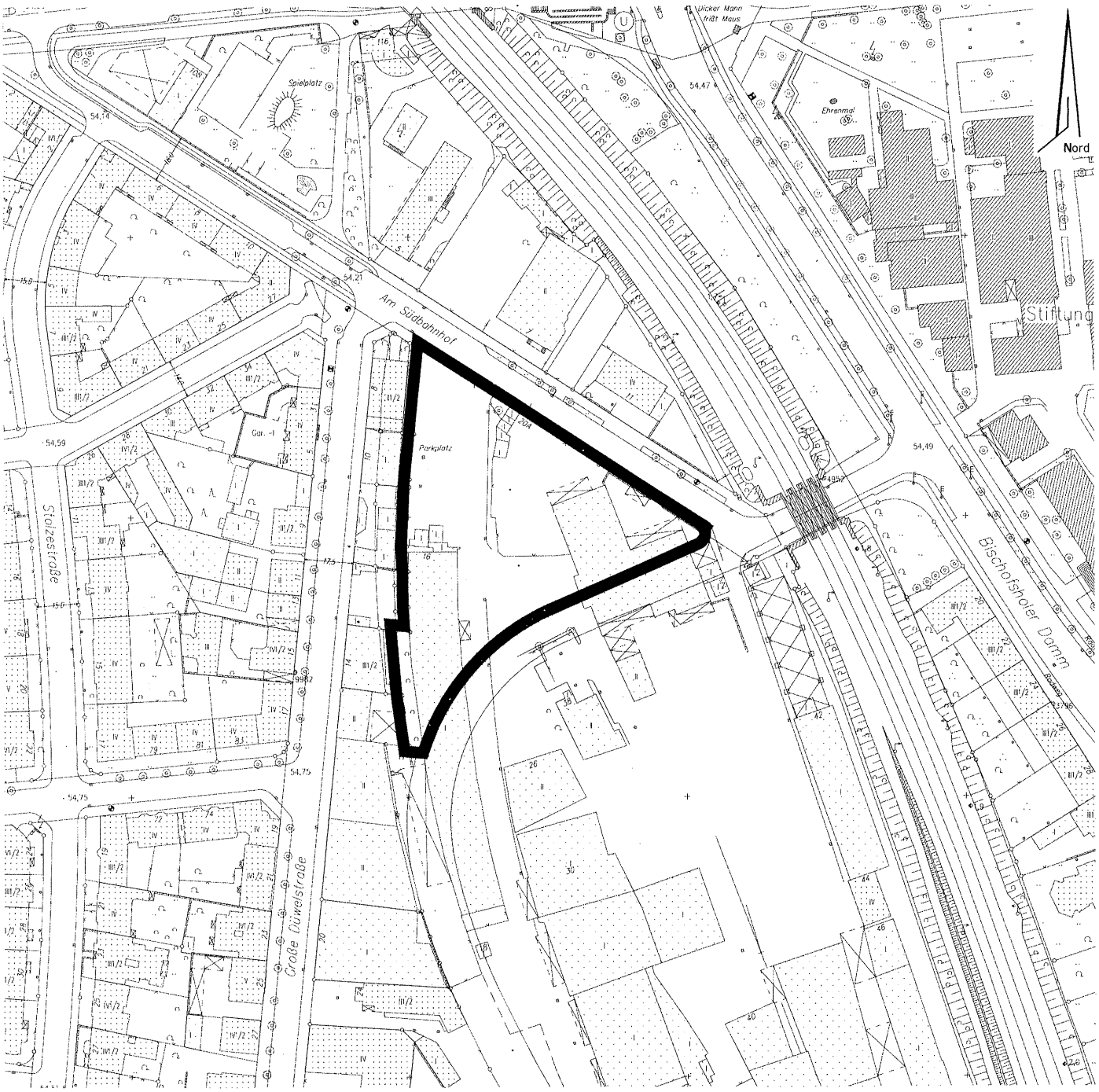
- Aurelis ist verpflichtet, auf dem Vorhabengrundstück neben den für das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich notwendigen 140 Pkw-Einstellplätzen einen Stellplatz für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten. Die Vorhabenträgerin muss der Stadt nachweisen, dass sie die im Stadtgebiet Hannover tätigen Anbieter von Car-Sharing innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben hierüber informiert hat. Soweit innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens aus nicht von Aurelis zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch den Investor, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1774 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v.g. Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit Aurelis vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 31.05.2016

Anlage 1



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof -

Maßstab 1 : 2000

Für den Planvorschlag	Aufstellungsbeschluss	Ortsübliche Bekanntmachung
Planung Süd Hannover, 31.05.2012 i. V. Lahde-Fiedler Dipl.-Ing. Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Hannover, 05.06.2012 Heesch Fachbereichsleiter	Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am ..... beschlossen. Stadtplanung 61.1B Hannover, (Siegel)	Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am ..... Stadtplanung 61.1B Hannover, (Siegel)

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

An den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult (zur Kenntnis)
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

1. Ergänzung
Nr. 1345/2016 E1
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Änderungsantrag Drs. 15-1487/2016 des Stadtbezirksrats 07 zu Beschluss-Drs. 1345/2016 - Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof

Antrag,

den Anträgen des Stadtbezirksrats 07 aus Drs. 15-1487/2016 nicht zu folgen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die zur Ursprungs-Drs. 1345/2016 dargestellten Gender-Aspekte werden durch die Anträge nicht berührt und gelten weiter fort.

Kostentabelle

Die Entscheidung über die Anträge hat keine kostenrelevanten Auswirkungen.

Begründung des Antrages

In seiner Sitzung am 15.06.16 beschloss der Stadtbezirksrat 07 - Südstadt-Bult – die von der Verwaltung vorgelegte o.g. Beschluss-Drs. 1345/2016 mit den Änderungen aus dem von den Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eingebrachten gemeinsamen Änderungsantrag Drs. 15-1487/2016. Die Drs. enthielt die Einzelanträge, in dem mit der Drs. 1345/2016 zur Beschlussfassung vorgelegten Durchführungsvertrag

a) Aurelis zu verpflichten, auf dem Vorhabengrundstück neben den bauordnungsrechtlich notwendigen 140 Stellplätzen ein bis zwei Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten und

b) den Vertragspassus „Soweit innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens aus nicht von Aurelis zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande gekommen sein sollte, entfällt die Verpflichtung.“ zu streichen.

Zum Antrag Buchstabe a):

Im Rahmen des gleichzeitig laufenden Beschlussfassungsverfahrens zur Auslage des Bebauungsplans Nr. 1774 (Beschluss-Drs. 1014/2016) haben die Fraktionen von SPD + Bündnis 90/die Grünen einen weiteren zum o.g. Punkt a) im Wesentlichen inhaltlich gleichen gemeinsamen Antrag gestellt (Drs. 15-1140/2016). Hierbei war abweichend lediglich von 1 – 2 weiteren Car-Sharing-Stellplätzen die Rede (zusammen mit dem im Durchführungsvertrag bereits vorgesehenen bzw. vereinbarten Car-Sharing-Stellplatz also maximal 3 Stellplätze). Die Verwaltung empfiehlt mit Beschluss-Drs. 1014/2016 N1, die sich gleichzeitig im Verfahren befindet, dem Antrag 15-1140/2016 zum Bebauungsplan nicht zu folgen, plant jedoch 1 - 2 Car-Sharing-Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben im öffentlichen Raum einzurichten. Für den oben unter a) genannten Antrag zum Durchführungsvertrag gelten die gleichen Gründe, ihm nicht nachzukommen. Es wird daher auf die diesbezügliche Begründung in der Beschluss-Drs. 1014/2016 N1 verwiesen.

Zum Antrag Buchstabe b):

Der betreffende Passus des Durchführungsvertrags stellt eine sogenannte „auflösende Bedingung“ dar. Wenn die vereinbarte Voraussetzung (d.h. der Abschluss eines Mietvertrags zu marktüblichen Konditionen über den zunächst einmal in der Tiefgarage vorzuhaltenden Car-Sharing-Stellplatz innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung des eigentlichen Bauvorhabens) nicht eintritt und dies nicht durch Aurelis zu verantworten ist, soll die gesamte Verpflichtung entfallen.

Der beantragte Wegfall der „auflösenden Bedingung“ würde dazu führen, dass der jeweilige Eigentümer im Extremfall noch nach Jahrzehnten aus der Regelung herangezogen werden könnte und deshalb den vorgesehene Platz in der Tiefgarage auf Dauer freihalten müsste und ihn auf einen unabsehbaren Zeitraum nicht anderweitig nutzen könnte. Dies wäre unangemessen und würde daher gegen § 11 Abs. 2 BauGB verstoßen, der auch für Durchführungsverträge gilt.

Sinn und Zweck der Regelung ist im Wesentlichen, die Car-Sharing-Betreiber auf die bestehende Möglichkeit zur Anmietung von Car-Sharing-Plätzen aufmerksam zu machen,

damit diese dann entscheiden können, ob die Unterbringung von Car-Sharing-Plätzen an dem jeweiligen Standort sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar ist. Dies ist mit der auflösenden Bedingung hinreichend gewährleistet.

Zudem muss im Hinblick auf die ebenfalls nach § 11 Abs. 2 BauGB erforderliche Kausalität ein überschaubarer zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Bauvorhaben und der vereinbarten städtebaulichen Maßnahme bestehen. Dies erfordert eine zeitliche Begrenzung der Verpflichtung. Dem trägt die im Vertrag vorgesehene Frist in zeitlich angemessener Weise Rechnung. Die vom Stadtbezirksrat beantragte Aufhebung der auflösenden Bedingung würde gegen den Grundsatz der Kausalität verstoßen.

61.16
Hannover / 28.07.2016

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1437/2016
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1784 - Hilligenwöhren
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. a) die Anregungen und Bedenken einer "Interessengruppe Pasemannweg/Burgwedeler Straße" insoweit zu berücksichtigen, als der geplante Bolzplatz um ca. 25 m nach Norden verschoben wird, und nicht zu berücksichtigen, soweit sie den Erhalt eines Weges zum Wald Große Heide und die Platzierung eines Hochbahnsteiges der Stadtbahn betreffen,
   b) die Anregung eines Anliegers der Straße Sonnenhagen zu berücksichtigen, soweit sie die Muldenversickerung betreffen, und nicht zu berücksichtigen, soweit sie Hochwassergefahren durch den Laher Graben und einen Vorflutgraben an der Burgwedeler Straße betreffen,
   c) die Hinweise der Region Hannover zum Themenkomplex Niederschlagswasserversickerung zu berücksichtigen und
   d) die Bedenken des BUND zum geplanten Abstand des Baugebietes zum Wald Große Heide nicht zu berücksichtigen sowie
2. den gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1784 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3,4 und 6 NBauO sowie § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Wohngebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zwischen der Carl-Loges-Straße und der Burgwedeler Straße, für private und öffentliche Grünflächen sowie für Wald geschaffen werden. Damit wird ein neuer Siedlungsrand in der Mitte von Bothfeld definiert.

Das Plangebiet liegt direkt südlich des Waldgebiets „Große Heide“, die Planung sieht hier die Vernetzung autofreier Wegeverbindungen vor. Das neue Wohngebiet erhält ein übersichtliches Straßensystem ohne Durchgangsverkehr, dessen Ausbau und Beleuchtung nach

hannoverschem Standard mit entsprechender Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer-innen und -teilnehmer erfolgt. Unterschiedliche Auswirkungen für Männer und Frauen sind nicht gegeben.

Kostentabelle
Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Bothfelder Kamp GmbH & Co. KG vertreten durch die Gundlach Bauträger Verwaltungs-GmbH geschlossen. Darin wird u.a. die Kostenübernahme für die Erschließung und die Kostenübernahme für die Erstellung von erforderlichen Kitaplätzen geregelt. Für die Stadt entstehen keine Kosten (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum B-Plan Nr. 1784, Abschnitt 10, Kosten für die Stadt, städtebaulicher Vertrag)).

Begründung des Antrages
Der Entwurf des Bebauungsplans hat vom 10.03.2016 bis 11.04.2016 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegung sind vier abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Zwei davon stammen von Privatpersonen, deren Namen und Anschriften einer vertraulichen Informationsdrucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache versandt wird, entnommen werden können.

Die Interessengruppe, deren Mitglieder im Bereich Pasemannweg/Burgwedeler Straße wohnen bzw. dort über Grundbesitz verfügen, kritisieren in ihrer Stellungnahme u.a. den Standort für den neu anzulegenden Bolzplatz. Sie bezeichnen den Abstand des Bolzplatzes zur Wohnbebauung am Pasemannweg mit 55-60 m als völlig unzureichend. Die Befürchtungen der Interessengruppe zur Lärmbelastung hat die Verwaltung zum Anlass genommen, sich mit der Standortfrage der Anlage erneut zu befassen. Ergebnis dieser Prüfung war ein Verschieben des Bolzplatzstandortes nach Norden um ca. 25 m. Die entsprechend geänderten Planunterlagen sind der Interessengruppe mit dem Hinweis, dass erneut Stellung genommen werden kann, zugeleitet worden. In einer Antwort hat die Interessengruppe auch gegen den neuen Bolzplatzstandort Bedenken zum Ausdruck gebracht.

Nach Abschluss dieses nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Verfahrens ist über folgende Stellungnahmen zu entscheiden:

Interessengruppe Pasemannweg/Burgwedeler Straße

- Fußläufige Zuwegung zum Wald
  Zurzeit nutzen die Bothfelder Bürger den Fußweg „quer durch die Äcker“ als fußläufige Erschließung der Naherholungsflächen „Große Heide“. Dieser Weg ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen, müsste aber als „traditioneller „ Zugang zum Wald erhalten bleiben. Der Tierbestand (Fledermäuse etc.) in diesem Waldteil ist trotz dieses Weges existent. Eine weiträumige Verlegung ist völlig unangebracht.
  Die Berücksichtig sinnvoller Naturschutzbelange im B-Plan begrüßen wir sehr, jedoch die Schikane einen „eingebürgerten Fußweg“ abzuschaffen, ist völlig grundlos. Die zu schützende Tier- und Pflanzenwelt am Saum der Großen Heide war und ist, trotz dieses Fußweges nachgewiesen und nachweisbar.

  Stellungnahme der Verwaltung
  Entlang des heutigen Waldrandes ist die Entwicklung eines gestuften Waldmantels aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit einer Breite von ca. 20 m und einem vorgelagerten Krautsaum mit einer Breite von 10 m geplant. Dadurch wird eine ungestörte Entwicklung des dahinter liegenden Waldes erreicht. Altholz- und Totholzbäume im Waldrandbereich können erhalten werden. Aus Gründen der

Verkehrssicherungspflicht aber auch des Artenschutzes sollen Wege einen Mindestabstand von 30 m zum Waldrand einhalten. § 7 der textlichen Festsetzungen schließt deshalb die Anlegung von Wegen im Bereich des Waldmantels aus.
Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung nicht zu berücksichtigen.

- Platzierung: Neuer Hochbahnsteig "Kurze-Kamp-Straße"
  Die Einrichtung eines Hochbahnsteiges an gleicher Stelle wie die jetzige Haltestelle lehnen wir entschieden ab. Die angrenzenden Grundstücke Pasemannweg 4 und 6, sowie Burgwedeler Str. 7,8,8a,9a,9b,9c und 10-20 werden dadurch stark beeinträchtigt und in ihrer Wohnnutzung stark gestört.
  Wir schlagen vor, dass der künftige Hochbahnsteig an dem neuen Planungsgebiet im Bereich des Parkplatzes des Edeka-Marktes vorgesehen wird. Wir werden alle Möglichkeiten ergreifen, um die zusätzliche Störung unserer Grundstücke durch Lärm und Einsicht zu verhindern.

  Stellungnahme der Verwaltung
  Die Planung eines Hochbahnsteiges für die Stadtbahn ist nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1784. Platzierung und Ausgestaltung des Hochbahnsteiges erfolgen in einem separaten Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz. In dieses Verfahren kann sich auch die Nachbarschaft mit ihren Interessen einbringen.
  Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung nicht zu berücksichtigen.

- Lärmbelästigung durch Bolzplatz-Verlegung
  Die Bedenken aller Anrainer im Pasemannweg wurden im B-Plan überhaupt nicht berücksichtigt! Die Übernahme einer Abstandsempfehlung des Bayrischen Landesamtes für Umwelt sehen wir, wegen der zusätzlichen Emissionen zu den heute schon, oft unerträglichen Lärmbelästigungen der vorhandenen Sportanlagen, als unzumutbar an. Die bereits vorhandenen, häufigen Lärmbelästigungen gehen auf die regelmäßigen „american football“ Veranstaltungen im Stadion und jugendliche Wettkampfveranstaltungen mit „dröhnender Begleitmusik“ und/oder lautstarker Begleitansagen zurück = völlige Übersteuerung der Lautsprecheranlagen und Ausrichtung auf die Wohnbebauung! Die großen Belästigungen finden zumeist an Wochenenden, insbesondere zur sonntäglichen Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr statt. Ein Abstand der vorhandenen Bebauung im Pasemannweg von nur 55-60 m zum geplanten Bolzplatz ist völlig unzureichend. Wir kennen durch die Nutzerfrequenz des vorhandenen Bolzplatzes neben der Tennishalle die enormen Emissionen, die von dieser Anlage, besonders an Samstagen und Sonntagen ausgeht. Im Übrigen ist der niedrige Lärmschutzwall nur für die Schienenemission der Stadtbahn ausgelegt und hat für höhere und weiter entfernte Lärmquellen keine Bedeutung. Wir bitten Sie dringend, jetzt unsere Bedenken bei der B-Planverabschiedung zu berücksichtigen.

  Stellungnahme der Interessengruppe zum neuen Standort des Bolzplatzes: Einhellig sehen wir nur eine sehr beschränkte Korrektur der vorgesehenen Maßnahme. Der Lärm, der von dieser Anlage besonders an den ruhebedürftigen Samstagen und Sonntagen ausgehen wird, ist und bleibt eine unzumutbare Beeinträchtigung unserer Lebensqualität. Das Ballscheppern am Drahtgitter und die Lärmbeschallung durch Anfeuerrufe etc. bleiben ein Störfaktor. Außerdem wird damit die Nutzungsbreite der freien Wiese für besondere Anlässe wie z. B. Kinderzirkus, Schützenfest etc. unmöglich gemacht. Unserer Meinung nach müsste dieser Bolzplatz direkt gegenüber des jetzigen Standortes neben die Bischof-von-Kettler-Straße gelegt werden! Also möglichst entfernt von unserer vorhandenen Bebauung und Platz lassend für bürgernahe

Veranstaltungen.

Stellungnahme der Verwaltung
Das Gelände der Bezirkssportanlage ist nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1784. Untersuchungen zu Schall- und Lichtemissionen belegen allerdings, dass das geplante Neubaugebiet, das näher an der Sportanlage liegt, als die Bebauung des Pasemannweges, nicht unzumutbar durch die Sportnutzung beeinträchtigt wird.
Durch das Verschieben des Bolzplatzen nach Norden um ca. 25 m beträgt der Abstand zwischen Spielfeld und der Wohnbebauung im reinen Wohngebiet am Pasemannweg mindestens 80 m. Dadurch ist sichergestellt, dass das Baugebiet durch den Spielbetrieb auf dem Bolzplatz keinen unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt wird. Diese Einschätzung beruht auf einer im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchgeführten Untersuchung zu Trendsportarten. Die darin gegebenen Abstandsempfehlungen basieren auf detaillierten lärmtechnischen Untersuchungen an Bolzplätzen, bei denen auch Dauerschallmessungen durchgeführt wurden. Nach dem 2006 erstellten Untersuchungsbericht sollte der Abstand eines Bolzplatzes mit einer Nutzungszeit von 6 Std. außerhalb der Ruhezeiten zu der Bebauung eines reinen Wohngebiets 80 m und zu der Bebauung eines allgemeinen Wohngebiets 55 betragen. Die Planung trägt diesen Empfehlungen mit der Standortwahl des Bolzplatzes Rechnung. Für andere, lärmintensive Nutzungen, müssen bei Bedarf andere Standorte gefunden werden.
Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen insoweit zu berücksichtigen, als der geplante Bolzplatz um ca. 25 m nach Norden verschoben wird, und im Übrigen nicht zu berücksichtigen.

Anlieger der Straße Sonnenhagen
Der Anlieger der Straße Sonnenhagen befasst sich in seiner Stellungnahme ausführlich mit einer EU-Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken, mit Hochwasser-Risikoanalysen der Versicherungswirtschaft, mit einem fehlenden Vorflutgraben an der Burgwedeler Straße und mit der geplanten Muldenversickerung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1784. Im Folgenden werden daraus nur die für die Entscheidung erheblichen Aspekte dargestellt. Der vollständige Text der Stellungnahme ist der vertraulichen Drucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache versandt wird, beigefügt.

- Fehlende Hochwasserszenarien
  In der Begründung zu dem Bebauungsplan wie auch im Rahmen der umweltrelevanten Angaben sind zum Themenkomplex Bewertung und Management von Hochwasserrisiken keine Angaben zu möglichen Hochwasserszenarien enthalten und von daher die erforderliche Abwägung unvollständig und somit fehlerhaft. Meinem Verständnis nach sollen Eigentümer/Bauherren durch die Ausweisung von Bauflächen über alle Umstände und Risiken aufgeklärt werden; wenigstens sollte auf die möglichen Gefahren hingewiesen werden. Diese Erkenntnisse haben für künftige Eigentümer weitreichende Folgen; z.Bsp. für noch zu schließende Gebäudeversicherungsverträge.

  Stellungnahme der Verwaltung
  Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet infolge eines HQ_{100}.
  Letzteres beschränkt sich sich auf Flächen beidseits der Wietze nördlich der Autobahn A 2. Der Vorwurf, die Planunterlagen seien unvollständig und die Abwägung fehlerhaft, ist deshalb unberechtigt.
  Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

- Vorflutgraben an der Burgwedeler Straße
  Ich sehe mich erneut veranlasst hier auf das Fehlen des ehemaligen Vorflutgrabens

entlang der Burgwedeler Straße zu verweisen. Dieser Graben verlief östlich der Hauptverkehrsstraße und mündete am ehemaligen Welfenhof in die Wietze. Diese Vorflut wurde südlich der Autobahn BAB A 2 in den letzten Jahrzehnten durch die Stadt Hannover offensichtlich aufgegeben und systematisch zugeschüttet. Nach meinen Erkenntnissen erfolgte nördlich der ehemaligen Stadtgrenze (nördlich der BAB A2) eine Verrohrung des Grabens, der offensichtlich noch intakt ist, denn in Höhe des ehemaligen Hotels Welfenhof, mündet ein wasserführendes Rohr aus südlicher Richtung in die Wietze.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Seitenstreifen der Burgwedeler Straße liegt nicht im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans und ist deshalb auch nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens. Die Stellungnahme wurde an den zuständigen Fachbereich der Stadt weitergeleitet.
Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

- Niederschlagswasserversickerung
  Gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen des Bauleitplanes Nr. 1784 soll nun künftig anfallendes Niederschlagswasser auf den neuen Baugrundstücken grundsätzlich zur Versickerung gebracht und entlang den anzulegenden Verkehrsflächen einer Muldenversickerung zugeführt werden. Dieses Problem sollte unter Beachtung der Risikoabschätzung der einschlägigen EU- Richtlinie im Rahmen der Abwägung einer ausführlichen Betrachtung unterzogen werden. Zusätzlich ist anzumerken, dass durch die Stellungnahme der Region Hannover als untere Wasserbehörde vom 26.08.2015 eine regelmäßige Unterhaltung aller Versickerungsmulden angemahnt wird, damit die Niederschlagswasserversickerung dauerhaft schadlos möglich bleibt.

  Stellungnahme der Verwaltung
  Die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung sind gutachterlich untersucht worden. Aufgrund der guten Bodenbeschaffenheit und des Entwässerungskonzeptes ist eine risikofreie Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet. Für die Unterhaltung der Versickerungsanlagen im Bauland sind die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und für die Anlagen auf öffentlichen Fläche ist die Stadt verantwortlich.
  Die Anregungen wurden bzw. werden berücksichtigt.

Region Hannover
Zum Punkt "Vorsorgender Grundwasserschutz, Versickerung" ist der vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt gegebene Hinweis zu beachten. Dieser Hinweis lautet" Die Auswertung der vorhandenen Bohrprofile hat ergeben, dass im Untergrund teilweise geringmächtige Schlufflagen in die sandigen bis kiesigen Sedimente eingeschaltet sind. Bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen sollte geprüft werden, ob im Bereich der Versickerungsfläche diese Schluffschichten vorhanden sind. Diese können die mögliche Versickerung stark beeinträchtigen und sollten durch versickerungsfähiges Material (Sand und/oder Kies) ausgetauscht werden."

Stellungnahme der Verwaltung
Zwischenzeitlich durchgeführte Bodensondieren belegen, dass eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung im Planbereich möglich ist.
Die Anregungen wurden berücksichtigt.

BUND
Die derzeitige Planung sieht vor, eine große Wohnbaufläche westlich der Burgwedeler

Straße zu schaffen. Derzeit handelt es sich um eine Allgemeine Grünfläche an die sich im Norden das Waldgebiet Große Heide anschließt. Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2005) handelt es sich bei dem nördlichen Teil des Plangebietes um ein „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“, ein „Vorranggebiet für Freiraumfunktionen“ sowie ein „Vorsorgebiet für Natur und Landschaft“. Auch wenn diese Aussagen nicht parzellenscharf abgegrenzt werden können, geht damit deutlich aus den Regionalen Raumordnungsprogramm hervor, dass die Planungsabsicht besteht, den an das Waldgebiet Große Heide im Süden angrenzenden Bereich von Bebauung freizuhalten (vgl. Planungsunterlagen Seite 5). Dieser Planungsabsicht des Regionalen Raumordnungsprogramms wird in dem derzeit vorliegenden Bebauungsplanentwurf leider nicht ausreichend gefolgt. Die Bebauung rückt stellenweise bis in einen Abstand von deutlich unter 60 Metern an das Waldgebiet Große Heide heran.
Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Waldränder unter anderen aufgrund ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz in einem Abstand von 100 Metern frei von Bebauung zu halten sind. Derzeit ist ein Abstand von 30 bis 60 Metern vorgesehen, sodass auch hier die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms nicht eingehalten werden. Aufgrund der Bedeutung der Waldrandzone insbesondere als Lebensraum für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten sowie der Missachtung der Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm lehnt der BUND den derzeit vorliegenden Entwurf ab. Vielmehr wird vorgeschlagen, dass die geplante Wohnbaufläche soweit zurückgenommen wird, dass zum Wald ein Abstand von mindestens 100 Metern freigehalten wird. Somit könnte zumindest das „Vorranggebiet für ruhige Erho- lung in Natur und Landschaft“ sowie das „Vorranggebiet für Freiraumfunktionen“ in seiner heutigen Ausdehnung weitgehend erhalten und der Waldrand der Großen Heide in einer für den Arten- und Biotopschutz ausreichenden Ausdehnung gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Planung ist mit der Region Hannover und und dem Forstamt Fuhrberg, also den Behörden, die die Belange des Regionalen Raumordnungsprogramm und des Waldabstandes zu vertreten haben, abgestimmt worden. Bedenken zum jetzt vorliegen Entwurf des Bebauungsplans sind diesbezüglich nicht erhoben worden. Ein Verstoß gegen die Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramm kann der Stadt folglich nicht vorgeworfen werden. Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen nur 80 % der nach der Niedersächsischen Bauordnung notwendigen Stellplätze hergestellt werden müssen. Der Entwurf des Bebauungsplans enthielt deshalb in § 10 eine entsprechende textliche Festsetzung, die hinsichtlich der Richtzahlen für die unterschiedlichen Nutzungsarten auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO verwies. Da der diesbezügliche Runderlass zwischenzeitlich außer Kraft getreten und nicht durch einen neuen ersetzt worden ist, sind die Richtzahlen des ehemaligen Runderlasses Bestandteil der textlichen Festsetzungen des § 10 geworden. Diese Planänderung ist nur formeller Natur; sie hat keine materiellen Auswirkungen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 3 beigefügt.

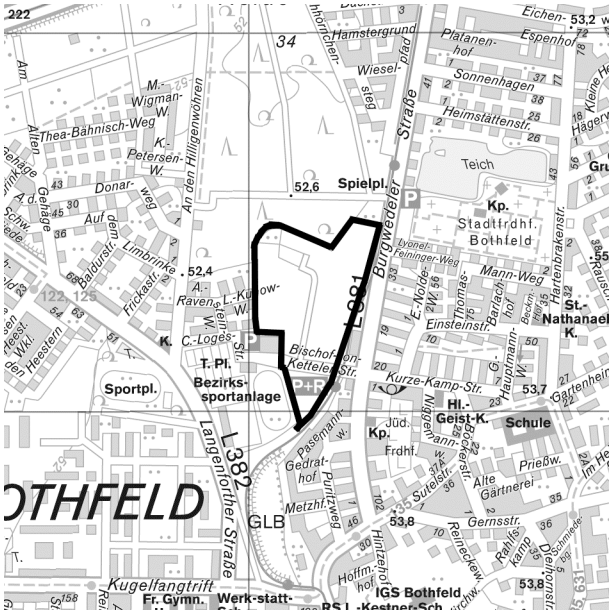
Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.13

Hannover / 02.06.2016

Bebauungsplan Nr. 1784
– Hilligenwöhren –

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Ost

Stadtteil: Bothfeld

Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Bothfeld, Flur 23, Flurstück 54/6, 57/6, 57/8 und Flur 25, Flurstück 32/14, die umschlossen werden von der westlichen Grenze der Stadtbahntrasse parallel zur Burgwedeler Straße, der östlichen Grenze der Bezirkssportanlage, der Bischof-von-Ketteler-Straße, der östlichen und nördlichen Grenze des Tennishallengrundstücks Carl-Loges-Straße 7, der östlichen Grenze der öffentlichen Grünverbindung östlich des Baugebiets Auguste-Ravenstein-Weg, der südlichen und östlichen Grenze der Waldgrundstücke der Großen Heide und der Grenze ca. 57 m südlich des Bolzplatzes Eichhörnchensteg.

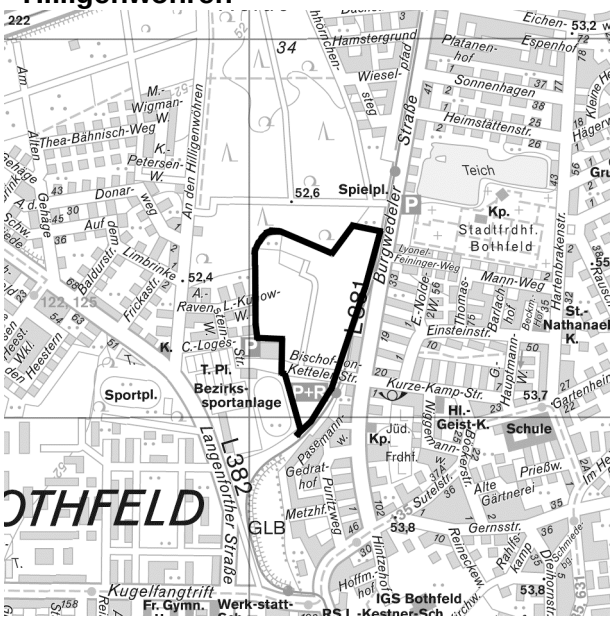
Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

2915/2012		Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Aufstellungsbeschluss
2915/2012	E1	Information über die Beschlüsse des SBR Bothfeld-Vahrenheide zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.03.2013
2627/2015		Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

61.13, 21.04.2016

B e g r ü n d u n g m i t U m w e l t b e r i c h t

Bebauungsplan Nr. 1784
- Hilligenwöhren -



Stadtteil: Bothfeld

Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Bothfeld, Flur 23, Flurstück 54/6, 57/6, 57/8 und Flur 25, Flurstück 32/14, die umschlossen werden von der westlichen Grenze der Stadtbahntrasse parallel zur Burgwedeler Straße, der östlichen Grenze der Bezirkssportanlage, der Bischof-von-Ketteler-Straße, der östlichen und nördlichen Grenze des Tennishallengrundstücks Carl-Loges-Straße 7, der östlichen Grenze der öffentlichen Grünverbindung östlich des Baugebiets Auguste-Ravenstein-Weg, der südlichen und östlichen Grenze der Waldgrundstücke der Großen Heide und der Grenze ca. 57 m südlich des Bolzplatzes Eichhörnchensteg.

Inhaltsverzeichnis:

Teil I - Begründung 3

1. Zweck des Bebauungsplanes 3

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation 4

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept 5

4. Bauland 6
4.1 Art der Nutzung 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung 6

5. Erschließung und Verkehr 8

6. Öffentliche und private Grünflächen, öffentliche Fuß- und Radwege 9

7. Ver- und Entsorgung 11

8. Infrastruktur 12

9. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit 13
9.1 Lärm 13
9.2 Lichtemissionen 16
9.3 Naturschutz, Eingriffsregelung 16
9.4 Boden 18

10. Gutachten 18

11. Kosten für die Stadt, städtebaulicher Vertrag 19

Teil II - Umweltbericht 20

1. Einleitung 20
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 20
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes 21
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 22

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 23
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 23
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 24
2.3 Schutzgut Boden 27
2.4 Schutzgut Wasser 28
2.5 Schutzgut Luft und Klima 29
2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 30
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 30
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 30

3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands 30
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung 31
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 31

4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen 31

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 33

6. Zusätzliche Angaben 33
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung 33
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung 34
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 34

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Einwohnerzahl Hannovers wächst mit steigender Dynamik. Am 1.1.2015 waren in Hannover 528.879 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Weitere Personen haben in Hannover eine Nebenwohnung, so dass die Zahl der Wohnberechtigten im Oktober 2015 ca. 550.000 beträgt. Die Bevölkerungsprognose 2014 prognostiziert ein Wachstum um 3,7 % bis 2030.

Seit 2007 nimmt die Zahl der Wohnungen, die drei Monate und länger leer stehen, ab. In Hannover bestätigt sich damit der Trend, der auch in anderen Ballungsräumen beobachtet werden kann. Der Leerstand unterschreitet die sogenannte Fluktuationsreserve, die zur Bewältigung von Renovierungen und Umzügen in einem funktionierenden Wohnungsmarkt gewährleistet sein muss. Insbesondere in den preiswerten Anteilen verengen sich zunehmend die Marktsegmente. Deshalb sind auf dem Wohnungsmarkt Anspannungstendenzen bei kleinen und auch bei großen Wohnungen erkennbar.

Das Ziel und die Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover sind es, die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung strategisch zu steuern. Dazu zählt auch die nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsneubaus, um Zuzug zu ermöglichen und geeignete Flächen für Bauwillige sowie attraktive Neubauten für verschiedene Zielgruppen bereithalten zu können.
Durch das Büro GEWOS wurde auf der Grundlage von quantitativen und qualitativen Betrachtungen des Wohnungsbestandes, Expertengesprächen, Begehungen und Abfragen bei der Wohnungswirtschaft eine Analyse des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes durchgeführt. Im Ergebnis gibt es in Hannover einen erheblichen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.
Die oben beschriebene Entwicklung führt absehbar zu Engpässen. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden können. Es ist deshalb vordringliche Aufgabe der Stadtentwicklung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Zur Mobilisierung von Wohnbauland wurde Anfang 2013 eine Wohnbauflächeninitiative gestartet, die in den städtischen Teilräumen und für die skizzierten Nachfragegruppen weitere Baurechte schaffen wird. Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil dieses Programms.

Ein Angebot an Grundstücken für den Wohnungsbau soll entsprechend der Nachfrage räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten auch im nordöstlichen Quadranten der Stadt verfügbar sein. In den nordöstlichen Stadtteilen Hannovers bestehen derzeit nur unzureichende Möglichkeiten einer Wohnungsbauentwicklung, die der vorhandenen und zukünftigen Nachfrage nach Baugrundstücken nicht gerecht werden. Das Plangebiet stellt eine wichtige Flächenreserve für den Nordosten dar und ist damit für die Bevölkerung in Bothfeld und Umgebung eine der wichtigen Wohnbauflächen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bindet es Einwohner und Wohnbauflächen an das Oberzentrum.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Mit dieser Planung werden zwar neue Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen, doch an einem bereits erschlossenen Standort in Erweiterung der Ortslage, so dass der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) entsprochen wird: Dadurch wird einer Bebauung in der freien Landschaft entgegengewirkt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die zentrale Lage im Stadtteil aus, zwischen dem bestehenden Wohnquartier „Carl-Loges-Straße“ und den Wohngebieten, die sich östlich der Burgwedeler Straße anschließen. Hier liegt auch das Ladenzentrum „Kurze-Kamp-Straße“ mit Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für Dienstleistungen. Durch die Burgwedeler Straße mit unmittelbarem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet hervorragend erschlossen. Mit der Bezirkssportanlage Bothfeld im Südwesten und dem Waldgebiet Große Heide im Norden bieten sich Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft. Insgesamt ist das Gelände damit sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Norden der Fläche ein ehemaliger Hundeübungsplatz, im Süden der Fläche ein Bolzplatz und der öffentliche Parkplatz sowie eine Grünlandfläche.

Östlich des Plangebietes verlaufen die Stadtbahntrasse mit dem Haltepunkt „Kurze-Kamp-Straße“ und die Burgwedeler Straße. An der westlichen Grenze des Plangebietes benachbart befinden sich die Bezirkssportanlage Bothfeld, eine Tennishalle, das Wohngebiet nördlich der Carl-Loges-Straße und ein Spielplatz.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** der Region Hannover (RROP 2005, in Kraft getreten am 01.02.2006) legt für das Waldgebiet "Große Heide" "Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft" fest. Weiter ist es auch als Teil des "Vorranggebietes für Freiraumfunktionen" in der Wietzeniederung festgelegt, das sich nach Süden in das Plangebiet hinein erstreckt.

Diese Aussagen des RROP werden im regionalen Maßstab getroffen und sind deshalb nicht parzellengenau. Dennoch ist auch in diesem Maßstab sichtbar, dass Ziel des RROP war, den unmittelbar an das Waldgebiet Große Heide im Süden angrenzenden Bereich von Bebauung freizuhalten. Der Bereich für die geplante ergänzende Wohnungsbauentwicklung ist entsprechend abgegrenzt. Die Erholungsfunktion des Waldgebietes wird durch die geplante Wohnungsbauentwicklung nicht beeinträchtigt.

Als darüber hinausgehende, nicht verbindliche Grundsätze der Raumordnung sieht das RROP 2005 für das Waldgebiet "Große Heide" und nach Süden darüber hinaus reichend bis in Höhe der Bezirkssportanlage Bothfeld als Grundsatz der Raumordnung "Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft" vor.

Die an das Waldgebiet angrenzende, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Stadtbahn und Sportanlage weist nicht die Merkmale eines wegen seiner landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und natürlichen Eigenart zu sichernden Landschaftsraumes auf. Angesichts der städtebaulichen Situation in der Lage zwischen zwei Wohnquartieren des Stadtteils Bothfeld mit direktem Stadtbahnanschluss sind vielmehr gute Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung, auch im Sinne der vom RROP verfolgten Nachhaltigkeitsprinzipien der Innenentwicklung, gegeben.

Des Weiteren wird für Teilflächen östlich der Bezirkssportanlage im Süden des Plangebiets "Vorsorgegebiet für Erholung" festgelegt. Dies bezieht sich im regionalen Maßstab vorrangig auf die Bezirkssportanlage Bothfeld. Eine Funktionseinschränkung ergibt sich bei Realisierung der Planungsziele nicht.

Der **Flächennutzungsplan** stellte für den Änderungsbereich "Allgemeine Grünfläche" dar. Des Weiteren war im Südostbereich der Fläche für die Anlage eines Spielparks ein entsprechendes Standortsymbol eingetragen.
Südlich der Bischof-von Ketteler-Straße wird die Fläche als Sportfläche dargestellt. Zusätzlich war das Symbol für einen Festplatz eingetragen.

Mit dem 226. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes wurde eine Darstellung von Wohnbauflächen als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete verfolgt. Für den Bereich der geplanten ergänzenden Wohnungsbauentwicklung nördlich der Bischof-von Ketteler-Straße sehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nun Wohnbaufläche vor.
Das Spielpark-Symbol ist nordwestlich des geplanten Wohngebietes im Bereich der hier bestehenden Spielfläche angeordnet worden und das Symbol für den Festplatz entfallen.
Das Änderungsverfahren ist mittlerweile rechtswirksam geworden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der 226. Änderung entwickelt.

Für einen Teil des Plangebietes, zwischen der Wohnbebauung nördlich der Carl-Loges-Straße, der Burgwedeler Straße und der Bischof-von-Ketteler-Straße, besteht der **Fluchtlinienplan** Nr. 644 vom 26.09.1932. Er diente der Festsetzung von Bau- und Straßenfluchtlinien im Hinblick auf eine Bebauung in einem rechteckigen Straßenraster.

Da nach wie vor der Fluchtlinienplan Nr. 644 als übergeleiteter Bebauungsplan i.S.v. § 233 Abs. 3 BauGB gilt, ist eine Bebaubarkeit grundsätzlich gegeben. Allerdings bedarf es einer nach heutigen Kriterien ausgerichteten Neuplanung, zumal der westliche Teil bereits durch das bestehende Wohngebiet nördlich der Carl-Loges-Straße in Anspruch genommen worden ist, durch den östlichen Teil die Stadtbahntrasse verläuft und daher das Erschließungssystem des Fluchtlinienplans nicht mehr stimmig ist.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt der **Bebauungsplan** Nr. 1592 aus dem Jahre 1997 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einem öffentlichen Spielplatz und einer Grünverbindung.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzen der Bebauungsplan Nr. 401 aus dem Jahre 1971 mit der Festsetzung von Verkehrsflächen und weiter südlich der Bebauungsplan Nr. 231 aus dem Jahre 1970 mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen. Mit diesen beiden Bebauungsplänen wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche Verlegung der Trasse der Burgwedeler Straße nach Westen an die Grenze dieses Plangebietes geschaffen.

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept

Auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Burgwedeler Straße, zwischen der Bezirkssportanlage Bothfeld und dem Waldgebiet Große Heide, soll ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

Städtebauliches Ziel ist es, mit einem attraktiven städtebaulichen Konzept zeitgemäße Wohnangebote bereit zu stellen. Auf den geplanten Wohnbauflächen sollen überwiegend Geschosswohnungen ergänzt durch Reihenhäusern entstehen. Weiter soll im neu entstehenden Wohnquartier ein Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung (KiTa/Krippe) ermöglicht werden.

Im Südosten muss im Anschluss an die vorhandene Kurze-Kamp-Straße eine „Adressbildung“ erfolgen.

Im Juni 2012 wurden im Auftrag der Stadt Hannover durch ein Planungsbüro in einer ersten Planungsstudie verschiedene Varianten für eine Bebauung erarbeitet. In Abstimmung mit der Stadt und dem Grundstückseigentümer wurde daraus unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen die vorliegende Variante herausgearbeitet. Zu diesen Rahmenbedingungen gehören der Abstand zum Wald (Große Heide), das Erschließungssystem sowie die Berücksichtigung der Kaltluftströmungen von Norden. Das als Ergebnis vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept beinhaltet ein Volumen von ca. 250 Wohneinheiten; auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplanentwurf entwickelt.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten über die Bischof-von-Ketteler-Straße. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Stadtbahnhaltestelle Kurze-Kamp-Straße. Die Planstraße verläuft nach Norden bis zu einem Quartiersplatz und von dort aus einerseits als Ringsystem nach Westen zur Erschließung der Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen und andererseits nach Osten als Stichstraße zur Erschließung des Geschosswohnungsbaus nahe der Stadtbahn. Der zentral gelegene Quartiersplatz soll durch eine entsprechende raumbildende Bebauung baulich gefasst werden.

Dadurch bilden sich vier Bereiche für den Wohnungsbau mit insgesamt ca. 4,0 ha Nettobauland. Im nordwestlichen Baufeld sind um die ringförmige Erschließungsstraße Reihenhäuser und Geschosswohnungen in einer III-geschossigen Bauweise vorgesehen. Im nordöstlichen Baufeld sind Geschosswohnungen in einer IV-geschossigen Bauweise um einen Nachbarschaftsplatz

angeordnet. Im südwestlichen Baufeld neben der Tennishalle soll außer einem IV-geschossigen Wohngebäude auch eine Kindertagesstätte untergebracht werden, was innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Das südöstliche Baufeld ist in IV-geschossiger Bauweise vorgesehen und bildet den Eingang von der Kurze-Kamp-Straße.

Am östlichen Rand hält das Gebiet mit einer privaten Grünfläche Abstand zur Stadtbahntrasse. Südlich der Bischof-von-Ketteler Straße entsteht ein Bolzplatz als Ersatz für die Überbauung der vorhandenen Anlage.

Die Planung des Wohngebietes ist eng mit der Planung der Grün- und Radverkehrsverbindung verzahnt. Durch die Bischof-von-Ketteler-Straße, die den östlichen und westlichen Teil Bothfelds für Fuß- und Radverkehr verbindet, ist eine Durchfahrt für Kfz nicht möglich. Zur weiteren Vernetzung ist am westlichen Rand des Plangebiets eine Grünverbindung vorgesehen, die von der Bischof-von-Ketteler-Straße nach Norden und dann um das westliche Wohnquartier bis zum Quartiersplatz führt.

Die Regelungen zu Planung, Realisierung und Finanzierung der öffentlichen Grünflächen der Straßen und des städtebaulichen Konzeptes werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

4. Bauland

4.1 Art der Nutzung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen –Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen - geschaffen werden.

Das geplante Quartier dient vorwiegend dem Wohnen und soll deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zur Sicherung der Wohnruhe auch im westlich angrenzenden Bestand wird der Durchgangsverkehr unterbunden.

Da das Gebiet zum einen südlich an eine Sportanlage angrenzt und zum anderen östlich eine Stadtbahnlinie verläuft, ist mit Lärmbelastungen zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes, aber auch um möglichen Körperschall auszuschließen, hält das Wohngebiet Abstand von der Stadtbahntrasse. Die Abstandsfläche wird als private Grünfläche festgesetzt und durch das projektentwickelnde Unternehmen geplant und realisiert. Im städtebaulichen Vertrag wird das projektentwickelnde Unternehmen zur Herstellung der Grünfläche verpflichtet.

Die BauNVO ermöglicht in allgemeinen Wohngebieten einige Nutzungen nur als Ausnahme vor. Dazu gehören auch Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Weder die Lage des Plangebietes im Straßennetz noch die geplante Struktur und Erschließung der Teilgebiete würden solche Nutzungen sinnvoll erscheinen lassen. Diese Betriebe würden regelmäßigen Publikumsverkehr erzeugen, der in den ruhigen Wohnlagen nicht erwünscht ist. Diese Nutzungen sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gleiches gilt für die nicht störenden Handwerksbetriebe, die in allgemeinen Wohngebieten regelzulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst 102.350 m², davon entfallen lediglich 43.200 m² (42%) auf das Bauland, da wegen des notwendigen Abstands zum Wald umfangreiche Flächen des Plangebiets nicht bebaut werden können. Die bauliche Dichte für das verbleibende Bauland soll sich daher an der Obergrenze der in der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete vorgesehenen Geschossflächenzahl orientieren.

In der Nähe der Stadtbahnhaltestelle und des zentralen Versorgungsbereiches Kurze-Kamp-Straße ist eine dichte viergeschossige Bebauung vorgesehen, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5. In dem flächig ausgewiesenen Baufeld können mehrere Gebäude für den Geschosswohnungsbau entstehen. Im Norden, Süden und Westen sieht der Bebauungsplan

Baulinien vor, durch die das Baufeld in seiner Kubatur im Zusammenhang mit den benachbarten Baufeldern relativ eng gefasst wird und mit klarer städtebaulicher Kontur den Eingang zum Wohngebiet markiert.

Die BauNVO sieht als Obergrenze für die GFZ in allgemeinen Wohngebietes 1,2 vor. Diese wird in den Baugebieten mit Ausnahme des südöstlichen eingehalten. Das südöstliche allgemeine Wohngebiet verfügt über eine besonderen Lage nahe am zentralen Versorgungsbereich und dient als Eingangsbauwerk zum Wohngebiet. Daher soll hier die GFZ mit 1,5 festgesetzt und die vorgenannte Obergrenze überschritten werden.

Im nordöstlichen Baufeld sind fünf überbaubare Flächen mit vier Vollgeschossen für Mehrfamilienhausbau vorgesehen. Hier, zur Burgwedeler Straße hin, soll ebenfalls eine hohe bauliche Dichte vorgesehen werden, doch sind hier die Erschließungsflächen als Teil des Wohngebietes ebenfalls privat vorgesehen. Da bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche auch die Flächen der privaten Erschließungsflächen berücksichtigt werden, wird aufgrund der dadurch größeren Grundstücke nur eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Das südwestliche Baufeld liegt benachbart zu der vorhandenen Tennishalle. Der südliche Teil dieses Baufeldes soll ebenfalls viergeschossig bebaubar sein und zusammen mit dem südöstlichen Baufeld den Eingang in das Quartier betonen. Nördlich davon sind die Baufelder dreigeschossig vorgesehen und werden von der Ringstraße im Norden erschlossen. Die bauliche Dichte ist hier mit einer GFZ von 1,2 festgesetzt.
Für den westlichen Bereich, der in Nachbarschaft zum Baugebiet nördlich der Carl-Loges-Straße liegt, sieht das Bebauungskonzept dreigeschossige Einfamilienreihenhäuser vor. Für den dazugehörigen ruhenden Verkehr ist eine Garagenzeile vorgesehen.

Weitere Einfamilienhäuser sind innerhalb der Ringerschließung und westlich davon vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht auch hier eine dreigeschossige Bebauung vor. Die vorgesehenen Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 und die überbaubaren Flächen eignen sich für Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser.

In dem nordwestlichen -zum Wald orientierten- Bereich sind ebenfalls dreigeschossige Gebäude vorgesehen. Die überbaubaren Flächen sind hier aber für den Geschosswohnungsbau dimensioniert.

Das Baugebiet wird von Süden erschlossen. Der Eingang in das neue Baugebiet soll durch klare Fluchten eine Adressbildung erfahren. Der Bebauungsplan setzt daher entlang der Straße in das Baugebiet sowie auf der Südseite Baulinien fest.

Der zentrale Platz, der teilweise als öffentliche, teilweise als private mit Geh- & Fahrrechten versehene Fläche vorgesehen ist, soll durch Baukörper gefasst werden. Auch hier wird die bauliche Fassung durch Baulinien für die vier- bzw. dreigeschossigen Gebäude gesichert.

Für die Baugrenzen und Baulinien in den Wohngebieten lässt der Bebauungsplan ausnahmsweise die Überschreitung um bis zu 1,5 m für Balkone zu. Diese sollen jedoch nur auf maximal 50% der Fassadenlänge zulässig sein.

Für alle Gebäude im Plangebiet sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad festgesetzt, um für das neue Baugebiet ein einheitliches Merkmal und Erkennungszeichen festzulegen.

Insgesamt sind die überbaubaren Flächen so angeordnet, dass Luftströmungen von Nord nach Süd das Baugebiet gut durchdringen können. (siehe Kapitel II-2.5 Schutzgut Luft und Klima). Durch das Zusammenspiel von Baulinien, flach geneigten Dächern und Platzgestaltung soll das neue Baugebiet einen unverwechselbaren Charakter erhalten.

In den Baugebieten sind mehrere Flächen, an denen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit begründet werden kann, vorgesehen. Über diese Flächen sollen fußläufig kurze Verbindungen von dem Wohnquartier in die umliegenden Grünanlagen mit dem Wegesystem ermöglicht werden. Da teilweise auch Versorgungsleitungen in diesen Trassen erforderlich sein können, ist zum Teil ergänzend ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde festgesetzt.

Im östlichen Teil soll die Erschließung der nördlichen Gebäude über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Da nur ein Gebäudeensemble über diese Flächen erschlossen wird, ist hier keine öffentliche Verkehrsfläche erforderlich.

Ziel für das gesamte Baugebiet ist eine klimawandelangepasste Planung und Bauweise und eine soziale Durchmischung mit lebendigen Nachbarschaften. Die Wohnformen sollen sich sowohl an der Nachfrage nach Eigentumsbildung als auch am hohen Bedarf an Mietwohnungen im Nordosten des Stadtgebietes orientieren.

5. Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet wird von Süden über die Bischof-von-Ketteler-Straße erschlossen. Diese Straße ist im Bereich des Plangebietes derzeit ohne befestigte Seitenanlagen ausgebaut.
Für die Erschließung des Baugebietes ist es erforderlich, die Kreuzung Burgwedeler Straße / Kurze-Kamp-Straße / Bischof-von-Ketteler-Straße mit zusätzlichen Abbiegestreifen auszustatten und die Bischof-von Ketteler-Straße mit Seitenanlagen auszubauen.
Die Straße soll neben der Fahrbahn für den Kfz- und Radverkehr beiderseits mit Fußwegen ausgestattet werden. Die Entwässerung erfolgt über den bereits vorhandenen Regenwasserkanal.

Der geplante Ausbau der Kreuzung und der Bischof-von-Ketteler-Str. mit Nebenanlagen wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Nach Norden führend ist eine Wohnstraße mit 13,0 m Breite vorgesehen, die zum einen nach Westen zu einer Ringstraße abknickt und zum anderen das nordöstliche Baugebiet über Flächen, an denen ein Geh- und Fahrrecht besteht, erschließt.
Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsfläche ist mit Fahrbahn, Baum / Parkstreifen und Gehweg vorgesehen.
Das Niederschlagswasser soll über die Querneigung in straßenbegleitende Mulden geleitet und dort versickert werden.

Im nördlichen Teil der Ringerschließung wird auf die getrennten Gehwege verzichtet, da die zu erwartenden Verkehrsmenge so gering erwartet wird, dass in diesem Bereich auch eine Mischfläche möglich ist.

Eine nördliche Anbindung des Baugebietes an die Burgwedeler Straße ist nicht vorgesehen. Diese zweite Anbindung wurde gutachterlich untersucht. Ergebnis war, dass eine zusätzliche Anbindung eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Flächen ohne merkliche verkehrliche Verbesserung für das Wohngebiet erbringen würde.

Der Ausbau und die Gestaltung des Quartierplatzes und der privaten Erschließung im östlichen Teil des Baugebietes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Notwendige Einstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird festgelegt. Die Ausführungsbestimmung zu § 47NBauO (mit dem Stand der Änderung vom 24.09.2013) regelte die Richtzahl für den Einstellplatzbedarf. Diese Bestimmung ist jedoch mit dem Ablauf des Jahres 2015 außer Kraft getreten. Für das Plangebiet soll an diesen Richtzahlen festgehalten werden. Der Bebauungsplan greift diese Werte unverändert als Festsetzung auf und sieht vor, dass 80 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der festgelegten Zahl der Einstellplätze als notwendige Einstellplätze zur Verfügung zu stellen sind. Die festgelegten Zahlen zur Ermittlung der notwendigen Einstellplätze sind nun in den Festsetzungen aufgeführt.

Ausgenommen von dieser Reduzierung sind Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen - § 49 Abs. 2 S. 2 NBauO – einschließlich des Mehrbedarfes bei Nutzungsänderungen - § 47 Abs. 1 S. 2 NBauO -.

Eine Reduzierung der notwendigen Einstellplätze auf 80 % ist möglich, da das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen ist. Darüber hinaus liegt der zentrale Versorgungsbereich

Kurze-Kamp-Straße in fußläufiger Entfernung, so dass auch für die täglichen Besorgungen ein Kraftfahrzeug nicht erforderlich ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Direkt am Plangebiet und somit fußläufig erreichbar befindet sich die Stadtbahn-Haltestelle "Kurze Kamp Straße" mit der Linie 9 (Fasanenkrug - Hauptbahnhof - Empelde), über die der Hauptbahnhof in 20 Fahrminuten zu erreichen ist. Eine weitere Haltestelle (Bothfeld) der Stadtbahnlinie 9 befindet sich in ca. 650 m Entfernung an der Kugelfangtrift, an der auch die Buslinie 135 verkehrt.

Für den Ausbau der Stadtbahnhaltestelle Kurze-Kamp-Str. beginnt das Planungsverfahren. Angestrebt wird eine Umsetzung bis Ende 2017.

6. Öffentliche und private Grünflächen, öffentliche Fuß- und Radwege

Die Planung des Wohngebietes ist eng mit der Planung der Grünflächen verknüpft.

Von dem benachbart gelegenen Spielplatz am Waldrand verläuft eine Grünverbindung nach Süden, entlang der Baumreihe zur Carl-Loges-Straße und weiter entlang der Westgrenze der Bezirkssportanlage.
Westlich des neuen Baugebietes, im Bereich der Baumreihe, wird diese Grünverbindung verbreitert, sodass die künftigen Gebäude Abstand zu der Baumreihe halten und die Kronenbereiche freigehalten werden.

Im Bereich der Tennishalle wird die Wegeverbindung zusätzlich nördlich um die Tennishalle geführt, so dass für die Nutzer der Grünverbindung eine autofreie Verbindung gesichert wird; die Querung des Parkplatzes an der Bezirkssportanlage ist dadurch nicht erforderlich.

Südlich der Bischof von Ketteler Straße werden neben dem vorhandenen öffentlichen Parkplatz eine öffentliche Grünfläche und ein Bolzplatz festgesetzt. Dadurch wird die Grünverbindung in ihrem Bestand gesichert.
Ein Bolzplatz war bisher östlich der Tennishalle vorhanden, dieser wird nun an eine Stelle verlagert, die einerseits innerhalb des Stadtteils gut erreichbar ist, andererseits aus schalltechnischer Sicht mit den umliegenden Nutzungen am besten verträglich ist.

Zwischen dem vorgesehenen Waldrand und dem Baugebiet verläuft vom vorhandenen Spielplatz eine Grünverbindung mit einem öffentlichen Fuß- und Radweg. Sie führt zum neuen Quartiersplatz und von dort weiter nach Nordosten und bindet an den Eichhörnchenweg an.

Die Baugebiete werden mehrfach mit dem öffentlichen Rad- und Fußwegenetz verknüpft. So ergeben sich für Radfahrer und Fußgänger kurze die Wohngebiete tangierende Verbindungswege.

Der oben genannte vorhandene Spielplatz westlich des Wohngebietes, direkt am Waldrand, ist in kurzer Entfernung und autofrei erreichbar. Er verfügt über eine Fläche von ca. 4700 m² und kann den Bedarf an bespielbarer Fläche für das neue Baugebiet mit abdecken. Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass die Ausstattung des Spielplatzes für die zusätzlichen Kinder aus dem neuen Wohngebiet erweitert wird.

Die im Plan dargestellten Wegeverbindungen sind nicht Bestandteil des Rechtsetzungsverfahrens und werden erst in Ausbauplänen konkretisiert.

Im Osten des neuen Wohngebietes, entlang der Trasse der Stadtbahn, ist eine private Grünfläche vorgesehen, die als Abstandsfläche fungiert, um die Übertragung von Körperschall auszuschließen.
Dieser Abstand soll als modellierte Grünfläche mit Bepflanzung entstehen. Weiter ist vorgesehen diese Fläche dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so dass hier einerseits Sichtschutz, andererseits auch die Lebensgrundlage für verschiedene Vogelarten geschaffen wird.

Private Grünfläche

Als „grüne Abgrenzung“ zwischen den Baugebieten und der Öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes, sind private Grünflächen angeordnet. Sie sind gärtnerisch zu gestalten, mindern den Eingriff in den Naturhaushalt und gehen so in die Kompensationsberechnung für den Naturschutz ein. Da die Baugebiete etwas aufgeschüttet werden müssen, liegen diese Flächen tiefer. In diesen Bereichen sollen Mulden angelegt werden, in denen wie festgesetzt, die anfallenden Niederschlagswassermengen von den Baugrundstücken des Wohngebietes zur Versickerung gebracht werden (siehe auch Abschnitt 7 Ver- und Entsorgung).

Wald, Öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen

Im Norden des Plangebietes grenzt das Gebiet Große Heide an. Die Große Heide besteht aus einem Waldgebiet und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Wald setzt sich größtenteils aus Baumarten der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Birken und Eichen-Hainbuchen-Wald) zusammen und besitzt eine hohe Bedeutung als Erlebnisraum. Teilweise prägen noch standortfremde Nadelbäume die Große Heide.

Das gesamte Waldgebiet ist in seiner Funktion als stadtteilbezogener Naherholungsraum gut erschlossen. Auf den Erholungswert einschränkend wirken sich der Zerschneidungseffekt und die Lärm- und Schadstoffimmissionen der A 2 sowie der Burgwedeler Straße aus. Weiterhin wurde das Gebiet durch einen Hundesportverein und weitere ungenehmigte Bauten im Wald gestört.

Für den Landschaftsraum wurde bereits im Jahr 2006 ein Leitbild durch das Wirtschafts- und Umweltdezernat der Stadt Hannover entwickelt. Er soll erhalten und entwickelt werden. Dabei ist die Vernetzung mit den Landschaftsräumen Isernhagen Süd, Standorttruppenübungsplatz Nord und Laher Wiesen zu verbessern.
Die Flächen der Großen Heide sollen vor anderen Nutzungsansprüchen gesichert werden. Dabei sind alle baulichen Anlagen im Wald zu beseitigen, der Hundesportverein wurde zwischenzeitlich ausgelagert. Der Wald ist grundsätzlich in einen standortgemäßen, naturnahen Laubmischwald umzuwandeln. Dabei werden strukturreiche Waldränder mit blütenreichen Saumbiotopen entwickelt. Einige Waldbereiche sind aus der forstlichen Nutzung herauszunehmen. Die Ackerflächen mit Randstreifen und Rainen sind zu erhalten und ökologisch weiter zu entwickeln.

Aufgrund der festgestellten Vogelarten und Fledermausarten waren artenschutzrechtliche Konflikte mit einer bis an den Waldrand heran geplanten Bebauung zu erwarten. Daher wurde von der Stadt Hannover ein intensiver Abstimmungsprozess mit dem Ziel der Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände angeregt.

Zur Beurteilung der Situation wurde durch das Büro NZO-GmbH (Bielefeld) ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der sich insbesondere mit den geschützten Arten, den Biotoptypen und dem Abstand zum Wald, der für den Ausschluss funktionaler Konflikte erforderlich ist. Als Planungsgrundlage wurde die funktionale Waldrandlinie definiert. Die mehr oder weniger bewaldete Fläche nördlich des festgelegten Waldrandes wird als Wald festgesetzt.
Für die festgestellten Vogel- und Fledermausarten ist zur Gewährleistung der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie für die Nahrungshabitate ein Abstand der geplanten Bebauung und der Wegeführung zum Waldrand von ca. 60 Metern notwendig. Diese Abstandsforderung resultiert aus Untersuchungen der Flugbahnen und berücksichtigt die Lebensraumanforderungen und Verhaltensweisen dieser Zielarten.

Weiter wurde vereinbart, dass eine Wegeführung im Bereich zwischen Wald und Bebauung einen Mindestabstand von 30 m zum Waldrand einhalten soll, um den Anteil von Alt- und Totholz im direkten Waldrandbereich ohne Konflikte durch Verkehrssicherungspflichten erhalten zu können. Durch diesen Mindestabstand werden mögliche Verkehrssicherungskonflikte durch umstürzende Bäume ausgeschlossen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Grundsatz formuliert, Waldränder und ihre Übergangszonen auf Grund ökologischer Funktionen und der Erlebnisqualität von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten. Verbunden damit ist der Abstandsrichtwert

von 100 m, der gegebenenfalls in Abstimmung mit der Unteren Wald-/ Naturschutzbehörde unterschritten werden kann. Der Abstand der künftigen Bebauung zum Wald ist in der vorliegenden Planung mit ca. 60 m geringer vorgesehen. Allerdings wird die breite Maßnahmenfläche durch ihre konsequenten Vorgaben zur Ausgestaltung einen wirksamen Puffer zwischen Wald und Bebauung bilden.

Der Abstand von 60 m der geplanten Bebauung zum Waldrand wird stellenweise unterschritten. Als Ausgleich dafür ist aber vorgesehen, den Raum zwischen Waldrand und geplanter Bebauung, die Grünfläche sowie die Gartenanlagen der angrenzenden Geschosswohnungen naturnah zu entwickeln. Durch Umsetzung dieser Maßnahmen kann trotz des in Teilbereichen geringeren Abstandes zum Waldrand eine naturnahe Pufferzone entstehen, die gleichzeitig Lebensraum für die Zielarten bietet.

Die Fläche im Norden des Plangebietes ist daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen werden zugeordnet (siehe Abschnitt 9.3).Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
Im Nordwesten des Plangebietes ist ein sehr lichter Waldbestand vorhanden, der als Hundeübungsplatz genutzt wurde. Die Nutzung wurde kürzlich aufgegeben, auf der Fläche soll sich der Wald ungestört entwickeln. Bereits heute sind Höhlenbäume vorhanden. Durch die ungestörte Entwicklung ohne Beeinträchtigungen durch den Menschen erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche.
Entlang des heutigen Waldrandes ist die Entwicklung eines gestuften Waldmantels aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit einer Breite von ca. 20 m und einem vorgelagerten Krautsaum mit einer Breite von 10 m geplant. Dadurch wird eine ungestörte Entwicklung des dahinter liegenden Waldes erreicht. Totholzbäume im Waldrandbereich können erhalten werden. Dies ist aus Gründen des Artenschutzes erforderlich. Im Bereich des 30 m breiten Waldmantels dürfen keine Wege angelegt werden. Es dürfen ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden.

7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen

Gas- und Wasserleitungen sind in der Bischof-von-Ketteler-Straße von Osten kommend bis zum Nahversorger vorhanden; diese müssen in das Baugebiet verlängert werden. Die vorhandene Stromversorgung reicht lediglich für die Straßenbeleuchtung aus und muss für die Versorgung des Baugebiets neu konzipiert werden. Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan im nordöstlichen Teil in der privaten Grünfläche einen Trafostandort vor.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind mit Ausnahme des Regenwasserkanals im Osten der Bischof-von-Ketteler-Straße im Plangebiet nicht vorhanden.
Für die Ableitung des Schmutzwassers wurde ein Konzept erarbeitet. Ein Schmutzwasserkanal soll von Osten in das Baugebiet hineingeführt werden. Die Anschlusshöhen des Schachtes in der Burgwedeler Straße sind Planungsgrundlage.
Aufgrund der erforderlichen Mindestüberdeckung ergibt sich, dass das Gelände im Nordwesten um maximal etwa 0,50 m angehoben werden muss. Im Osten reicht der vorhandene Anstieg des Geländes gerade aus, um die Mindestüberdeckung ohne weitere Geländeanhöhung zu gewährleisten.

Niederschlagswasser

Um den umweltschützenden Belangen in der Abwägung gemäß §1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB, insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Wasser gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung vor. Nach Auswertung der vorliegenden Baugrund- und Grundwasserdaten sind die Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung gegeben. Das Niederschlagswasser soll deshalb im gesamten Gebiet versickert werden, Regenwasserkanäle sollen im Gebiet nicht gebaut werden.
Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands kommt nur eine Versickerung in Mulden in Frage. In der Regel sind die Mulden als Rasenmulden auszubilden, sie können aber auch in

Teilen bepflanzt oder anderweitig zum Aufenthalt genutzt werden, solange die Funktionsfähigkeit der Mulde erhalten bleibt.

Der nächstgelegene Vorfluter, die Wietze mit ihrem Überschwemmungsbereich HQ100 liegt nach den Angaben des NLWKN ca. 1,5 km nördlich des Plangebietes und hat keine Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet. Im Bereich der Burgwedeler Straße gelegentlich auftretender stärkerer Pfützenbildung soll durch die Wiederherstellung von Versickerungsmulden begegnet werden.

Durch Maßnahmen der Niederschlagswasserversickerung kann einer Verringerung der Grundwasserneubildung und damit einer Absenkung des Grundwasserspiegels entgegengewirkt werden. Ein weiterer Nutzen der Versickerung liegt u.a. in den positiven Wirkungen auf das Lokalklima: die Luftfeuchtigkeit wird erhöht, Temperaturschwankungen verringert und die Staubbildung aufgrund der Durchfeuchtung des Bodens herabgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch ein straßenbegleitendes Muldensystem entwässert werden.

Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken bzw. auf den angrenzenden privaten Grünflächen bewirtschaftet werden. Es sollen Rasenmulden mit flachgeneigten Böschungen angelegt werden, die gestalterisch gut in die Grünflächen integriert werden können, eine normale Nutzung der Grünbereiche außerhalb der Einstauzeiten zulassen und ebenso einfach wie die übrigen Grünflächen zu pflegen sind.

Für Extremregengüsse ist die Überleitung des Regenwassers in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche über ein straßenbegleitendes Muldensystem bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Fernwärme

Fernwärmeleitungen sind am Baugebiet nicht vorhanden. Ein Anschluss an die Fernwärme wird derzeit geprüft. Um eine möglichst hohe Vermeidung von Emissionen zu erreichen, sollte, wenn eine Fernwärmeversorgung nicht möglich ist, eine Wärmeversorgung der Gebäude mit BHKW oder erneuerbaren Energien vorgesehen werden. Da bei der zukünftig zu erwartenden energieeffizienten Bauweise der Wärmebedarf nur noch sehr gering ausfällt, muss für einen zentralen Einsatz von Erneuerbaren Energien und /oder KWK berücksichtigt werden, dass möglichst geringe Verteilungsstrecken möglich sind.

8. Infrastruktur

Mit der beabsichtigten Entwicklung der Flächen zwischen der Stadtbahn und dem Baugebiet Carl-Loges-Straße verfolgt die Stadt das Ziel, das Angebot in Bothfeld an geeigneten Flächen für den Bau von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern zu ergänzen. Die Planung muss dementsprechend auch für die erforderliche soziale Infrastruktur sorgen.

Im August 2014 wurde eine Bevölkerungsprognose veröffentlicht, die auf dem Einwohnerstand am 1.1.2014 basiert und bis zum 1.1.2030 reicht. Im Ergebnis wird die Einwohnerzahl in der Landeshauptstadt Hannover bis 2030 insgesamt leicht um 3,7 Prozent ansteigen.

Eine Einwohnerprognose berücksichtigt die natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) und die Wanderungen. Für den Prognosebezirk Bothfeld, zu dem auch Isernhagen Süd und Lahe gehören, weist die Prognose einen Zuwachs von ca. 700 Einwohnern aus.

Der Bau von rd. 250 Wohneinheit hat starke Auswirkungen auf die **Kindertagesstätten**planung für den Stadtteil Bothfeld. Es werden dadurch Plätze für 13 Krippenkinder und 33 Kindergartenkinder zusätzlich erforderlich.
Aufgrund der derzeitigen Bedarfsprognosen für den Stadtbezirk würde es schwierig werden, den zusätzlichen Bedarf in bestehenden Einrichtungen im Stadtbezirk aufzufangen. Der Projektträger wird im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, den zusätzlichen Bedarf an Kindertagesstätten-

plätzen bereitzustellen.
Durch den Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte (2 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen) wird der durch das neue Wohngebiet entstehende Bedarf gedeckt werden und zusätzliche freie Plätze für den Stadtbezirk entstehen.

Schulversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Grundschule Gartenheimstraße, die ca. 0,7 km entfernt liegt. Die dort zu erwartenden Schülerzahlen bei einer sukzessiven Bebauung des Geländes mit bis zu 250 Wohneinheiten können nach den derzeitigen Prognosen und Klassenstärken im Bestand abgedeckt werden. Durch den Auszug der Außenstelle des Gymnasiums Leibnizschule stehen am Standort Gartenheimstraße ausreichend Raumkapazitäten zur Verfügung.

9. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Dem Entwurf eines Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Aufgabe einer Umweltprüfung (UP) ist es, alle schutzgutbezogenen Informationen darzustellen und zu bewerten, die zur Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung erforderlich sind. Auf diese Weise sollen die mit dem Vorhaben verbundenen Risiken dargestellt und eingeschätzt werden. Der Umweltbericht ist als Teil II an die Begründung angefügt.

Hier im I. Teil der Begründung werden ergänzend dazu zunächst die wesentlichen abwägungserheblichen Gegebenheiten ausgeführt.

9.1 Lärm

Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung

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 die Situation schalltechnisch untersucht.

Da im Plangebiet Wohnnutzung vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine immissionsrelevanten Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen auftreten. Deswegen werden in der schalltechnischen Untersuchung nur die im Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen betrachtet.

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) und mit der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03).

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von wohngenutzten Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern begründet. Aufgrund der geplanten Festsetzung wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt. Für die schalltechnische Beurteilung gelten die folgenden Immissionswerte, die in der DIN 18005 normiert sind:

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

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

Beurteilung der Geräuschsituation

Als immissionsrelevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, werden der Straßenverkehr und der Verkehr der Stadtbahn sowie die Nutzungen in der Bezirkssportanlage und des Bolzplatzes betrachtet.

Verkehrslärm

Die Burgwedeler Straße ist gemäß Verkehrszählung vom 16.05.2013 mit 10.800 bis 11.600 Kfz/24h belastet. In den Bebauungsplänen Nr. 401 und Nr. 231 ist eine Umgehungsstraße, die direkt am Baugebiet entlang verläuft, vorgesehen. Gemäß der vorliegenden politischen Beschlüsse soll diese jedoch aufgehoben werden. Unabhängig davon wurden beide möglichen Verkehrstrassen, sowohl die vorhandene wie auch die Plantrasse untersucht.
Weiter verläuft die Autobahn A2 ca. 1 km nördlich des Plangebietes und wirkt sich schalltechnisch auf das Baugebiet aus. In den Tagesstunden ist die Burgwedeler Straße die maßgebliche Geräuschquelle, nachts wirkt sich die Autobahn stärker aus.

Die zu erwartenden Schallemissionen aus dem Stadtbahnbetrieb der Linie 9 auf der Burgwedeler Straße wurden dem Schallimmissionsplan entnommen und sind in die vorgenannte Berechnung eingegangen.

Aufgrund des Verkehrs sind in Teilen des Gebietes Geräuschimmissionen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten. Entlang der östlichen Seite des Baugebietes treten Überschreitungen des Tagwertes um bis zu 3 dB(A) auf.

Während der Nachtzeit wird für das komplette Baugebiet ein Pegel von 45 bis 50 dB(A) ermittelt, der im Wesentlichen auf den Lärm der Autobahn zurückzuführen ist. Lediglich in den Bereichen, die durch die Gebäude selbst abgeschirmt werden, wird ein Pegel unter 45 dB(A) erreicht. Daher wird empfohlen, die Schlafräume auf der lärmabgewandten (südlichen) Seite anzuordnen.

Schallschutzmaßnahmen

Das Vorhaben dient den Zielen der städtischen Wohnbauflächeninitiative und der angestrebten Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Deshalb wird trotz der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch den Straßen- und Schienenverkehr an dem Standort und der Absicht festgehalten.

Vor diesem Hintergrund kann hier darauf abgestellt 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 3 dB zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen ja auch das Wohnen zulässig ist, und auch die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Auf Lärmschutzfenster in Aufenthaltsräumen kann verzichtet werden, da die nach Energie-einsparverordnung (EnEV 2014) einzubauenden Fenster gleichzeitig ein ausreichendes Schalldämmmaß erreichen. Damit wird der nächtliche Schallpegel lediglich auf den Freiflächen überschritten. Es wird empfohlen, die Schlaf - und Ruheräume auf der der Autobahn bzw. der Burgwedeler Straße abgewandten Seite nach Süden bis Westen anzuordnen.

Insgesamt wird 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.

Sportanlagenlärm

Häufig sind die von Sport- und Freizeitanlagen herrührenden Geräusche Grund für Wohnnachbarschaftskonflikte. Dem erhöhten Ruhebedürfnis eines Teils der Bevölkerung in der Freizeit stehen erhöhte Nutzungswünsche anderer Bevölkerungskreise an benachbarten Sport- und Freizeitanlagen gegenüber. Gerade bei Freizeiteinrichtungen für Jugendliche, wie z. B. Bolzplätze oder Skateranlagen, sind die Abstände zur nächstgelegenen Wohnnutzung gering, damit sie fußläufig erreichbar sind.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befindet sich die Bezirkssportanlage Bothfeld. Zur Sportanlage gehören 11 Tennisplätze, zwei Sportplätze, ein Fußballstadion und ein öffentlicher Parkplatz, der jedoch der Sportanlage zuzuordnen ist.

Zur Beurteilung des schalltechnischen Einflusses der Bezirkssportanlage Bothfeld wurde ein Gutachten (Schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Sportlärmbelastung im Bereich des Bebauungsplans 1784 - Hilligenwöhren, AiR Ingenieurbüro GmbH, Hannover, März 2016) erarbeitet. Darin werden die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen in Bezug auf die Zusatzbelastung durch Sportlärm dokumentiert.

Auf den beiden Sportplätzen werden die Sportarten Leichtathletik, Faustball, Boule, Fußball, Beachvolleyball und Basketball betrieben. Im Fußballstadion finden Punktspiele des OSV Hannover statt und auf den Tennisplätzen werden sowohl Trainingseinheiten als auch Punktspiele am Wochenende durchgeführt. Da aus der Tennishalle keine relevanten Emissionen zu erwarten sind, wurde diese vernachlässig. Die Geräuschimmissionen, die dem Schulsport zuzuordnen sind, wurden gem. 18. BImSchV außer Betracht gelassen. Ausgehend von den Belegungsplänen der einzelnen Sportplätze aus dem Jahr 2015 wurden verschiedene Varianten untersucht.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die im geplanten allgemeinen Wohngebiet nächstgelegen geplanten Gebäudefassaden in Höhenlagen bis zu 11,5 m über dem gewachsenen Boden berücksichtigt.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie nicht einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen. Diese Verordnung sieht Immissionsrichtwerte für die Errichtung und den Betrieb von Sportanlagen vor, die nicht überschritten werden sollen. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete liegen tags außerhalb der Ruhezeiten bei 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten bei 50 dB(A) und nachts bei 40 dB(A).

Die Ruhezeiten umfassen werktags die Zeit von 6:00 Uhr bis 8:00 Uhr und von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen liegen die Ruhezeiten von 7:00 Uhr bis 9:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr sowie zusätzlich mittags von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr.

Die Untersuchung ergab, dass während der normalen Trainings- und Spieltätigkeit außerhalb der Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Werktags und sonntags ist an Tagen mit Spielbetrieb im Stadion in den Ruhezeiten von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr (nur sonntags) eine Überschreitung der Richtwerte um 2 dB(A) möglich. An Tagen ohne Spielbetrieb im Stadion sind auch in den Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte eingehalten. Unter der Annahme, dass der Parkplatz sich in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr im ungünstigsten Fall einmal vollständig entleeren könnte, wird der Richtwert um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Das Stadion fasst bis zu 5000 Zuschauer. Während bei einem Spielbetrieb „wie bisher“ von ca. 500 Zuschauern ausgegangen wird, wurde auch eine Variante mit 5000 Zuschauern untersucht. Dabei wurde angenommen, dass werktags ein Fußballspiel außerhalb der Ruhezeiten und sonntags zwei Spiele zwischen 9:00 Uhr und 20:00 Uhr im Stadion stattfinden. Es wurde festgestellt, dass außerhalb der Ruhezeiten ein Fußballspiel mit 5.000 Zuschauern möglich ist, ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten. Bei einer einstündigen Einwirkzeit werktags in der Ruhezeit von 20:00 Uhr bis 21:00 Uhr bzw. einer 2-stündigen Einwirkzeit am Sonntag zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr werden die Richtwerte um bis zu 10dB(A) überschritten. Da die Auslastung des Stadions mit 5000 Zuschauern eine Ausnahmesituation darstellt besteht

gemäß 18. BImSchV §5 für diesen Fall die Möglichkeit, eine Genehmigung als Seltenes Ereignis zu beantragen; die dafür geltenden Immissionsrichtwerte von 70dB(A) bzw. 65dB(A) können eingehalten werden.

Insgesamt kann zudem im vorliegenden Fall von nachträglichen Auflagen zum Betrieb der Sportanlage abgesehen werden, da die Anlage vor Inkrafttreten der 18. BImSchV genehmigt wurde und daher den “Altanlagenbonus“ von 5 dB(A) gemäß § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV genießt. So ergeben sich keine Einschränkungen für die Sportanlage.

Bolzplatz

Nördlich der Bischof-von-Ketteler-Straße liegt mitten im Plangebiet ein Bolzplatz. Für das geplante Wohngebiet ist es erforderlich, diese Anlage zu verlagern. Als Ersatz ist im südlichen Teil eine Fläche vorgesehen. Mit der Nutzung dieses Platzes sind Schallimmissionen verbunden. In der Untersuchung „Geräusche zu Trendsportanlagen Teil 2“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, werden Bolzplätze untersucht und Angaben für Abstände in Abhängigkeit der Gebietsnutzung empfohlen.
Für Bolzplätze sollte (bei 6 Std Nutzung außerhalb der Ruhezeit) ein Abstand zur schutzbedürftigen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet von 55 m und im reinen Wohngebiet von 80 m eingehalten werden. Zur vorhandenen Bebauung am Pasemannweg, das als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, als auch zu den neu geplanten Allgemeinen Wohngebieten wird dieser Abstand eingehalten.
Zwischen dem geplanten Bolzplatz und dem Baugebiet am Pasemannweg ist zudem ein kleiner Lärmschutzwall vorhanden.

9.2 Lichtemissionen

Auf dem Gelände der Bezirkssportanlage befinden sich 8 Schweinwerfer zur Beleuchtung der Sportanlage (Flutlichtmasten). Am Tennenplatz sind 6 Flutlichtmasten, am Leichtathletikbereich am östlichen Rasenplatz sind 2 Flutlichtmasten, alle ca. 18 m hoch.. Diese werden in der dunklen Jahreszeit zu den Trainingsstunden und ggf. bei Veranstaltungen bis maximal 22:00Uhr angeschaltet. Es handelt sich dabei um weißes zeitlich konstantes Licht, also weder um farbiges noch um Wechsellicht. Drei Scheinwerfer sind in nördliche bis westliche Richtung auf die Trainingsfläche gerichtet und könnten in das geplante Wohngebiet hinein scheinen. Diese sind 90 m, 190 m bzw. 240 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt.

Lichtemissionen gehören zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Die betrachteten Lichtemissionen bewegen sich im Bereich der Belästigungen; gesundheitliche Schäden am Auge können ausgeschlossen werden.

Da die Trainingsstunden und damit auch die Beleuchtungszeiten nicht in die Nachtzeit fallen, ist eine mögliche Raumaufhellung oder geringfügige Blendwirkung mit der Nutzung als allgemeines Wohngebiet vereinbar.

9.3 Naturschutz, Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich heute in
- die öffentliche Grünfläche südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße mit dem öffentlichen Parkplatz
- den Bolzplatz mit den Abpflanzungen neben der Tennishalle,
- den Waldrand mit dem ehemaligen Hundeübungsplatz und
- die Ackerfläche mit Blühstreifen.

Die Ackerfläche wird von einem unbefestigten Weg durchquert.

Für das Baugebiet begründet die Planung Baurechte für Wohnungsbau, Straßen und Grünflächen, auf deren Grundlage Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen können. Bei der Fläche, die dafür in Anspruch genommen werden soll, handelt es sich um einen zurzeit noch bewirt-

schafteten Acker mit Blühstreifen und einen Rasen-Bolzplatz mit seinen Abpflanzungen. Lediglich in der Abpflanzung des Bolzplatzes sind Bäume und Sträucher vorhanden.

Im Plangebiet werden ca. 33.100 m² Ackerland, ca. 340 m² unbefestigter Weg und ca. 5200 m² Bolzplatz mit Abpflanzung in Bauland und Verkehrsflächen mit Retentionsfläche umgewandelt.

Weiter ist im südlichen Teil auf einer öffentlichen Schnittrasenfläche mit einigen Gebüschen und einer Teilfläche des öffentlichen-Parkplatzes ein Bolzplatz vorgesehen.

Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das EIBE- Verfahren der Stadt Hannover (1995) angewandt. Die Beurteilung bezieht sich dabei ausschließlich auf das Neubaugebiet. Bei diesem Biotopwertverfahren erfolgt die Bilanzierung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Zusätzliche Kriterien, wie z.B. das Vorkommen gefährdeter Arten oder besondere Standortausprägungen fließen in die Bewertung werterhöhend oder wertmindernd ein. Damit werden mit EIBE die Schutzgüter „Arten und Biotope“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/ Luft“ hinreichend berücksichtigt.

Der Bestand an Flora und Fauna sowie die Auswirkungen der Planung sind im Teil II „Umweltbericht“ unter Nr. 2.2 beschrieben. An dieser Stelle sollen die wesentlichen planungsrechtlichen Schlussfolgerungen erläutert werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan im Bereich des Neubaugebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 vor, d.h. 30 bzw. 40% des Grundstücks dürfen überbaut werden. Gemäß Baunutzungsverordnung können weitere Flächen für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Dies darf jedoch maximal zu einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% führen.

Zwischen den öffentlichen Grünflächen und den Baugebieten ist jeweils eine private Grünfläche vorgesehen, in denen Versickerungsmulden angeordnet werden sollen, über die das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert und die gärtnerisch gestaltet werden. So entsteht ein fließender Übergang zu den öffentlichen Bereichen.
Entlang der Stadtbahntrasse ist auch eine private Grünfläche vorgesehen, diese soll dichter bepflanzt werden und die Stadtbahn abschirmen. Der Bebauungsplan sieht die Pflanzung von zwei Bäumen und 30 standortheimischen Sträuchern vor.

Im Norden des Plangebietes ist ein sehr lichter Waldbestand vorhanden, der als Hundeübungsplatz genutzt wurde. Diese Nutzung wurde kürzlich aufgegeben, hier soll sich nun der Wald ungestört entwickeln. Fundamente und Flächenbefestigungen sollen entfernt bzw. entsiegelt werden. Dadurch erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche.

Entlang des heutigen Waldrandes ist die Entwicklung eines gestuften Waldmantels aus Sträuchern und Bäumen 2. bis 3. Ordnung und einer mit einer Breite von ca. 20 m und einem vorgelagerten Krautsaum mit einer Breite von 10 m vorgesehen. Dadurch wird eine ungestörte Entwicklung des dahinter liegenden Waldes erreicht. Totholzbäume im Waldrandbereich können erhalten werden.

Schließlich wird die dauerhafte und flächendeckende Begrünung von Dächern der Hauptgebäude festgesetzt. Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:
- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut - und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Speichern von Regenwasser, bzw. dessen verzögerter Abfluss
- die Erhöhung der speicherfähigen Masse des Daches und damit Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes
- das Binden von Feinstaub.

Den teilweise als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungskosten steht durch einen besseren UV-Schutz eine Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber.

Der Bebauungsplan trifft somit einerseits Festsetzungen, die neue Nutzungen ermöglichen, andererseits werden auch Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. Diese sind im Umweltbericht in Kapitel 3 weiter erläutert.

Die Maßnahmen sollen zum Ausgleich der Planung herangezogen werden. Im städtebaulichen Vertrag wird das projektentwickelnde Unternehmen zur Durchführung verpflichtet.

Der ca. 7164 m² große, ehemalige Hundeübungsplatz wird ökologisch aufgewertet. Davon werden 6173 m² dem Eingriff im Plangebiet zugeordnet. Maßnahmen, die über den gemäß Eibe-Berechnung erforderlichen Kompensationsbedarf hinausgehen, d.h. ca. 990 m² des ehem. Hundeübungsplatzes sowie die Waldmantelentwicklung, stehen für Vorhaben an anderer Stelle zur Verfügung. Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass diese Fläche in das Eigentum der Stadt übergehen.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist teilweise durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützt. Soweit diese Bäume bei der Umnutzung der Grundstücke nicht erhalten werden können, ist in einem gesonderten Verfahren über den Erhalt bzw. Ersatzpflanzungen zu entscheiden.

9.4 Boden

Die Bodenverhältnisse einschließlich Aussagen zu den Einflüssen auf und durch das Vorhaben sind im Umweltbericht unter Kapitel 2.3 „Schutzgut Boden“ und Kapitel 2.4 „Schutzgut Wasser“ erläutert.

Aufgrund des Fundes einer Stabbrandbombe während der durchgeführten Sondierungen sind sämtliche Tiefbauarbeiten kampfmitteltechnisch zu begleiten.

Im Übrigen sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

10. Gutachten

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden. Im Einzelnen sind dies:

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hilligenwöhren“in der Landeshauptstadt Hannover
  (Ingenieurgemeinschaft Dr.Ing. Schubert, Hannover, August 2013 und Mai 2014)
- Bebauungsplan 1784 „An den Hilligenwöhren“ Beurteilung der Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation
  (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Juli 2012)
- Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 1784 in Hannover-Hilligenwöhren
  (NZO, Bielefeld, Mai 2014)
- Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum B-Plan 1784 Hannover- Hilligenwöhren
  (NZO, Bielefeld, Dezember 2014)
- Regenwasserbewirtschaftung – Konzept
  (agwa, Hannover, August 2015)
- Bericht zur orientierenden Untersuchung B-Plan Nr. 1784 Hilligenwöhren Hannover-Bothfeld
  (Altlasten + Planung, Hannover, Oktober 2013)
- Schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Sportlärmbelastung im Bereich des Bebauungsplans 1784 - Hilligenwöhren, AiR Ingenieurbüro GmbH, Hannover, März 2016

11. Kosten für die Stadt, städtebaulicher Vertrag

Mit dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag geschlossen. Darin werden insbesondere ergänzend zu den Planfestsetzungen geregelt:

- die Erschließung des Gebietes mit dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Herstellung der straßenbegleitenden Versickerungsmulden,
- die Herstellung des Bolzplatzes,
- die Sicherung der Qualitätsstandards gemäß den Bodenwerten Bauleitplanung (inkl. Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse),
- die energetische und ökologische Ausgestaltung der Wohngebäude,
- die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen,
- die zukünftige Freiraumgestaltung nach dem Freiflächenkonzept.

Für die Stadt entstehen keine Kosten; durch die Veräußerung eines städtischen Grundstücks sind Einnahmen zu erwarten.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Hannover im Stadtteil Bothfeld. Es wird im Südosten von der Stadtbahntrasse und im Südwesten von dem Sportplatz und der Tennishalle begrenzt. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet nördlich Carl-Loges-Straße. Nördlich bildet der Waldrand des Gebietes „Große Heide“ die Grenze des Plangebietes.



Das Plangebiet selbst wird zum überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt. Darüber hinaus befindet sich im Norden der Fläche ein ehemaliger Hundeübungsplatz, im Süden ein Bolzplatz sowie der öffentliche Parkplatz. Die Grünlandfläche westlich des Parkplatzes wird zeitweise als Platz für besondere Veranstaltungen genutzt (z. B. Zirkusvorstellungen).

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind allgemeine Wohngebiete mit ihrer Erschließung, der Ausbau der Bischof-von-Ketteler-Straße, eine öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz im Süden und eine öffentliche Grünfläche im Norden vorgesehen. Die Planung sieht ca. 38.000 m² Wohngebiet mit Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 vor. Die Erschließung erfordert ca. 11.400 m² Verkehrsfläche, in der offene Versickerungsmulden anzulegen und auch Bäume zu pflanzen sind. In den Grünflächen sind Wege, die der Vernetzung und der Erholung dienen, vorgesehen.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf der Ackerfläche zwischen dem Waldgebiet Große Heide und der Bezirkssportanlage Bothfeld die Wohnbebauung zu ergänzen und so den Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau zu befriedigen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit dieser Planung werden zwar neue Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen, doch an einem bereits erschlossenen Standort in Erweiterung der Ortslage, so dass der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen wird: Dadurch wird einer Bebauung in der freien Landschaft entgegengewirkt.

Das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Niedersächsische Naturschutzgesetz sehen den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. zu kompensieren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Artenschutzbelange betreffen dabei sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten.

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind das Unterlassen von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Hinsichtlich der Anlage von Versickerungsmulden ist das Niedersächsische Wassergesetz anzuwenden.

Gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und den dazugehörigen Verordnungen sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Für bestimmte Anlagen sind besondere Anforderungen und Genehmigungserfordernisse festgelegt.

Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist in diesem Rechtssetzungsverfahren ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ als Orientierungshilfe zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** der Region Hannover (2013) stellt für das Plangebiet Biotoptypen mit teilweise mittlerer, teilweise geringer Bedeutung fest und ordnet sie dem Landschaftsteilraum Laub-Nadelmischwälder zu. Der Landschaftsteilraum hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für Boden, Wasser, Klima, Luft“ zugeordnet..

Der unabgestimmte **Landschaftsplan Isernhagen- Bothfeld** aus dem Jahr 1996 sah für das Plangebiet die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet sowie die Pflege und Entwicklung standortheimischer Wälder vor. Weiter sollte die Wegedichte im Bereich des Waldes reduziert werden.

Das **städtebaulich/landschaftsplanerische Rahmenkonzept** Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide (Oktober 2003) greift dies als Konfliktbereich auf. Das vom Gutachter

vorgeschlagene LSG „Große Heide“ sollte sich auf die Wald und Vorwaldflächen beschränken, so dass die Entwicklungsmöglichkeit einer Abrundung der Bebauung bestehen bleibt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.
Das Landschaftsschutzgebiet HS 13 Wietzeaue liegt jenseits der Autobahn A2 ca. 900 m nördlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet LSG HS 10 Laher Wiesen ist östlich ca. 900 m entfernt. Die vorliegende Planung hat darauf keine Auswirkungen.

Natura 2000-Gebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Umkreis von 5 km ist kein FFH-Gebiet vorhanden. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist teilweise durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützt.

Für den Boden sind die Vorgaben zur Bauleitplanung der Stadt Hannover einzuhalten.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen sind der Schallimmissionsplan der Stadt Hannover und das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation (siehe 2.5.).

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Räumlich wurden die Untersuchungen, soweit fachlich gerechtfertigt, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1784 „Hilligenwöhren “ beschränkt. Es wird dabei ein besonderes Augenmerk auf die Themen Naturschutz, Artenschutz und Klima gelegt.

Die Untersuchungen wurden von Fachbüros durchgeführt und unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften erarbeitet. Im Rahmen dieser Fachgutachten wurden mehrere Begehungen des Geländes durchgeführt und entsprechend ausgewertet. Die Stadt hat die eingeholten Gutachten geprüft und nachvollzogen.

Als Grundlage für die Bearbeitung des Schutzgutes ‚Arten und Biotope’ im Umweltbericht wurden Geländekartierungen zu Biotoptypen, Flora (v.a. Gehölze) und Fauna durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des B-Planes 1784.

Für die Erfassung der Tiere wurden folgende Tiergruppenarten von März bis August 2013 erfasst:

- Vögel (4 Begehungen)
- Eulen und Käuze (3 Begehungen)
- Fledermäuse (5 Kartiertage)

Eine ausführliche Beschreibung der jeweiligen Kartiermethodik findet sich in dem Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan 1784 in Hannover –Hilligenwöhren. Diese Beobachtungen dienten auch der fachgutachterlichen Beurteilung des Waldrandes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Durch seine Lage direkt neben der Stadtbahntrasse der Linie 9 und der dahinter liegenden Burgwedeler Straße wird das Gebiet von Osten mit Verkehrslärm belastet. Der Schallemissionsplan mit seiner Fortschreibung 2009 stellt für das Gebiet dar, dass die 55 dB(A) Isophone etwas in das Gebiet hineinragt, so dass im Bereich am östlichen Rand des Plangebietes die städtebaulichen Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) leicht überschritten werden.

Außerdem verläuft die Autobahn A2 ca. 900 m nördlich des Plangebietes, so dass auch von dort Schallemissionen zu erwarten sind. Im Hinblick auf diese Schallquelle wird der Tagwert von 55 dB(A) eingehalten. Da auf dieser überörtlichen Straße der Verkehr nachts nicht so stark abnimmt wie auf Gemeindestraßen, wird die verbleibende Lärmbelastung in der Nachtzeit für nahezu das gesamte Plangebiet mit über 45 dB(A) festgestellt.
Die nächtliche Belastung von der Burgwedeler Straße wirkt sich nur im östlichen Randbereich des Plangebietes leicht Pegelerhöhend aus.

Der für ein allgemeines Wohngebiet zugrunde zu legende Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärm beträgt 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der Orientierungswert wird damit tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Die schalltechnische Situation bezüglich Verkehrslärm, Sportlärm von der benachbarten Bezirkssportanlage sowie des Bolzplatzes Bolzplatzes im Plangebiet ist in Abschnitt 9.1 in der Begründung erläutert.

Es wurden Orientierende Untersuchungen des Bodens zur Überprüfung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Kapitel 2.3.2„Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen“ zusammen mit dem Schutzgut Boden dargestellt und bewertet.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft (Emissionen)

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wurden die Ziel- und Quellverkehre des geplanten Gebietes ermittelt. Aufgrund der geplanten ca. 250 Wohneinheiten werden ca. 1.050 Fahrten /24h erwartet. Die Verkehrsbelastung auf der Burgwedeler Straße wird dadurch um ca. 7,4% und damit nur geringfügig steigen. Dadurch wird die Lärmbelastung nicht erheblich zunehmen.

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

Das Plangebiet stellt bisher aus klimaökologischer Sicht ein bedeutsames Kaltluftproduktionsgebiet dar, über das während austauscharmer Wetterlagen frische Luft in die westlich und südlich angrenzenden Gebiete Bothfelds transportiert wird. Dabei dringt Frischluft bis zu 400 m in das Wohngebiet ein. Die geplante Bebauung wird einen Teil dieser Fläche einnehmen. Auf der verbleibenden Fläche zwischen Wald und Wohngebiet wird die Kaltluftproduktion erhalten. Um ein Durchströmen des Wohngebietes nach Süden möglichst wenig zu beeinträchtigen und den Kaltluftstrom weiterhin zu erhalten, sind die Gebäude so angeordnet, dass Kaltluftschneisen entstehen. Dennoch ist eine entsprechende Verringerung der Eindringtiefe bzw. Verlagerung nach Westen die Folge, so dass bisher durchströmte Wohngebiete nicht mehr im bisherigen Umfang von der Frischluftzulieferung profitieren können. Diese Gebiete sind derzeit nur gering bioklimatisch belastet, im Zuge des Klimawandels ist jedoch zukünftig auch hier mit einer Erhöhung der bioklimatischen Belastungen („Hitzestress“) zu rechnen.

Erholungsfunktion der Landschaft

Das Plangebiet hatte bis zur Aufgabe der Nutzung überwiegend Bedeutung für die Landwirtschaft. Nur in geringerem Maße stand es für die darüber hinaus gehende landschaftsgebundene Erholung zur Verfügung. Der Erholungsraum wird durch die geplante Erweiterung des Wohngebiets Bothfelds kleiner, jedoch aufgrund der vorgesehenen Wege in der öffentlichen Grünfläche für die Bevölkerung intensiver erlebbar. Die Nutzung als Hundeplatz, die auch als Erholung zu werten ist, ist an einen anderen Standort -an die Varrelheide- verlagert worden.

Mit den geplanten Grünflächen können Teilfunktionen erhalten, wiederhergestellt oder neu geschaffen werden. Bisher nur in Teilen gegebene Verbindungsfunktionen zwischen Wohn- und Erholungsgebieten werden verbessert und ergänzt, insbesondere durch die geplante Verbindung vom westlich gelegenen Spielplatz zum Eichhörnchensteg.

Bewertung

Insgesamt wird gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt.
Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 5 dB liegt im Einzelfall im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die Überschreitung um bis zu 5 dB entspricht zudem zumindest den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen ja auch das Wohnen zulässig ist.

Hinsichtlich der Lärmbelastung von der Autobahn wird der Orientierungswert lediglich nachts überschritten. Für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, können durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Damit wird der nächtliche Schallpegel lediglich auf den Freiflächen überschritten.
Es wird empfohlen, die Schlaf - und Ruheräume auf der Autobahn bzw. der Burgwedeler Straße abgewandten Seite anzuordnen.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes ist zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Durch die Überlagerung des Ziel- und Quellverkehrs dieses neuen Baugebietes mit der vorhandenen Verkehrsbelastung ergibt sich eine Verkehrserhöhung auf der Burgwedeler-Straße von ca. 7,4%. Dies bedeutet keine erhebliche Mehrbelastung.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.2.1 Beschreibung des Umweltzustandes

Die Ergebnisse der Erhebungen zum Schutzgut Arten und Biotope (Biotoptypen, Flora und Fauna) sind in zwei naturschutzfachlichen Gutachten („Ermittlung des Kompensationsbedarfs, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen “, NZO, Dezember 2014 und „Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan 1784 in Hannover –Hilligenwöhren“, NZO Mai 2014) in Text und Plänen dokumentiert. Im Folgenden wird eine Zusammenfassung der Bestandserfassung und –bewertung gegeben.

Biotoptypen und Flora

Zwei Ackerflächen mit Acker-Blühstreifen nehmen den wesentlichen Teil des Plangebietes ein. Im Norden grenzt zum überwiegenden Teil der bodensaure Eichenmischwald an die Ackerflächen an. Im vorderen westlichen Bereich wurde der aufgelichtete Wald als Hundeübungsplatz genutzt. Die Struktur des Waldes wird geprägt von teilweise über 80 Jahre alten Eichen und einem hohen Anteil an Baumhöhlen und Totholz. Im Übergangsbereich befinden sich Gras- und Staudenfluren, nitrophile Staudensäume, Birken- und Zitterpappel-Pionierwaldstadien sowie einzelne Baumgruppen aus Eiche, Birke, Ahorn, Esche, Douglasie und Linde.

Der westliche Rand des Plangebietes ist geprägt von einer ein- bis mehrreihigen Baumreihe aus Eiche, Ahorn, Hainbuche und Zitter-Pappel, an die sich ein geschotterter Weg und ein Siedlungsbereich anschließen.

Südlich der westlichen Ackerfläche wird die Tennishalle von einer Gehölzreihe aus Stieleichen und zwei Platanen nach Norden und Osten abgegrenzt. Südlich davon befinden sich ein nitrophiler Staudensaum und ein gepflasterter Gehweg. Der Bolzplatz wird durch Strauch- bzw. Strauch-Baumhecken umfasst und von einer Stieleichenreihe zur Tennishalle abgegrenzt. Zwischen den Heckenstrukturen befinden sich kleinere Scher- und Trittrasenflächen.

Der Süden des Plangebietes wird geprägt durch eine Grünfläche, auf der ein Scher- und Trittrasen ausgebildet ist, sowie eine Parkplatzfläche mit einem großen versiegelten Flächenanteil und einigen gliedernden Gehölzen. Der Gehweg und die Straße, die zum Parkplatz führt, werden im Süden von Eichengruppen bzw. einzeln stehenden Eichen begleitet. Die Grünfläche wird nach Osten von einer Baum- und Gehölzreihe aus Eichen und Hainbuchen

zum Sportplatz abgegrenzt. Im Bereich der Parkplatzfläche stehen inselartig einzelne Eichen und eine Buche jungen Alters. Im Randbereich des Parkplatzes wachsen mesophile Gebüsche aus Hasel und Hartriegel.

Fauna

Die faunistischen Bestandserfassungen erfolgten für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse.

Vögel

Bei der Vogelkartierung wurden Brutreviere im Plangebiet und dem näheren Umfeld erfasst. Hierzu zählte auch die Erfassung von Eulen und Käuzen.

Von den Vogelarten brüteten die besonders geschützten Arten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Gimpel, Kleiber, Kohlmeise, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp sicher im Plangebiet und auch im näheren Umfeld.

Für den Hausrotschwanz konnte der Brutnachweis im Plangebiet nicht sicher erbracht werden. Die besonders geschützten Arten Buntspecht und Grauschnäpper hatten ihre Brutreviere außerhalb des Plangebietes im nördlich angrenzenden Wald etabliert. Die Arten nutzten das Plangebiet als Nahrungshabitat. Der Grauschnäpper steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen.
Zu den weiteren Nahrungsgästen im Plangebiet zählen die besonders geschützten Arten Bachstelze, Baumpieper, Feldsperling, Mauersegler und Star. Für den Star gab es einen Brutverdacht im Eichenmischwald außerhalb des Plangebietes, der sich jedoch nicht sicher bestätigen ließ. Der Baumpieper, der Feldsperling und der Star befinden sich auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen.
Von den streng geschützten Vogelarten brüteten die Arten Grünspecht, Mäusebussard, Mittelspecht und Waldkauz ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Die Revierzentren dieser Arten befanden sich im nördlich gelegenen Eichenmischwald aber in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.
Die Arten Grünspecht, Mäusebussard und Mittelspecht nutzten nachweislich das Plangebiet als Nahrungshabitat. Der Grünspecht wird in Niedersachsen auf der Roten Liste geführt und als „gefährdet“ eingestuft. Der Waldkauz steht auf der Vorwarnliste.
Der streng geschützte Sperber nutzte das Plangebiet zur Nahrungssuche.

Bei der Lokalisierung der Beobachtungen wird deutlich, dass die Revierzentren der ausgewählten Arten, d.h. der streng geschützten Arten sowie der besonders geschützten Arten die in Baumhöhlen nisten, außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegen.

Fledermäuse

Bei der Erfassung der Fledermäuse fanden Begehungen während der Hauptaktivitätsphasen der Tiere im Plangebiet und dem näheren Umfeld statt. Zusätzlich wurden an ausgewählten Standorten Fledermausrufe über einen längeren Zeitraum mit Hilfe von Batcordern (automatische Registrierung) aufgezeichnet.

Im Zuge der Begehungen wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sicher im Plangebiet und im näheren Umfeld festgestellt. Darüber hinaus wurden Rufe von Bartfledermäusen (Große oder Kleine Bartfledermaus) nachgewiesen.
Es wurden weitere Fledermausrufe registriert, die nicht mit Sicherheit bis auf Artniveau bestimmt werden konnten. Daher wurden einige Rufe der Gattung Myotis und den Gruppen Mkm, Nycmi, Nyctaloid und Pipistrelloid zugeordnet. Zur Gruppe Mkm (Kleine/mittlere Myotis) gehören die Arten Wasserfledermaus, Bartfledermaus und Bechsteinfledermaus.
Zu der Gruppe Nycmi (Nyctaloid mit mittlerer Hauptfrequenz) zählen die Arten Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zweifarbfledermaus. Die Gruppe Nyctaloid spaltet sich in die Gruppe Nycmi und die beiden Arten Großer Abendsegler und Nordfledermaus auf.

Zu den Fledermausarten, die ihre Quartiere überwiegend in Baumhöhlen beziehen und damit an den Lebensraum Wald gebunden sind, zählen der Große Abendsegler, die beiden möglichen

Bartfledermausarten, die Rauhautfledermaus und die Wasserfledermaus. Von diesen Arten wurde der Große Abendsegler mit Abstand am häufigsten im Plangebiet, vor allem entlang des Waldrandes aber auch entlang des Mittelweges, und im näheren Umfeld festgestellt.

Feldhamster, xylobionte Käferarten

Zudem wurden im speziellen das Vorkommen des Feldhamsters und von xylobionten Käferarten im Plangebiet untersucht. Die Ackerflächen und randlichen Blühstreifen wurden aufgrund von Hinweisen auf ein mögliches Vorkommen von Feldhamstern an zwei Terminen vollständig begangen, um entsprechende Spuren nachweisen zu können.

Der Einsatz einer Wildtierkamera im Eingangsbereich eines Baues während der abendlichen Dämmerungszeit erbrachte keinen Nachweis eines Feldhamsters.

Aufgrund des alten Baumbestandes und des hohen Totholzanteils im nördlich des Plangebietes gelegenen Eichenmischwald wurde eine mögliche Nutzung durch alt- bzw. totholzbewohnende Käfer untersucht. Zielgruppe hierbei waren besonders seltene Arten wie Hirschkäfer, Eremit, Großer Eichenbock und Balkenschröter. Hierzu wurden insbesondere ältere Eichen und Buchen sowie liegendes und stehendes Totholz auf Spuren (Fraßgänge, Kot, Flügeldecken etc.) und das Vorhandensein von Käfern inspiziert.

An den stehenden Alt- und Totholzbäumen wurden keine Spuren die auf den Eremiten hinweisen festgestellt. Stämme des liegenden Totholzes wurden ebenfalls begutachtet. Vorhandene Aushöhlungen konnten aber nicht dem Eremiten zugeordnet werden.

Die Alteichen im Eichenmischwald und Randbereich stellen einen grundsätzlich geeigneten Lebensraum für den Großen Eichenbock (Heldbock) dar. Aktivitäten der in der Regel dämmerungs- und nachtaktiven Art wurde während der Hauptflugzeit zwischen Ende Mai und August untersucht, konnten jedoch nicht festgestellt werden.
Ebenfalls bei den Arten Hirschkäfer und Balkenschröter gelangen keine Nachweise.

Bewertung

Durch die Planung bleiben die Bäume des nördlich gelegenen Eichenmischwaldes in vollem Umfang erhalten, so dass die vorhanden Biotopstrukturen, wie Baumhöhlen, Altbäume und Totholzbestände auch weiterhin als Lebensstätten für besonders und streng geschützte Arten zur Verfügung stehen. Ebenfalls erhalten bleiben die Gehölzbestände im Westen des Plangebietes entlang des Schotterweges und im Süden entlang der Tennishalle. Auch die hier vorhandenen Lebensstätten bleiben für die genannten Tierarten weiterhin nutzbar.

Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen stellen keine besonderen oder seltenen Strukturen dar, so dass durch das Vorhaben verloren gehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an anderer Stelle im räumlich funktionalen Zusammenhang neu entstehen können.

Bei den häufigen und weit verbreiteten Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Regel nicht erfüllt sind. Es ist davon auszugehen, dass lokale Populationen dieser Arten großräumig abzugrenzen sind und meist eine sehr hohe Individuendichte aufweisen.

Im Gegensatz zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Verlust von Nahrungs- und Jagdhabitaten sowie Wanderkorridoren nur dann von Bedeutung, wenn es sich um essenzielle Flächen im Zusammenhang mit Fort-pflanzungs- und Ruhestätten handelt.

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche und der innerstädtischen Lage keine essenziellen Nahrungs- und Jagdhabitate für die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten auf.

2.3 Schutzgut Boden

Geologie/Hydrogeologie

Die Bodenkundliche Stadtkarte Hannover 1: 25.000 weist für das Plangebiet den Bodentyp Mittleren Podsol aus. Es handelt sich um einen Boden mit einer starken Horizontdifferenzierung in der Profilabfolge. Als Bodenart ist saalezeitlicher Geschiebedecksand über glazifluviatilen Ablagerungen, die aus Sand und Kies bestehen, angegeben. Der Geschiebedecksand besteht aus Fein- bis Mittelsand, der lagenweise schluffig und tonig ist. Dieser wird von glazifluviatilen Grobsand sowie Fein- und Grobkies unterlagert. Ab ca. 8 m Tiefe stehen die Ton- und Mergelsteine der Unterkreide (Unter-Alb) an. Das Grundwasser ist ab ca. 2,8 m Tiefe in den gut wasserleitenden quartären Lockersedimenten zu erwarten, als Grundwasserstauer fungieren die Tone der Unterkreide.
Nur in einem kleinen Teilbereich (nordöstlicher Teil des Plangebietes) ist als Bodentyp Mittlerer Podsol-Gley ausgewiesen. Dieser Boden ist durch den Einfluss oberflächennahen Grundwassers geprägt. Als Bodenart ist ebenfalls Sand (saalezeitlicher Geschiebedecksand) über glazifluvialen Ablagerungen angegeben.

Vor der Bebauung des Plangebietes sollte mittels orientierender Untersuchung geklärt werden, ob Schadstoffe im Boden abgelagert wurden.
Die Geländearbeiten erfolgten im Juni und August 2013. Das Plangebiet wurde in 10 gleichmäßig verteilte Beprobungsfelder eingeteilt auf denen insgesamt 150 Rammkernsondierungen bis in 1-2 m Tiefe unter GOK ausgeführt wurden.

Die feldbezogenen Mischproben wurden in der Feinkornfraktion (<2mm) auf den Parameterumfang der Bodenwerte für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover und auf Pflanzenschutzmittel analysiert.
Zudem wurden die Einzelproben aus den 2 m tiefen RKS zu Mischproben vereinigt und auf Pflanzenschutzmittel im Eluat und Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel in der Feinfraktion sowie im Feststoff untersucht.

Im gesamten Plangebiet zeigt sich eine deutliche Schichtung im ersten Bohrmeter. Im Bereich des Parkplatzes ist der obere Horizont aufgefüllt. In allen anderen Bereichen steht geogener Boden an. Die obere humose feinsandige bis mittelsandige Bodenschicht ist weitestgehend unauffällig. Nur sehr vereinzelt waren Fremdbestandteile wie Ziegelbruch und Schotter festzustellen. Die Schichtgrenze des oberen humosen Bearbeitungshorizontes liegt bei 0,2 bis 0,5 m Tiefe unter GOK. Dieser Horizont wird von geogenem Fein- bis Mittelsand unterlagert, der meist eine hellbraune bis ockerbraune Färbung hat und damit von dem oberen dunkelbraunen bis dunkelgraubraunen Bearbeitungshorizont gut zu unterscheiden ist.

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist nach Westen zur Leine ausgerichtet, lokale Abweichungen sind möglich. Das Grundwasser wurde bis in 2,0 m Tiefe unter GOK nicht angetroffen.

Aufgrund des Fundes einer Stabbrandbombe während der durchgeführten Sondierungen sind sämtliche Tiefbauarbeiten kampfmitteltechnisch zu begleiten.

<u>Bewertung</u>

Die Naturnähe der Böden ist im mittleren Bereich des Plangebietes als hoch einzustufen. Lediglich in den nördlichen und südlichen Randbereichen ist aufgrund der Nutzung eine mittlere bis geringe Naturnähe der Böden vorhanden. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte als mittel zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Mittleren Podsol-Gleys wird als hoch beschrieben, bezogen auf den mittleren Horizontbereich und im Vergleich zu den im Stadtgebiet vorkommenden Böden.

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im überwiegenden Planbereich als mittel einzustufen.

Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) wird überwiegend als hoch bewertet.

Die im Planbereich vorkommenden Böden erfüllen keine Archivfunktion. Unmittelbar nordwestlich grenzen Heidepodsole an das B-Plan-Gebiet. Dieser Bodentyp erfüllt auf Grund seiner Entstehung eine Archivfunktion (Kulturgeschichte). Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich Wald fest, so dass dort keine Auswirkungen zu erwarten sind.

In den analysierten Mischproben aus dem ersten Bohrmeter liegen keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen vor. Die Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover für Spielflächen sowie die Auslöse- und Sanierungszielwerte der Bauleitplanung sind für alle Nutzungsvarianten (Kleingärten, Wohnbebauung, Grün- und Parkanlagen sowie Gewerbeflächen) unterschritten. Auch die Prüfwerte der BBodSchV sind für alle Nutzungsvarianten unterschritten. Die aus den Rammkernsondierungen des zweiten Bohrmeters zusammengestellten Mischproben zeigen keine Auffälligkeiten. Bedeutende Konzentrationen an Pflanzenschutzmitteln wurden weder im Feststoff noch im Eluat nachgewiesen.

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

2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Wietze, als nächstgelegener Vorfluter, liegt ca. 1,5 km nördlich des Plangebietes. Das dazugehörige Überschwemmungsgebiet HQ100 liegt nach den Angaben des NLWKN ebenfalls nördlich der Autobahn und hat keine Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet.

Durch die Planung wird die Ackerfläche teilweise versiegelt und das Niederschlagswasser von Dächern, Stellplätzen und Straßen in Mulden gefasst. Da der Boden ausreichend versickerungsfähig ist, soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen werden in Seitenmulden geleitet und dort versickert.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einer mittleren realen Grundwasserneubildungsrate (151-200 mm/a, Landschaftsrahmenplan, Karte 3.19).

Der nächstgelegene Grundwassermesspunkt auf dem Stadtfriedhof Bothfeld stellt den Grundwasserstand mit einer Schwankungsbreite zwischen 50,8 m und 51,8 m ü. NN fest und liegt damit ca. 2,6 m bis 3,6 m unter Gelände.

Die Ergebnisse aus dem stadtweiten qualitativen Grundwassermonitoring zeigen für den Bereich nördliches Bothfeld sehr hohe Eisen- und Mangangehalte sowie auffällige Arsengehalte. Nitrat wird hier im Grundwasser kaum nachgewiesen, dafür aber Nitrit und Ammonium. Dies ist ein Hinweis auf reduzierende Verhältnisse im Grundwasser, der Gehalt an Sauerstoff ist entsprechend gering. Ziel des vorsorgenden Grundwasserschutzes für diesen Bereich des Stadtgebietes von Hannover ist unter anderem die Erhöhung des Sauerstoffgehaltes im Grundwasser, einhergehend mit der Schaffung oxidierender Verhältnisse und dadurch bedingt die Bindung der Metalle und des Arsens an das Sediment. Das kann durch die flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser erreicht werden.

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Durch die geplante gezielte Versickerung auf den Grundstücken bzw. in Straßenseitenmulden wird das Niederschlagswasser dem Boden wieder zugeführt. Der Bau eines Regenwasserkanals ist nicht vorgesehen.

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 m^3).

Bewertung

Die Planung führt voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser im Vergleich zur bisher und gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung. Positiv zu werten ist die große Freifläche im Norden des zukünftigen Wohngebietes, auf der ein flächenhafter Eintrag des Niederschlagswassers in das Grundwasser erfolgen kann.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Klimaökologische Karte aus dem Gutachten "Erstellung einer GIS- basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (2006, Fa. GEONET) zeigt, dass das Plangebiet Kaltluftproduktionsflächen beinhaltet. In diesem Bereich liegt eine größere Fläche mit einer Kaltluftproduktionsrate. Die dort entstehende Kaltluft fließt in südliche und südöstliche Richtung ab und dringt in die östlich angrenzende Bebauung ein und führt während austauscharmer Wetterlagen zu einer Durchlüftung des Gebietes.

Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftabflüsse sind vor allem während austauscharmer Wetterlagen von Bedeutung, da sie eine Belüftung immissionsbelasteter und/oder bioklimatisch belasteter Wohnbereiche bewirken können. Austauscharme Wetterlagen treten in Hannover im Mittel an 15 % der Jahresstunden auf.

Die bodennahe Temperaturverteilung bedingt horizontale Luftdruckunterschiede, die wiederum Auslöser für lokale thermische Windsysteme sind. Ausgangspunkt dieses Prozesses sind die nächtlichen Temperaturunterschiede, die sich zwischen Siedlungsräumen und vegetationsgeprägten Freiflächen einstellen. An den geneigten Flächen setzt sich abgekühlte und damit schwerere Luft in Richtung zur tiefsten Stelle des Geländes in Bewegung.

Neben den gefälle-bedingten Strömungen mit Kaltluftabflüssen bilden sich auch so genannte Flur- /Strukturwinde, d.h. eine direkte Ausgleichsströmung vom hohen zum tiefen Luftdruck aus. Sie entstehen, wenn sich stark überbaute oder versiegelte Gebiete stärker erwärmen als umliegende Freiflächen, und dadurch ein thermisches Tief über den urbanen Gebieten entsteht. Für die Ausprägung dieser Strömungen ist es wichtig, dass die Luft über eine gewisse Strecke beschleunigt werden kann und nicht durch vorhandene Hindernisse wie Bäume und Bauten abgebremst wird. Die Flur- /Strukturwinde sind eng begrenzte, oftmals nur schwach ausgeprägte Strömungsphänomene, die bereits durch einen schwachen überlagernden Wind überdeckt werden können.

Die landnutzungstypischen Temperaturunterschiede beginnen sich schon kurz nach Sonnenuntergang herauszubilden und können die ganze Nacht über andauern. Dabei erweisen sich insbesondere Wiesen und Ackerflächen als kaltluftproduktiv. Bei Waldflächen dämpft das Kronendach die nächtliche Ausstrahlung und damit auch ein stärkeres Absinken der bodennahen Lufttemperatur. Eine ähnliche Temperaturspanne ist auch über den kleineren, innerhalb der Bebauung gelegenen Grünflächen zu beobachten. Abhängig von den Oberflächeneigenschaft und Abkühlungsraten geht damit die rasche Entwicklung von Kaltluftströmungen einher. Diese kleinskaligen Windsysteme werden im Laufe der Nacht von horizontal und vertikal etwas mächtigeren Flur- und Hangwinden überdeckt, die zwischen den großen Freiflachen und überbauten Arealen entstehen.

Die Durchlüftung von Siedlungsgebieten trägt zum Abbau von humanbiometeorologischen Belastungen bei. So kann in den Nachtstunden durch das Heranführen kühlerer Frischluft aus Freiflächen das Temperaturniveau der in der Stadt lagernden wärmeren Luftmassen gesenkt werden, was zu einem Abbau der Wärmebelastung des Menschen, insbesondere in den Sommermonaten, führt.

Bewertung

Durch die Bebauung wird ein Teil der Kaltluftproduktionsflächen in Wohngebiet umgewandelt. Damit verringert sich die heute vorhandene Kaltluftproduktion. Durch die Ausweisung von umfangreichen Grünflächen im Norden des Plangebietes bleibt die Kaltluftproduktion teilweise

erhalten. Um den nächtlichen Kaltluftabfluss nach Süden und Südosten weiterhin zu ermöglichen sollen in diesem Verlauf bauliche Hindernisse vermieden werden. Deshalb ist die Anordnung der geplanten Gebäude so vorgesehen, dass Schneisen durch das Wohngebiet verbleiben, die als Leitbahnen für den Kaltluftabfluss dienen. Damit wird der Einfluss der Bebauung auf die kleinklimatische Situation minimiert.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Bebauung der Ackerfläche wird das Orts- und Landschaftsbild lokal nachhaltig verändern. Während bisher zwischen Burgwedeler Straße und An den Hilligenwöhren eine große Freifläche den Stadtteil im nördlichen Bereich teilte, wird nun ein neuer Siedlungsrand definiert. Die Bebauung wird auf ca. 60 m an den Waldrand heranrücken.

In den öffentlichen Grünflächen im Westen und Norden des Plangebietes werden attraktive Fuß- und Radwegverbindung geschaffen. Der Bebauungsplan sichert den Wald und Waldrandbereich.

Bewertung

Die Blickbeziehungen werden durch die Bebauung aber auch durch den vorgesehenen Waldrand und die festgesetzten Bepflanzungen eingeschränkt. Die Auswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild durch die Planung sind nicht erheblich.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht zu verzeichnen.

Bewertung

Die Auswirkungen für das Schutzgut Kultur und sonstige Güter durch die Planung sind nicht erheblich.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen regelmäßig sowohl durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) als auch zwischen den verschiedenen abiotischen Schutzgütern (z.B. Boden-Wasserhaushalt). So führt z.B. die Versiegelung des Bodens zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Ferner wird Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. überbaut.

Bewertung

Erkennbare Wechselwirkungen zwischen den zuvor gesondert betrachteten Schutzgütern sind insgesamt als weniger erheblich einzustufen, da nicht zu erwarten ist, dass sich aus den in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte ergeben.

3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

Gemäß. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung" zu erstellen.

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind mit der Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die im Abschnitt 2.2 zusammengestellten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser sowie auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden. Andererseits wird damit die Möglichkeit geschaffen, ca. 250 Wohnungen zu errichten und dem Wohnbedarf in Hannover zu begegnen.

Unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten führt die Realisierung der Planung zu einer Überbauung/ Versiegelung durch Gebäude und befestigte Flächen von ca. 22.500 m². Durch geeignete Maßnahmen zur Minderung und Kompensierung können die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet ersetzt werden. Mit der Weiterentwicklung des Systems der Grünverbindungen, der vorgesehenen dichten Abpflanzung zur Stadtbahntrasse und vorgesehener Entwicklung eines gestuften Waldmantels wird ausreichend Potential zur Erlangung eines ökologischen Wertes geschaffen.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ackerfläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Ausbildung eines gestuften Waldmantels würde nicht durchgeführt.

Die nachteiligen Folgen für die Schutzgüter würden nicht eintreten, allerdings auch nicht die Maßnahmen für die Aufwertung. Der Siedlungsdruck würde sich auf andere Flächen, die weniger gut erschlossen sind, ausdehnen. Dies wiederum würde zu mehr Verkehr und höherem Energieverbrauch führen.

4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan wird die Beseitigung einer landwirtschaftlichen Fläche zugunsten von Wohngebieten vorbereitet. Durch vorausschauende Planungsüberlegungen können Beeinträchtigungen von Umweltbelangen teilweise vermieden werden. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nach Maßgabe der planerischen Abwägung angemessen auszugleichen.
Im Folgenden werden zusammenfassend die Maßnahmen beschrieben, die:

- der Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dienen,
- teilweise auch Ausgleichsfunktionen für durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft übernehmen und
- der Gestaltung und Eingrünung des Wohngebietes dienen.

Ausführungen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsermittlung finden sich in Kap. 6.2 der Begründung.

Begrenzung der versiegelbaren Fläche: Die Baunutzungsverordnung lässt eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% bis zu einer Obergrenze von 0,8 zu. Der Bebauungsplan setzt die Obergrenze bei GRZ 0,4, tlw. bei 0,3 fest, so dass bei den Wohngebieten der Anteil der versiegelbaren Flächen nicht höher als 0,6 zulässig ist.

Pflanzmaßnahmen im Baugebiet: In den öffentlichen Verkehrsflächen ist zum einen das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Zum anderen wird das Niederschlagswasser seitlich in Rasenmulden gefasst und zur Versickerung gebracht.
Auch im Baugebiet soll das anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Aufgrund des versickerungsfähigen Bodens kann auf die Anlage eines Regenwasserkanals verzichtet werden.

Dachbegrünung: Der Bebauungsplan sieht die Begrünung auf den Dachflächen der Gebäude vor. Niederschläge werden von Dachbegrünungen in hohem Maße zurückgehalten und durch Transpiration und Evaporation in den natürlichen Kreislauf wieder eingebracht. Der Abfluss wird verzögert und die Abflussmenge reduziert. Es wird ein Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet. Zu den Vorteilen zählen weiter die Schaffung von Biotopfunktionen auf den

Gründächern, das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere und die Verbesserung der Wärmedämmung.

Die geplante **private Grünfläche** entlang der Stadtbahn soll dicht mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Dadurch wird das Baugebiet von der Stadtbahn optisch abgeschirmt und die Fläche ökologisch aufgewertet, da sie Lebensraumbedingungen für neue Arten an dieser Stelle schafft.

Waldentwicklung: Im Nordwesten des Plangebietes ist ein sehr lichter Waldbestand vorhanden, der als Hundeübungsplatz genutzt wurde. Die Nutzung wurde kürzlich aufgegeben und auf der Fläche soll sich der Wald ungestört entwickeln. Bereits heute sind Höhlenbäume vorhanden. Durch die ungestörte Entwicklung ohne Beeinträchtigungen durch den Menschen erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche.

Waldmantel: Entlang des heutigen Waldrandes im Norden des Plangebietes ist die Entwicklung eines gestuften Waldmantels aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung und eines mit einer Breite von ca. 20 m und einem vorgelagerten Krautsaum mit einer Breite von 10 m geplant.
Dadurch wird eine ungestörte Entwicklung des dahinter liegenden Waldes erreicht.
Totholzbäume im Waldrandbereich können erhalten werden. Dies ist aus Gründen des Artenschutzes erforderlich. Im Bereich des 30 m breiten Waldmantels sollen keine Wege angelegt werden.
Es dürfen ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Dadurch werden die Lebensbedingungen für die Flora und Fauna aufwertet.

Baumreihe im Westen: Von der Baumreihe westlich des Baugebietes halten die Gebäude Abstand. Entlang der Baumreihe sind ein Streifen öffentliche Grünfläche sowie ein Streifen private Grünfläche ausgewiesen, so dass im Kronenbereich keine baulichen Anlagen entstehen können.

Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in 2008 die Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020 mit der Zielsetzung beschlossen, die CO^2-Emissionen im Stadtgebiet bis 2020 gegenüber 1990 um 40 Prozent zu verringern. Bausteine zu diesem Ziel sind im Bereich Gebäude die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes bis hin zum Passivhaus, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Nutzung regenerativer Energien. Mit dieser politischen Vorgabe erhält der Klimaschutz ein besonderes Gewicht auch für die Bauleitplanung. Als Minderungsmaßnahme von CO^2 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover die Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich beschlossen. Bereits in der Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung über Ausrichtungen, Grundstückszuschnitte, Bauabstände, Geschossigkeit, Bauhöhen etc. anzulegen.

Das effektivste Mittel um langfristig Energie einzusparen ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Ein Anschluss an die Fernwärme ist zurzeit an diesem Standort nicht vorhanden.

Zusammen mit der Stadt (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün) hat die Grundstückseigentümerin beim Bundesumweltministerium (BMUB) einen Projektförderantrag mit dem Thema Klimaangepasstes, nachhaltiges Wohnen und Leben im Quartier – Pilotprojekt „Hilligenwöhren“ in Hannover-Bothfeld gestellt. Damit wird beabsichtigt, das Baugebiet als klimaneutrale Siedlung mit energieeffizienter Bauweise, Einsatz von Kraftwärmekopplung und/ oder erneuerbaren Energien umzusetzen.

Angestrebt wird, die geplanten Gebäude wenigstens in einer energieeffizienten Bauweise zu errichten, die eine Gebäudehülle 30% besser und einen Primärenergiebedarf 45% besser als nach Energieeinsparverordnung 2014/16 (EnEV 2014/16) aufweist. Darüber hinaus sind zu errichtende Gebäude mit Fernwärme zu beheizen, sofern die Stadtwerke Hannover AG einen Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz anbietet. Ist kein Fernwärmeanschluss möglich, so ist die Wärmeversorgung direkt oder über ein Nahwärmenetz durch eine Versorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) sicherzustellen, es sei denn, eine andere Wärmeversorgung ist wirtschaftlicher. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1784 ist beabsichtigt, eine Weiterentwicklung des Stadtteils Bothfeld als Wohnstandort vorzunehmen und das Angebot an Baugrundstücken zu erhöhen. Die Ackerfläche inmitten des Stadtteils stellt sich als Fremdkörper dar. Demgegenüber erhöht sich der Siedlungsdruck für verkehrsgünstig gelegene Wohnbauflächen. Für die angestrebte Siedlungsentwicklung stehen anderweitige entsprechend umfangreiche Potentiale im Stadtteil, mit denen das Ziel der Erhöhung des Angebots an Wohnbauflächen in gleicher Weise und mit geringeren Umweltauswirkungen erreicht werden könnte, derzeit und auf längere Sicht nicht zur Verfügung. Der Übergang zum Waldgebiet Alte Heide kann mit dieser Planung langfristig gesichert werden. Standortbezogene Planungsalternativen für die Wohnentwicklung kommen daher nicht in Betracht.

Der Flächennutzungsplan hat die Entscheidung über die weitere Entwicklung der Fläche bereits getroffen. Die alternative Ausweisung als Gewerbegebiet käme angesichts der städtebaulichen Lage und der Eignung nicht in Betracht. Grundsätzlich käme alternativ eine Freiflächen-Entwicklung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen, z.B. als öffentliche Grünfläche oder als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit künftigen Bauleitplänen, in Betracht. Damit ließe sich jedoch das eingangs der Begründung formulierte dringende Ziel, Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen, nicht erreichen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Diesem Umweltbericht liegen die unten aufgeführten Gutachten zum Schallschutz, zum Artenschutz, zum Kompensationsbedarfs, zur Bodenbeurteilung sowie zur lokalklimatischen Situation zugrunde. In den Gutachten werden die fachlich begründeten Erfassungen und Beurteilung nach dem Stand der Technik und Wissenschaft und unter Zugrundelegung der einschlägigen Normen und Regelwerke durchgeführt.

Auf folgende Umweltinformationen konnte zurückgegriffen werden:

- Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013)
- städtebaulich/landschaftsplanerische Rahmenkonzept Stadtbezirk Bothfeld- Vahrenheide (Oktober 2003))
- Verkehrsmengenkarte (Entwurf 2009)
- Schall-Immissionsplan Hannover 2009
- Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (2004)
- GIS-basierte Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH, Juni 2006

Sowie auf die in der Begründung Teil I Abschnitt 10 genannten Gutachten.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der hier wiedergegebenen Unterlagen (z.B. wegen technischer Lücken oder fehlender Kenntnisse), die zu einem Infragestellen der Gültigkeit der hier formulierten Schlussfolgerungen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens führen würden, haben sich nicht ergeben.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können (§4c BauGB).

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung,
- unvorhergesehene Verkehrs- und Lärmbelastungen oder sonstige Emissionen,
- Nichtbeachtung der Vorgaben für den Aus- und Einbau von Bodenmaterial/Auffüllungen,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Eingriffsregelung (Naturhaushalt und Landschaftsbild) werden gemäß den Vorgaben des Naturschutzrechts behandelt. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang nicht zu besorgen.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen und der Grundwasserüberwachung kann beobachtet werden, ob die Entwicklung des Baugebietes zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten oder hydraulischen Umweltauswirkungen führen kann.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 1784 ist es, auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Burgwedeler Straße, zwischen der Bezirkssportanlage Bothfeld und dem Waldgebiet Große Heide, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Mit einem attraktiven städtebaulichen Konzept sollen zeitgemäße Wohnangebote bereitgestellt werden. Auf den geplanten Wohnbauflächen sollen überwiegend Geschosswohnungen ergänzt durch Reihenhäuser entstehen.

Im Geltungsbereich sind allgemeine Wohngebiete mit ihrer Erschließung, der Ausbau der Bischof-von-Ketteler-Straße, eine öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz im Süden und eine öffentliche Grünfläche im Norden vorgesehen. Die Planung sieht ca. 38.000 m² Wohngebiet vor.

Das Gebiet ist durch die Burgwedeler Straße, die Stadtbahn und die Autobahn mit Lärm vorbelastet. Der zugrunde zu legende Orientierungswert der DIN 18005 wird tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 5 dB liegt im Einzelfall im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz. Hinsichtlich der Lärmbelastung von der Autobahn wird der Orientierungswert lediglich nachts überschritten.
Insgesamt wird gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt.

Durch die Überlagerung des Ziel- und Quellverkehrs des neuen Baugebietes mit der vorhandenen Verkehrsbelastung ergibt sich eine Verkehrserhöhung auf der Burgwedeler-Straße von ca. 7,4%. Dies bedeutet keine erhebliche Mehrbelastung.

Durch die Planung bleiben die Bäume des nördlich gelegenen Eichenmischwaldes in vollem Umfang erhalten, so dass die vorhanden Biotopstrukturen, wie Baumhöhlen, Altbäume und Totholzbestände auch weiterhin als Lebensstätten für besonders und streng geschützte Arten zur Verfügung stehen. Ebenfalls erhalten bleiben die Gehölzbestände im Westen des Plangebietes entlang des Schotterweges und im Süden entlang der Tennishalle. Auch die hier vorhandenen Lebensstätten bleiben für die genannten Tierarten weiterhin nutzbar.
Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen stellen keine besonderen oder seltenen Strukturen dar, so dass durch das Vorhaben verloren gehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an anderer Stelle im räumlich funktionalen Zusammenhang neu entstehen können.
Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche und der

innerstädtischen Lage keine essenziellen Nahrungs- und Jagdhabitate für die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten auf.

Für das Plangebiet sollte mittels orientierender Untersuchung geklärt werden, ob Schadstoffe im Boden abgelagert wurden. In den analysierten Mischproben aus dem ersten Bohrmeter liegen keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen vor. Die Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover für Spielflächen sowie die Auslöse- und Sanierungszielwerte der Bauleitplanung sind für alle Nutzungsvarianten (Kleingärten, Wohnbebauung, Grün- und Parkanlagen sowie Gewerbeflächen) unterschritten. Das Plangebiet kann ohne Einschränkungen zum allgemeinen Wohngebiet und anderweitig umgenutzt werden.

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Durch die geplante gezielte Versickerung auf den Grundstücken bzw. in Straßenseitenmulden wird das Niederschlagswasser dem Boden wieder zugeführt. Der Bau eines Regenwasserkanals ist nicht vorgesehen. Die Planung führt voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser im Vergleich zur bisher und gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung.

Durch die Bebauung verringert sich die heute vorhandene Kaltluftproduktion da ein Teil der Kaltluftproduktionsflächen in Wohngebiet umgewandelt wird. Um den nächtlichen Kaltluftabfluss nach Süden und Südosten weiterhin zu ermöglichen ist die Anordnung der geplanten Gebäude so vorgesehen, dass bauliche Hindernisse vermieden werden.

Die Blickbeziehungen werden durch die Bebauung aber auch durch den vorgesehenen Waldrand und die festgesetzten Bepflanzungen eingeschränkt.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sieht der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen vor. Weiter wird das anfallende Niederschlagswasser komplett zur Versickerung gebracht und die Dächer der Wohngebäude zu mindestens 50% mit Dachbegrünung ausgestattet. Der gestörte Waldbestand im Norden des Plangebietes soll sich entwickeln, Wege- und Flächenbefestigungen werden beseitigt. Entlang des Waldrandes ist ein 30 m tiefer Waldmantel vorgesehen. Durch diese Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen und darüber hinaus wird ein Beitrag für das Ökokonto geleistet.

Begründung und Umweltbericht
wurden zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten I.2, I.4.2, I.5, I.7, I.9.1, II.2.1 und II.2.4 geändert.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung und dem Umweltbericht der Satzung am zugestimmt.

61.13 / 30.05.2016

Bebauungsplan Nr. 1784, „Hilligenwöhren“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme des Bereiches Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Für etwa 4,3 ha des insgesamt ca. 10.2 ha großen Planbereichs westlich der Burgwedeler Straße und südlich der Großen Heide soll Baurecht geschaffen werden. Daher wird der bebaubare Teil der Planfläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer II-IV-geschossigen Bebaubarkeit ausgewiesen. Im nördlichen Teil verläuft parallel zum Waldrand eine als öffentliche Grünfläche festgelegte Abstandsfläche von bis zu 60 m Breite. Der Bereich südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche dargestellt, die auch einen Bolzplatz beinhaltet.

Bestand und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Der überwiegende Teil der Planfläche wird bisher weitestgehend landwirtschaftlich genutzt und ist unversiegelt. Ökologisch und landschaftsprägend besonders hervorzuheben ist ein alter Eichenbestand, der sich am westlichen Rand des Plangebietes von Süden bis hin zum Waldgebiet „Große Heide“ erstreckt. An der Bischof-von-Ketteler-Straße befinden sich zwei weitere besonders schutzwürdige Eichen, deren Wurzelbereiche vor einigen Jahren aufwendig entsiegelt wurden.

Lediglich südlich der Bischof-von–Ketteler-Straße auf dem bisherigen „Festplatz“ befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage, der sich nach Osten eine Gehölzpflanzung anschließt.

Die Planfläche bietet Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere, insbesondere in Ergänzung zur nördlich gelegenen Großen Heide. Zur weiteren naturschutzfachlichen Bewertung sowie einer artenschutzrechtlich notwendigen Betrachtung sind 2013/ 2014 Bestandserfassungen der Biotoptypen sowie der Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger sowie der Baumkäfer Eremit und Eichenheldbock, die ihren Lebensraum vornehmlich an älteren Eichen finden, durchgeführt worden.

Im Plangebiet wurden 16 Brutvogelarten sowie zahlreiche Nahrungsgäste nachgewiesen. Angrenzend mit Revierschwerpunkt in der Großen Heide wurden weitere sechs Brutvogelarten festgestellt, darunter streng geschützte Arten wie der Grünspecht, der Mäusebussard, der Mittelspecht und der Waldkauz.

Hinsichtlich der Fledermäuse konnte ein breites Artenspektrum im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nachgewiesen werden. Genannt seien die Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler sowie Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Einige weitere Individuen konnten nicht sicher einer Art zugerechnet werden. Möglich wären in diesem Zusammenhang

Große/ Kleine Bartfledermaus, Bechsteinfledermaus, Kleiner Abendsegler oder Zweifarbfledermaus.

Vorkommen von Feldhamstern wurden nicht festgestellt (und aufgrund der Bodenverhältnisse auch nicht unbedingt zu erwarten). Nachweise von holzbewohnenden Käfern konnten trotz grundsätzlicher Eignung einiger vorhandener Eichen ebenfalls nicht erbracht werden.

Der unversiegelte Boden ermöglicht auf fast der gesamten Planfläche eine freie Versickerung der Niederschläge. Die Fläche trägt damit unmittelbar zur Anreicherung des Grundwassers bei.

Hinsichtlich des Ortsbildes vermittelt das Plangebiet den Charakter einer freien Landschaft.

Auswirkungen der Planung

Die oben beschriebenen Biotopfunktionen für Tiere und Pflanzen, die Funktionen für die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen Boden und Wasser sowie für das Naturerleben gehen mit Realisierung der Planung teilweise verloren.

Der Nutzungsdruck auf umliegende Freiflächen wird aufgrund zusätzlicher Wohneinheiten und Erschließungen im Plangebiet zunehmen.

Eingriffsregelung

Die genannten Auswirkungen stellen z. T. erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und erfordern naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Im Rahmen des Planverfahrens werden gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen der jetzt als Acker genutzten Flächen vorgesehen und somit ein ökologischer Ausgleich erreicht.

Baumschutzsatzung

Einige Bäume des Plangebietes unterfallen den Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Entscheidungen zur Fällung von Bäumen werden in einem gesonderten Verfahren getroffen.

Hannover, 31.08.2015

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1784 – Hilligenwöhren -

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Hannover im Stadtteil Bothfeld. Es wird im Südosten von der Stadtbahntrasse und im Südwesten von dem Sportplatz und der Tennishalle begrenzt. An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet nördlich Carl-Loges-Straße. Nördlich liegt das Gebiet „Große Heide“.

Das Plangebiet selbst wird zum überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt. Darüber hinaus befindet sich im Norden der Fläche ein ehemaliger Hundeübungsplatz, im Süden ein Bolzplatz sowie der öffentliche Parkplatz. Die Grünlandfläche westlich des Parkplatzes wird zeitweise als Platz für besondere Veranstaltungen genutzt (z. B. Zirkusvorstellungen).

Städtebauliches Ziel ist es, mit einem attraktiven städtebaulichen Konzept zeitgemäße Wohnangebote bereit zu stellen. Auf den geplanten Wohnbauflächen sollen überwiegend Geschosswohnungen ergänzt durch Reihenhäusern entstehen. Weiter soll im neu entstehenden Wohnquartier ein Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung (KiTa/Krippe) ermöglicht werden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die zentrale Lage im Stadtteil aus, zwischen dem bestehenden Wohnquartier „Carl-Loges-Straße“ und den Wohngebieten, die sich östlich der Burgwedeler Straße anschließen. Hier liegt auch das Ladenzentrum „Kurze-Kamp-Straße“ mit Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für Dienstleistungen. Durch die Burgwedeler Straße mit unmittelbarem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet hervorragend erschlossen. Insgesamt ist das Gelände damit sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet.

Im Geltungsbereich sind allgemeine Wohngebiete mit ihrer Erschließung, der Ausbau der Bischof-von-Ketteler-Straße, eine öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz im Süden und eine öffentliche Grünfläche im Norden vorgesehen. Die Planung sieht ca. 38.000 m² Wohngebiet mit Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 vor. Die Erschließung erfordert ca. 11.400 m² Verkehrsfläche, in der offene Versickerungsmulden anzulegen und auch Bäume zu pflanzen sind. In den Grünflächen sind Wege, die der Vernetzung und der Erholung dienen, vorgesehen.

Verfahrensablauf

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 11.01.2013 bis zum 12.02.2013.

Die **Region Hannover** nahm wie folgt Stellung:

Naturschutz

Stellungnahme als Untere Waldbehörde

Ich weise darauf hin, dass bei Bauvorhaben in Waldrandlage durch die Baubehörde vor Antragsentscheidung in jedem Einzelfall die konkreten Gefahren durch das Bauvorhaben festgestellt und gewichtet werden müssen.
Durch die Bebauung in Waldrandlage darf die öffentliche Sicherheit im Sinne des § 1 (1) NBauO nicht gefährdet werden. Es sollte daher geprüft werden, ob Gefahren durch umstürzende Bäume oder abbrechende Äste für Personen und bauliche Anlagen eintreten können. Des Weiteren ist die Feuergefahr für den Waldbestand, die baulichen Anlagen sowie deren Nutzer zu prüfen. Entscheidend für die Bewertung ist immer die konkrete Gefahrenlage (BVerwG vom 18.06.1997, BauR 1997, 807).

Als Empfehlung ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm zum Schutz des Naturhaushaltes von Wäldern ein Abstand von 100 m einzuhalten. Darüber hinaus sollte ebenfalls der Schutz der ökologischen Waldrandfunktionen Berücksichtigung finden und weiterhin eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft möglich sein.
Der Abstand von 30 m zu den Bäumen wird daher aus waldschutzrechtlicher Sicht als zu gering erachtet. Durch umstürzende Bäume und herabfallende Kronenteile kann es zu erheblichen Sach- und Personenschäden kommen. Sollte der Abstand von 30 m dennoch beibehalten werden, ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit besonders sorgfältig vorzugehen (regelmäßige Baumkontrollen).
Bei der Bewertung der Gefahrensituation kann ferner die zuständige Forstbehörde behilflich sein. Ich empfehle daher (sollte dies nicht bereits geschehen sein), die zuständige Beratungsförsterin, Frau Spengler, vom Niedersächsischen Forstamt Fuhrberg ebenfalls zu beteiligen.

Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde
Auch aus Naturschutzsicht ist der Abstand der geplanten Bebauung zum Wald sehr sorgfältig zu betrachten. 30 Meter - entsprechend der Fallhöhe eines größeren Baumes - ist der zur Gefahrenabwehr erforderliche Mindestabstand. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch nur zu wählen, wenn es zwingende Gründe gibt, so nah am Waldrand zu bauen. Hier wird eine bisher als Acker genutzte Freifläche völlig neu überplant, so dass die zukünftige Bebauungskante frei gestaltbar ist. Ich verweise in diesem Zuge sowohl auf das Landes- als auch auf das Regionale Raumordnungsprogramm, welche einen Richtwert von 100 m vorsehen. In der beschreibenden Darstellung heißt es:
„Waldränder und ihre Übergangszone sind aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen frei zu halten. Als Richtwert gilt ein Abstand von 100 m. Ist dies aufgrund von vorhandener, angrenzender Bebauung nicht möglich, so sind mit den Forstbehörden abzustimmende Mindestabstände einzuhalten, die der Qualitätssicherung, vor allem aber der Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf) Rechnung tragen."
Nicht verbaute Waldrandbereiche, gerade auch Offenlandbereiche vor dem Waldrand, sind ökologisch eng miteinander verzahnt. Sie sind für die Biodiversität von größerer Bedeutung als der Wald selbst, weil hier die Artenvielfalt am höchsten ist. Im Fall der Großen Heide nimmt diese Zone unter Umständen auch Funktionen für weiter entfernt liegende Biotopstrukturen wahr, wie Zufallsbeobachtungen jagender Libellen im Herbst 2012 zeigen.
Das vorliegende Bauleitplanverfahren befindet sich noch ganz am Anfang. Es wäre aus Sicht des Naturschutzes bedauerlich, wenn als Grundlage aller weiteren Überlegungen bereits die Minimallösung gelten soll, noch bevor überhaupt Untersuchungen der Flora und Fauna stattgefunden haben. Auch in Hinsicht auf das Landschaftsbild ist der Übergang vom naturnahen zum bebauten Bereich eine wichtige Zone, die sorgfältig gestaltet werden sollte.
Dabei sollte bedacht werden, dass auch Flächen für die Erholungsbedürfnisse der wachsenden Bevölkerung, Wegebeziehungen und eventuell für Regenwasserrückhaltung bereitgestellt werden müssen. Auch Kompensationsflächen könnten im Plangebiet erforderlich werden. Der Landschaftsplan Bothfeld - Vahrenheide (ILF 1997) schlägt in der Maßnahmenkarte Umwandlung in extensiv genutztes mesophiles und feuchtes Grünland sowie Entwicklung von Zwergstrauchheiden und Sandmagerrasen vor. An diesem Potenzial dürfte sich bis heute nichts geändert haben.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Große Heide und die sie umgebenden Freiflächen im Entwurf des neuen Landschaftsrahmenplans für die Region Hannover als Teil des Biotopverbunds gekennzeichnet sind (Siehe Anlage). Am südwestlichen Rand des Plangebiets (Parkplatz des Sportvereins, Zuwegung zum Wald) befindet sich eine wertvolle Eichengruppe, die als Naturdenkmal ausgewiesen war, jedoch diesen Status durch Auslaufen der Verordnung verloren hat.

Raumordnung
Der Änderungsbereich berührt in Teilen ein „Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005, „welches weder durch bauliche Anlagen im Sinne einer Besiedlung noch durch andere Nutzungen in ihren ökologischen Funktionen beeinträchtigt werden soll". Des Weiteren verweise ich auf den raumordnerischen Grundsatz zur

Forstwirtschaft, wonach Waldränder und ihre Übergangszonen auf Grund ökologischer Funktionen und der Erlebnisqualität von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten sind. Verbunden damit ist der Abstandsrichtwert von 100 m, der gegebenenfalls in Abstimmung mit der Unteren Wald-/ Naturschutzbehörde unterschritten werden kann. Dabei muss jedoch der geforderte Mindestabstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden. Anders als bei Fällen der Nachverdichtung in Waldrandlage ist jedoch mit der Neuplanung in diesem Bereich die Möglichkeit bzw. Verpflichtung gegeben, zur Wahrung der ökologischen Freiraumfunktionen einen größeren Abstand vorzusehen, als lediglich den Mindestabstand von 30 m zur Gefahrenabwehr. Bezüglich der Findung bzw. Festlegung eines weiteren und angemessenen Abstandes verweise ich auf die Stellungnahme der Unteren Wald- und Naturschutzbehörde.

Bodenschutz
Aus bodenschutzbehördlicher Sicht verweise ich auf meine Stellungnahme zur 226. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Bothfeld/Hilligenwöhren“ vom 25.01.2013. Da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit der des vorliegenden Bebauungsplans übereinstimmt, gelten die dort genannten Hinweise und Anregungen ebenso für die vorliegende Planung.

Gewässerschutz
Hinsichtlich der wasserbehördlichen Belange enthielt der Umweltbericht zur 226. Flächennutzungsplanänderung unter der Ziffer 5.4.2 einen Vorschlag zu möglichen Minimierungsmaßnahmen. Unter anderem wurde hierbei auf eine schadlose Regenwasserversickerung eingegangen. Bisher ist ungeklärt, ob unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse eine Regenwasserversickerung möglich ist. Die Aussage, dass bei einer nicht möglichen Regenwasserversickerung eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser in jedem Fall sicherzustellen ist (Ziffer 5.4.2 Satz 2), ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu korrigieren. Sofern eine Versickerung aufgrund ungünstiger hydrogeologischer Verhältnisse nicht möglich ist, müsste die Beseitigung des Niederschlagswassers durch die Ableitung über eine herzustellende Niederschlagswasserkanalisation sichergestellt werden. Im weiteren Beteiligungsverfahren wird daher bezüglich der Möglichkeit einer Regenwasserversickerung eine Klärung - insbesondere nach Beteiligung des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover - zu erwarten sein.
Vorsorglich erhalten Sie bereits auf dieser Beteiligungsstufe die Standardhinweise zum Themenkomplex „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 ledig in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Entsprechende Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme für die Durchführung eines 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, OE 36.12 - Frau Strote, Tel.: 0511/616-22763 - bzw. Frau Brandes, Tel.: 0511/616-22760) einzureichen.
Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ebenfalls grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Antragsunterlagen sind auch hier mindestens 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH, Team 36.12) einzureichen. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. 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.

Nahverkehrsplanung
Aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass die Stadtbahnhaltestelle „Kurze-Kamp-Straße“ noch nicht barrierefrei ausgebaut ist. Für die zukünftige

Nachrüstung von Hochbahnsteigen sind - auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Verbindungsstraße zwischen Langenforther Straße und Sutelstraße - ausreichende Flächen vorzusehen.

Immissionsschutz
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der in der Begründung genannten schalltechnischen Bewertung abgegeben werden kann.

Die **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen** wies mit Schreiben vom 16.01.2013 auf folgenden Sachverhalt hin:

Es kann nicht unterstellt werden dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt..

Die **ÜSTRA** teilte am 08.02.2013 folgende Hinweise mit:
Die Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung soll über die Bischof-von-Ketteler-Straße erfolgen, welche die Stadtbahntrasse der Linie 9 kreuzt. Im Bereich des Bahnübergangs müssen ausreichend große Flächen von Bebauung freigehalten werden um eine ungehinderte Sichtbeziehung zwischen der Stadtbahn und dem IV zu ermöglichen. Von diesen Flächen für Sichtdreiecke ist unserer Einschätzung nach auch der geplante Lärmschutzwall betroffen. Wir bitten daher darum die Bebauung der Flächen am Bahnübergang in enger Abstimmung mit der üstra zu planen.
Die Gleisanlagen der Stadtbahn liegen, zumindest teilweise, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Bei allen Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Sicherheit im Bereich der Gleistrasse haben könnten, bitten wir um frühzeitige Beteiligung der üstra.
Im weiteren Planungsverlauf bitten wir darum vorhandene Kabelanlagen der infra und der üstra zu berücksichtigen.

Die **IHK** weist mit Schreiben vom 22.01.2013 auf folgendes hin:
Wir weisen aber darauf hin, dass im Bereich des Grundstücks Burgwedeler Straße Hausnr. 11 ein Lebensmittelmarkt ansässig ist. Dieser Betriebsstandort darf durch die heranrückende Wohnbebauung nicht gefährdet werden. Dieses ist im weiteren Planungsprozess planungstechnisch zu berücksichtigen. Weiter hin ist zu beachten, dass sich im südöstlichen Teil des Plangebietes nach unserem Kenntnisstand derzeit eine Park+Ride-Anlage befindet.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** trug aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vor.
Die Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sollen im weiteren Verfahren untersucht und festgelegt werden. Wir behalten uns vor, dazu im weiteren Beteiligungsverfahren noch Stellung zu nehmen. Bereits jetzt bitten wir, dazu folgende Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen:
Siedlungs- und Verkehrsvorhaben verbrauchen derzeit in Deutschland täglich immer noch rund 100 ha zumeist landwirtschaftlich genutzter Flächen. Aus unserer Sicht sollte dem Schutz und der nachhaltigen Nutzung der unvermehrbaren Ressource „Boden“ deutlich mehr Bedeutung zukommen. Sie ist Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion von Lebens- und Futtermitteln sowie nachwachsenden Rohstoffen.
Bevor weitere landwirtschaftliche Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden, bitten wir ernsthaft zu prüfen, ob ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe über eine Entsiegelung von derzeit versiegelten Flächen in den Stadtteilen (Industriebrachen, Schulhöfe etc.) oder die Aufwertung von Wald (Unterholzpflanzungen) möglich ist.

Die **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg** nahm mit Schreiben vom 11.2.2013 wie folgt Stellung:
Von dem o. a. Vorhaben ist Wald indirekt betroffen, im Norden grenzt das Waldgebiet „Große Heide“ unmittelbar an. Anlässlich einer gemeinsamen Ortsbesichtigung am 26.10.2009 war die rechtliche Waldeigenschaft des Hundeübungsplatzes südlich des Waldes noch ungeklärt. Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass es keine Waldumwandlungsgenehmigung für den Hundeplatz gegeben hat, es sich hier somit weiterhin um Wald im Sinn des NWaldLG han-

delt. Dies wird auch von der Eintragung als „geschützter Waldbestand“ im Fluchtlinienplan bestätigt.

Als Vorranggebiet für ruhige Erholung und für Freiraumfunktionen sowie als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft hat dieses Waldgebiet aufgrund seiner Lage und Naturausstattung eine hervorgehobene Bedeutung im Stadtbereich. Gemäß Waldfunktionenkarte hat dieser Wald eine besondere Bedeutung für die Erholung sowie den Klima-, Lärm- und Immissionsschutz. Außerdem ist er dort als landschaftsgestalterisch besonders wertvoll dargestellt. Aus der Summe dieser Wohlfahrtswirkungen des Waldes resultiert die besondere Eignung des Planbereichs für eine Wohnbebauung. Dies wird in den Unterlagen im Abschnitt „Freiflächen“ (S. 3) ausdrücklich betont.

Im Forstlichen Rahmenplan für den Großraum Hannover (FRP) ist der Wald mit folgenden Eintragungen verzeichnet:

> Siedlungsnahe Wälder und Waldränder, die vor weiterer Bebauung geschützt werden sollten
> Zur ruhigen Erholung regelmäßig oder stark aufgesuchte und entsprechend zu gestaltende Bereiche

Der FRP ist eine dem Landschaftsrahmenplan vergleichbare Fachplanung. Daher ist er im Umweltbericht nachzutragen und seine Aussagen sind entsprechend zu bewerten.

Die beabsichtigte Planänderung sieht vor, mit der künftigen Bebauung zum Wald einen Abstand von 30 m einzuhalten. Demgegenüber bestehen aus Waldsicht erhebliche Bedenken, was beim Ortstermin bereits deutlich gemacht wurde. Die Abstandsvorgabe des RROP von 100 m ist keine beliebig verhandelbare Idealvorstellung, sondern eine konkrete Richtlinie, von der nur in besonders begründeten Ausnahmen abgewichen werden kann. Solche Ausnahmen bestehen nur dann, wenn der Abstand von 100 m bereits durch vorhandene Bebauung bzw. Nutzung unterschritten ist (was leider im Stadtgebiet sehr oft der Fall ist). Umso bedeutender ist, in allen anderen Fällen diesen Abstand einzuhalten.

Auch der FRP weist für dieses Waldgebiet ausdrücklich darauf hin, dass bereits eine Beeinträchtigung durch angrenzende Nutzungen besteht, welche nicht verstärkt werden soll.

Durch die Bebauung mit mehrgeschossigen Häusern südlich vor dem Wald kommt es zu einer erheblichen Änderung der Licht- und daraus folgend der Temperaturverhältnisse am Waldrand. Im Winter werfen diese Gebäude über 50 m tiefe Schatten, so dass diese auch bei 30 m Waldabstand noch 20 m tief in den Wald hinein reichen. Damit ändern sich die gerade für Waldränder typischen warmen und hellen Lebensbedingungen, welche für viele dort lebende Tier- und Pflanzenarten entscheidend sind.

Die Schaffung von ca. 200 neuen Wohneinheiten hat die Ansiedlung von ca. 400 zusätzlichen Einwohnern zur Folge. Diese Personen sowie dazugehörige Kinder und Hunde werden in den Wald drängen, um sich zu erholen und dort zu spielen. Beunruhigung, Trittschäden, Lärmbelastung, Abfallablagerung usw. sind die allseits bekannte Folge. Die oben erwähnten Wohlfahrtswirkungen des Waldes für die Bevölkerung werden gerne in Anspruch genommen, aber eine entsprechende Schonung dieser Ressource im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt nicht. Im Gegenteil soll der Waldabstandsbereich als Angebot für zusätzliche Spiel- und Erholungsmöglichkeiten dienen. Selbstverständlich lässt sich diese Nutzung nicht auf den Abstandsbereich begrenzen, sondern fördert gerade die Beunruhigung und Störung des Waldlebensraums.

Wie bereits beim Ortstermin mitgeteilt, ist aus diesen Gründen ein Mindestabstand zwischen Wald und neuer Bebauung von 60 m erforderlich. Dieser Zwischenraum sollte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden, wodurch eine Pufferzone zum Wald entsteht. Durch die Anlage von Wegen, die über die Ausgleichsflächen an bereits vorhandene Wege im Wald anschließen, kann gleichzeitig der Besucherverkehr aus dem Wohngebiet in den Wald so gelenkt werden, dass keine neuen Wege im Wald entstehen.

Der Beschluss über die **allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 06.03.2013 vom Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Wohnbaugebiet Hilligenwöhren– .

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1784 wurde vom 16.Mai 2013 bis einschließlich 17.Juni 2013 durchgeführt. Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am 18.04.2013 gefasst.

Zur frühzeitigen Beteiligung sind 23 Schreiben eingegangen, davon eines mit 50 Unterschriften. In den Schreiben wurden folgende Inhalte angesprochen:

- Anzahl der vorzusehenden Wohneinheiten
- Kapazität der öffentlichen Einrichtungen
- Gebäude im Passivhausstandard und mit Dachbegrünung
- Kosten für den Aus- und Umbau der Straßen und des Bolzplatzes
- Carsharing
- Zufahrt zum Baugebiet
- Sicherung des Gehwegs entlang der Südseite der Bischof-von-Ketteler-Straße
- Verbindung für Kfz-Verkehr zwischen der Burgwedeler Straße und der Carl-Loges-Straße
- Stellplätze / P&R-Parkplatz
- Erhöhung der Kapazität und Frequenz der Stadtbahn
- Waldabstand
- Platz der Hundeschule
- Untersuchung zu Fauna und Flora
- Umfang der Grünflächen
- Landschaftsbild
- Verlegung des Bolzplatzes
- Sportflächen erforderlich
- Bekanntgabe der Gutachten
- Belästigung während der Bauphase.

In der Zeit vom 24.07.2015 bis zum 29.08.2015 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Die **Region Hannover** gab mit Schreiben vom 26.08.2015 folgende Hinweise:
Naturschutz:
Stellungnahme als untere Waldbehörde
Es werde empfohlen, die vorhandenen Waldflächen nicht als öffentliche Grünfläche sondern als „Wald“ festzusetzen. Anderenfalls müsse gemäß § 8 NWaldLG verfahren werden und insbesondere eine Ersatzaufforstung vorgesehen werden.

Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde
Die vorgesehenen Maßnahmen (Freihalten eines 30 m-Streifens von Wegen usw.) seien Maßnahmen, die geeignet sind, vorhandene Werte und Funktionen zu erhalten und neue zu entwickeln.
Die Eingriffsbilanzierung liege nicht vor, es werde jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Sukzession auf der Hundesportfläche nicht anrechenbar ist, da hierdurch lediglich ein zuvor rechtswidriger Zustand beseitigt wird.

Wasserbehördliche Belange:
Für die geplante Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen über ein straßenbegleitendes Muldensystem bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).
Im Hinblick auf die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung wird auf die Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A138 hingewiesen. Hiernach ist u. a. darauf zu achten, dass eine regelmäßige Unterhaltung aller Versickerungsmulden erfolgen muss, damit die Niederschlagswasserversickerung dauerhaft schadlos möglich ist.
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.

Belange des ÖPNV:
Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtbahnhaltestelle Kurze-Kamp-Str. noch nicht barrierefrei ausgebaut ist. Für die zukünftige Nachrüstung von Hochbahnsteigen sind – auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Verbindungsstraße zwischen Langenforther Str. und Sutelstraße – ausreichende Flächen vorzusehen.

Regionalplanung:
Aus raumordnerischer Sicht wird auf die Stellungnahme vom 12.02.2013 (siehe frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) verwiesen.

Die **ÜSTRA** wies mit Schreiben vom 28.08.2015 darauf hin, dass bei der Untersuchung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen und der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch 250 Wohneinheiten, eine Bevorrechtigung für die Stadtbahn an der Gleisquerung zu berücksichtigen ist.
Bei dem neuen Bolzplatz, der deutlich näher an die Gleisanlagen rückt, sei eine geeignete Einzäunung vorzusehen, durch die verhindert wird, dass beim Spielen Gegenstände in den Gleisbereich geraten.
Der Betrieb der Stadtbahn dürfe nicht mehr als unvermeidlich behindert werden. Bauabläufe und Verkehrsführung seien rechtzeitig mit der Üstra abzustimmen. Vorhandene Kabelanlagen der infra und üstra seien zu berücksichtigen.

Die **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg** wies mit Schreiben vom 28.08.2015 darauf hin, dass Wald direkt und indirekt betroffen sei. Eine Bebauung in Waldnähe sei aus Waldsicht grundsätzlich unerwünscht. In Form von Störung, Beunruhigung, Verschattung, Änderung der Lebensraumqualität, oft auch illegale Lagerung von Müll und Gartenabfall. komme es zu Beeinträchtigungen und einer Verschlechterung der vom Wald ausgehenden Wohlfahrtswirkungen.

Teile des Waldes befinden innerhalb des Planbereichs. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche sei irreführend, da es sich eindeutig um Wald handele. Die Festsetzung als Wald diene der Klarstellung über die rechtliche Eigenschaft dieses Bereichs und sei jenseits der 30 m tiefen Maßnahmenfläche angemessen.

Der Abstand der künftigen Bebauung zum Wald entspräche nicht vollständig den Vorgaben der Raumordnung und führe zu den o. a. Beeinträchtigungen. Durch die konsequenten Vorgaben zur Ausgestaltung der Maßnahmenfläche werde ein wirksamer Puffer zwischen Wald und Bebauung gebildet. Daher werde die Abstandsunterschreitung in diesem konkreten Fall mitgetragen.

Der **BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)** lehnt mit Schreiben vom 27.08.2015 den Entwurf ab.
Die derzeitige Planung sieht vor, auf einer Allgemeinen Grünfläche, an die sich im Norden das Waldgebiet Große Heide anschließt, eine große Wohnbaufläche zu schaffen. Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2005) (RROP) handele es sich bei dem nördlichen Teil um ein „Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“, ein „Vorranggebiet für Freiraumfunktionen“ sowie ein „Vorsorgebiet für Natur und Landschaft“. Damit gehe deutlich aus dem RROP hervor, dass die Planungsabsicht bestehe den Bereich südlich des Waldgebiets Große Heide von Bebauung freizuhalten. Dies werde in dem derzeit vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht ausreichend gefolgt. Die Bebauung rückt stellenweise bis in einen Abstand von unter 60 Metern an das Waldgebiet Große Heide heran.
Weiter werde darauf hingewiesen, dass entsprechend dem RROP Waldränder in einem Abstand von 100 Metern frei von Bebauung zu halten seien. Mit dem Abstand von 30 bis 60 Metern würden die Vorgaben des RROP nicht eingehalten.
Auf der als Grünfläche ausgewiesenen Fläche zwischen Wald und zukünftiger Bebauung hätte sich bereits in Teilbereichen Wald entwickelt. Dieser müsste eigentlich als Waldgrenze angenommen werden, sodass der Abstand zwischen Wald und Bebauung nochmals deutlich geringer werde.

Der nördliche Teil der geplanten Wohnbaufläche solle soweit zurückgenommen werden, dass zum Wald ein Abstand von mindestens 100 Metern freigehalten werde.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.03.2016 bis zum 11.04.2016 durchgeführt.

In dieser Zeit gingen eine Stellungnahme von einer Interessengemeinschaft aus der Nachbarschaft, eines weiteren Bürgers, des BUND sowie der Region Hannover ein:

Interessengemeinschaft Pasemannweg /Burgwedeler Straße, Schreiben vom 23.03.2016:
Der Weg „quer durch die Äcker“ würde als fußläufige Erschließung der Naherholungsflächen „Große Heide“ genutzt. Sei in der Planung nicht vorgesehen, müsse aber als traditioneller Zugang zum Wald erhalten bleiben.
Die Einrichtung eines Hochbahnsteiges an gleicher Stelle wie zurzeit werde entschieden abgelehnt, da die benachbarten Grundstücke in ihrer Wohnnutzung stark gestört würden. Der künftige Hochbahnsteig solle im Bereich des EDEKA-Marktes vorgesehen werden.
Bereits vorhandene häufige Lärmbelästigungen gingen auf regelmäßige Veranstaltungen im Stadion zurück, die zumeist an den Wochenenden, insbesondere zur Ruhezeit, stattfänden. Zusätzliche Emissionen zu den heutigen Lärmbelästigungen der vorhandenen Sportanlagen seien unzumutbar. Der Abstand der vorhandenen Bebauung am Pasemannweg von nur 55 bis 60 m zum geplanten Bolzplatz sei völlig unzureichend. Die Nutzerfrequenz und die enormen Emissionen des vorhandenen Bolzplatzes –besonders an Samstagen und Sonntagen- seien bekannt. Die Abstandsempfehlung des Bayrischen Landesamtes für Umwelt würde als unzumutbar angesehen. Der niedrige Lärmschutzwall sei nur für die Schienenemissionen der Stadtbahn ausgelegt und hätte für höhere und weiter entfernte Lärmquellen keine Bedeutung.

Anlieger des Sonnenhagen, Schreiben vom 10.04.2016:
In der Begründung zu dem Bebauungsplan seien zum Themenkomplex Hochwasser keine Angaben enthalten und von daher die Abwägung unvollständig und somit fehlerhaft.
Das Internetportal „ZÜRS public“ der Versicherungswirtschaft stelle detaillierte und fundierte Risikoanalysen u.a. auch zum Thema Hochwasser dar. Danach befinde sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines von Hochwasser bzw. Überflutungen bedrohten Bereiches, wofür der Laher Graben ursächlich sein solle. So befinde sich entlang der Burgwedeler Straße ein möglicher Überschwemmungsbereich. Daher wird hier auf das Fehlen des ehemaligen Vorflutgrabens entlang der Burgwedeler Straße verwiesen. Bei besonderen Regenereignissen könne es zu Überflutungen kommen.
Die Festsetzungen, dass künftig anfallendes Niederschlagswasser auf den neuen Baugrundstücken zu versickern sei und entlang den anzulegenden Verkehrsflächen einer Muldenversickerung zugeführt werden sollte, müsse unter Beachtung der Risikoabschätzung der einschlägigen EU- Richtlinie im Rahmen der Abwägung einer ausführlichen Betrachtung unterzogen werden.

Der **BUND** wiederholte inhaltlich seine Stellungname vom 27.08.2015.

Die **Region Hannover** wiederholte mit Schreiben vom 11.04.2016 ihre Hinweise aus den Schreiben vom 12.02.2013 und 26.08.2015 bezüglich der Regionalplanung, des ÖPNV und der Wasserbehördliche Belange; ergänzte dazu noch den Hinweis, dass das neue RROP 2016 zurzeit aufgestellt wird. Die Planung sei mit dem Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Nach der öffenlichen Auslage wurde die Planung hinsichtlich der Lage des öffentlichen Bolzplatzes geändert. Der Bolzplatz wurde nach Norden verschoben, so dass er nun 80 m Abstand zum südlich gelegenen reinen Wohngebiet aufweist. Im Rahmen der Beteiligung der Betroffenen meldete sich die **Interessengemeinschaft Pasemannweg /Burgwedeler Straße** erneut:

> Bei der Änderung handele es sich nur um eine sehr beschränkte Korrektur. Der Lärm, des Bolzplatzes, besonders an den ruhebedürftigen Samstagen und Sonntagen, sei eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität. Ballscheppern am Drahtgitter und Anfeuerrufe etc. bleiben ein Störfaktor. Die Nutzungsbreite der freien Wiese, z. B. für Kinderzirkus, Schützenfest etc., sei unmöglich gemacht. Der Bolzplatz müsse möglichst entfernt von der vorhandenen Bebauung angelegt werden und Platz für bürgernahe Veranstaltungen lassen.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am . . als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem . . rechtsverbindlich.

Beurteilung der Umweltbelange

Mit der Entwicklung des Wohngebietes mit 250 Wohnungen ist zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten. Durch die Überlagerung des Ziel- und Quellverkehrs dieses neuen Baugebietes mit der vorhandenen Verkehrsbelastung ergibt sich eine Verkehrserhöhung auf der Burgwedeler-Straße von ca. 7,4%. Dies bedeutet keine erhebliche Mehrbelastung.

Insgesamt wird gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt.

Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 5 dB liegt im Einzelfall im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die Überschreitung um bis zu 5 dB entspricht zudem zumindest den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen ja auch das Wohnen zulässig ist.

Hinsichtlich der Lärmbelastung von der Autobahn wird der Orientierungswert lediglich nachts überschritten. Für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, können durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Damit wird der nächtliche Schallpegel lediglich auf den Freiflächen überschritten.

Es wird empfohlen, die Schlaf - und Ruheräume auf der Autobahn bzw. der Burgwedeler Straße abgewandten Seite anzuordnen.

Durch die Planung bleiben die Bäume des nördlich gelegenen Eichenmischwaldes in vollem Umfang erhalten, so dass die vorhanden Biotopstrukturen, wie Baumhöhlen, Altbäume und Totholzbestände auch weiterhin als Lebensstätten für besonders und streng geschützte Arten zur Verfügung stehen. Ebenfalls erhalten bleiben die Gehölzbestände im Westen des Plangebietes entlang des Schotterweges und im Süden entlang der Tennishalle. Auch die hier vorhandenen Lebensstätten bleiben für die genannten Tierarten weiterhin nutzbar.

Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen stellen keine besonderen oder seltenen Strukturen dar, so dass durch das Vorhaben verloren gehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an anderer Stelle im räumlich funktionalen Zusammenhang neu entstehen können.

Bei den häufigen und weit verbreiteten Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Regel nicht erfüllt sind. Es ist davon auszugehen, dass lokale Populationen dieser Arten großräumig abzugrenzen sind und meist eine sehr hohe Individuendichte aufweisen.

Im Gegensatz zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Verlust von Nahrungs- und Jagdhabitaten sowie Wanderkorridoren nur dann von Bedeutung, wenn es sich um essenzielle Flächen im Zusammenhang mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten handelt. Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche und der innerstädtischen Lage keine essenziellen Nahrungs- und Jagdhabitate für die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten auf.

Die Naturnähe der Böden ist im mittleren Bereich des Plangebietes als hoch einzustufen. Lediglich in den nördlichen und südlichen Randbereichen ist aufgrund der Nutzung eine mittlere bis geringe Naturnähe der Böden vorhanden. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte als mittel zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Mittleren Podsol-Gleys wird als hoch beschrieben.

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im überwiegenden Planbereich als mittel einzustufen.

Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) wird überwiegend als hoch bewertet.

Die im Planbereich vorkommenden Böden erfüllen keine Archivfunktion. Unmittelbar nordwestlich grenzen Heidepodsole an das B-Plan-Gebiet. Dieser Bodentyp erfüllt auf Grund seiner Entstehung eine Archivfunktion (Kulturgeschichte). Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich Wald fest, so dass dort keine Auswirkungen zu erwarten sind.

In den analysierten Mischproben aus dem ersten Bohrmeter liegen keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen vor. Die Vorsorgewerte der Landeshauptstadt Hannover für Spielflächen sowie die Auslöse- und Sanierungszielwerte der Bauleitplanung sind für alle Nutzungsvarianten (Kleingärten, Wohnbebauung, Grün- und Parkanlagen sowie Gewerbeflächen) unterschritten. Auch die Prüfwerte der BBodSchV sind für alle Nutzungsvarianten unterschritten. Die aus den Rammkernsondierungen des zweiten Bohrmeters zusammengestellten Mischproben zeigen keine Auffälligkeiten. Bedeutende Konzentrationen an Pflanzenschutzmitteln wurden weder im Feststoff noch im Eluat nachgewiesen.

Durch die Planung wird die Ackerfläche teilweise versiegelt und das Niederschlagswasser von Dächern, Stellplätzen und Straßen in Mulden gefasst. Da der Boden ausreichend versickerungsfähig ist, soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen werden in Seitenmulden geleitet und dort versickert. Die Planung führt voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser im Vergleich zur bisher und gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung. Positiv zu werten ist die große Freifläche im Norden des zukünftigen Wohngebietes, auf der ein flächenhafter Eintrag des Niederschlagswassers in das Grundwasser erfolgen kann.

Durch die Bebauung wird ein Teil der Kaltluftproduktionsflächen in Wohngebiet umgewandelt. Damit verringert sich die heute vorhandene Kaltluftproduktion. Durch die Ausweisung von umfangreichen Grünflächen im Norden des Plangebietes bleibt die Kaltluftproduktion teilweise erhalten. Um den nächtlichen Kaltluftabfluss nach Süden und Südosten weiterhin zu ermöglichen sollen in diesem Verlauf bauliche Hindernisse vermieden werden. Deshalb ist die Anordnung der geplanten Gebäude so vorgesehen, dass Schneisen durch das Wohngebiet verbleiben, die als Leitbahnen für den Kaltluftabfluss dienen. Damit wird der Einfluss der Bebauung auf die kleinklimatische Situation minimiert.

Die Blickbeziehungen werden durch die Bebauung aber auch durch den vorgesehenen Waldrand und die festgesetzten Bepflanzungen eingeschränkt. Die Auswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild durch die Planung sind nicht erheblich.

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht zu verzeichnen; Auswirkungen darauf sind daher nicht gegeben.

Erkennbare Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insgesamt als weniger erheblich einzustufen, da nicht zu erwarten ist, dass sich aus den in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte ergeben.

Abwägungsvorgang

Zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Planung ist mit dem Erfordernissen der Raumordnung (RROP) vereinbar.
Die Eingriffsbilanzierung ist auf der Grundlage einer Berechnung nach dem Hannover- Model in die Planung eingeflossen. Die Nutzung der Fläche als Hundeübungsplatz -ursprünglich auf einer Grünfläche- ist der Stadt seit langem bekannt. Die Nutzung wurde geduldet, für Teile liegt auch eine Baugenehmigung vor. Da es sich bei der Sukzession der ehemaligen Hundeübungsfläche um eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes handelt, soll dies auch in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden.
Der Forderung, die vorhandenen Waldflächen nicht als öffentliche Grünfläche sondern als „Wald“ festzusetzen wurde gefolgt.
Die Stadtbahnhaltestelle Kurze-Kamp-Str. soll nach heutigen Standards umgebaut werden.

Zurzeit werden verschiedene Varianten untersucht. Außerhalb des Plangebietes stehen ausreichende Flächen zur Verfügung.

Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anzahl der Wohneinheiten
Durch das Büro GEWOS wurde eine Analyse des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes durchgeführt. Im Ergebnis gibt es in Hannover einen erheblichen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Es ist deshalb vordringliche Aufgabe der Stadtentwicklung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, lässt ca. 250 Wohneinheiten zu. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

öffentlichen Einrichtungen
Durch die Planung werden Plätze für 13 Krippenkinder und 33 Kindergartenkinder zusätzlich erforderlich. Um den zusätzlichen Bedarf an Kindertagesstättenplätzen bereitzustellen plant der Projektträger den Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte (2 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen) im Plangebiet. Die im Einzugsbereich der Grundschule Gartenheimstraße zu erwartenden Schülerzahlen können bei einer sukzessiven Bebauung des Geländes nach den derzeitigen Prognosen und Klassenstärken im Bestand abgedeckt werden.

Passivhausstandard und Dachbegrünung
Aufgrund der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt, der Lage des Gebietes und dem großen Anteil an Grünflächen im Plangebiet wäre eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse nicht angemessen. Der Bebauungsplan sieht daher teilweise drei, teilweise vier Vollgeschosse vor.
Eine Dachbegrünung ist für alle Gebäude festgesetzt.
Der städtebauliche Vertrag, der parallel zu diesem Bebauungsplan abgeschlossen wird, enthält Regelungen über effektive Energienutzung und Energieeinsparung. Der Entwicklungsträger verpflichtet sich, das Bauvorhaben als klimaneutrale Siedlung mit energieeffizienter Bauweise, Einsatz von Kraftwärmekopplung und erneuerbaren Energien umzusetzen.

Kosten
Der Entwicklungsträger verpflichtet sich vertraglich, die Kosten für die Planung und Errichtung des Bolzplatzes, die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt, die Planung und Herstellung des Erschließungssystems, die Übernahme von Kosten für 33 Kindergartenplätze (Ü3) und 13 Krippenplätze (U3) zu tragen sowie zur kostenlosen Übertragung der Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) auf die Stadt.

CarSharing
Der Entwicklungsträger plant die Bereitstellung von Parkplätzen für Carsharing-Betreiber. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung und kann deshalb in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden.

Zufahrt zum Baugebiet
Die gutachterlicher Untersuchung der verkehrlichen Situation ergab, dass das eine zweite Zufahrt im Norden des Baugebietes keine merkliche Verbesserung mit sich bringen und auch die Kreuzung kaum entlasten würde. Es würde erhebliche zusätzliche Versiegelung und zusätzliche Kosten erfordern.
Durch den Ausbau der Kreuzung Burgwedeler Straße/ Kurze-Kamp-Straße/ Bischof-von -Ketteler-Straße mit einem zusätzlichen Abbiegestreifen und Nebenanlagen soll diese für eine ausreichende Leistungsfähigkeit ertüchtigt werden. Auch für die Straße bis zum Baugebiet ist ein Ausbau mit Nebenanlagen vorgesehen. Dies ist in dem Erschließungsvertrag mit dem Entwicklungsträger geregelt. Parallel dazu plant EDEKA die Neuordnung seines Marktes sowie des Parkplatzes.

Verbindung zwischen der Burgwedeler Straße und Hilligenwöhren
Die Verbindung von der Bischof-von-Ketteler-Straße zur Carl-Loges-Straße soll weiterhin auch während der Bauphase für Radverkehr und Fußgänger passierbar sein. Die Durchfahrt für Kfz ist nicht vorgesehen. Die Straße soll beiderseitig mit Fußwegen ausgebaut werden. Der Radverkehr ist auf der Fahrbahn vorgesehen. Zurzeit ist ein separater Fußweg auf der Südseite der

Straße bis zum P&R-Parkplatz vorhanden. Die Eichen stehen ca. 3 m abseits der heute befestigten Verkehrsfläche; aufgrund dieses Abstandes wird keine Gefährdung der Eichen durch Baufahrzeuge gesehen. Der Ausbau der Nebenanlagen wird die Erhaltung der Eichen berücksichtigen. Der endgültige Ausbau der Verkehrsanlagen kann erst nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen, da erfahrungsgemäß neue Verkehrsanlagen stark unter der Belastung des Baustellenverkehrs leiden. Das neue Wohngebiet soll mit der benachbarten Grünverbindung vernetzt werden. Über den Auguste-Ravenstein-Weg ist das Wohngebiet „Bunte Heide“ bereits heute an den Grünzug angebunden und damit für Fußgängerverkehr erreichbar. Der Bahnübergang ist bereits mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.

Stellplätze
In dem Baugebiet wird der ruhende Verkehr in Tiefgaragen, Garagenhöfen und in einem Parkhaus untergebracht. Der Bebauungsplan sieht aufgrund der guten Anbindung an den örtlichen Personennahverkehr eine Reduzierung der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze vor. Der Stellplatzschlüssel orientiert sich an vergleichbaren aktuellen Neubauvorhaben. Parkplätze für Besucherverkehr sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Stadtbahn:
Die Kapazität der Stadtbahn ist für 250 weitere Wohnungen ausreichend. Die Anzahl der Wagen und die Frequenz ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird von der Betreibergesellschaft auf der Grundlage von Fahrgastzählungen nachfrageabhängig nachgesteuert. Der Ausbau mit Hochbahnsteigen ist zurzeit in Planung. Gemäß Nahverkehrsplan ist die Umsetzung im Jahr 2017 vorgesehen. Eine wahrnehmbare Zunahme der Lärmbelastung durch die Stadtbahn wäre erst bei einer Verdopplung der Taktung gegeben.

Waldabstand
Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der sich mit dem Abstand zum Wald, der für den Ausschluss artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich ist, auseinandersetzt. Die faunistischen Bestandserfassungen erfolgten für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse. Bei der Vogelkartierung wurden Brutreviere im Plangebiet und dem näheren Umfeld erfasst. Hierzu zählte auch die Erfassung von Eulen und Käuzen. Zudem wurden im Speziellen die Vorkommen von xylobionten Käferarten im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wurde eine Waldrandlinie definiert und die Fläche nördlich davon als Wald festgesetzt.
Die Hundeschule ist verlagert worden und die ehemalige Hundeübungsfläche wird nun als Wald ausgewiesen. Die Fläche soll sich ungestört entwickeln. Vorhandene Fundamente sowie Wege- und Flächenbefestigungen werden beseitigt. Im Bereich bis 30 m Abstand zum Wald wird ein Waldsaum ausgebildet. Hier soll eine Wegeführung ausgeschlossen sein und eine dichte Baumpflanzung erfolgen. Ein Abstand von 60 m zur Bebauung wird stellenweise unterschritten; als Ausgleich soll die Fläche zwischen Bebauung und Waldrand naturnah entwickelt werden. So entsteht eine Pufferzone zum Wald, die gleichzeitig Lebensraum für verschiedene Vögel und Fledermäuse bietet.

Freiflächen, Frischluftzufuhr
Das geplante Baugebiet ist in Grünflächen eingebettet. Sowohl zur „Eichenallee“ als auch zur Stadtbahntrasse sind öffentliche und private Grünflächen so festgesetzt, dass die Kronen nicht in die Baugebiete hinein ragen. Die naturnahe Verbindung zwischen Wald und den Flächen südlich der Bezirkssportanlage wird durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen gesichert und ergänzt. Die Baumgruppe am Hundeplatz und die im Norden des Gebietes sind in der festgesetzten Waldfläche enthalten und gesichert.

Durch die Ausweisung von umfangreichen Grünflächen bleibt die Kaltluftproduktion teilweise erhalten. Um den nächtlichen Kaltluftabfluss in Nord-Südrichtung weiterhin zu ermöglichen, sollen in diesem Verlauf bauliche Hindernisse vermieden werden. Deshalb ist die Anordnung der geplanten Gebäude so vorgesehen, dass Schneisen durch das Wohngebiet verbleiben, die als Leitbahnen für den Kaltluftabfluss dienen. Damit wird der Einfluss der Bebauung auf die kleinklimatische Situation minimiert.

Landschaftsbild
Bothfeld bietet durch seine Lage und Infrastrukturausstattung gute Voraussetzungen, einen Teil der aktuell erheblichen Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum qualitätvoll durch maßvolle

bauliche Abrundung und Nachverdichtung zu befriedigen. Der Bebauungsplan soll das Planungsrecht für den Bau von 250 Wohneinheiten begründen. Er sieht umfangreiche Grün- und Waldflächen vor, um das Baugebiet in die Landschaft einzubetten und den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Bolzplatzes / Festwiese
Die Ausdehnung der Grünfläche westlich des P&R-Parkplatzes wird nur im südlichen Bereich reduziert. Die bisherigen temporären Nutzungen werden - soweit sie mit den benachbarten Wohnungen verträglich sind - durch die Planung nur geringfügig eingeschränkt.

Bolzplatz
Im Süden des Plangebietes ist der Ersatzstandort für den Bolzplatz vorgesehen. In der Untersuchung „Geräusche zu Trendsportanlagen Teil 2“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, werden Bolzplätze untersucht und Abstände in Abhängigkeit von der Gebietsnutzung empfohlen.
Ursprünglich sah die Planung den Bolzplatz ganz im Süden, mit einem Abstand von 55 Metern zur südlich gelegenen Wohnbebauung am Pasemannweg vor. Nun wurde die Anlage um 25 m nach Norden verschoben. Damit wird der anerkannte Abstand zwischen dem Bolzplatz und dem vorhandenen reinen Wohngebiet von 80 m sowie zu den neuen allgemeinen Wohngebieten von 55 m eingehalten.

Sportflächen
Durch zusätzliche Wohnungen und Zuzug entsteht auch der Bedarf zusätzlicher Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung. Um die Belange des Sports räumlich neu zu ordnen und entsprechende Kapazitäten zu schaffen, wird an einem stadtweiten Sportentwicklungskonzept gearbeitet. Die aktuell tatsächlich vorhandene Nutzung der Sportplätze wird durch die Ausweisung des Wohngebietes nicht in Frage gestellt.

Gutachten,
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten öffentlich ausgelegt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lagen diese noch nicht vor. Über das gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren hinaus wurden mehrere Informationsveranstaltungen vor Ort durchgeführt.

Bauphase
Nach den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag soll die Umsetzung der Bebauung in vier Bauabschnitten erfolgen. Seitens des Entwicklungsträgers wird eine vollständige Realisierung der Bebauung innerhalb von fünf Jahren nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1784 angestrebt.

61.13 / 20.05.2016

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1159/2016
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1778 - Bothfelder Kirchweg - Auslegungsbeschluss

Antrag,
1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1778 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes, die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, wirkt sich auf alle Bevölkerungsgruppen in gleichem Maße aus.

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

Begründung des Antrages
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1778 umfasst Flächen einer Hofstelle und ehemaliger Kleingärten am Bothfelder Kirchweg.

Das Plangebiet liegt überwiegend im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB, in dem Wohnbebauung nicht zulässig ist.

Die Fa. Gundlach Wohnungsbau hat am 10.05.2012 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt und plant in dieser integrierten Lage ein ökologisch orientiertes Wohngebiet.

Um die vorgenannte Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1778 vorgesehen, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 19.12.2012 vom Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:
- Wohnbebauung am Bothfelder Kirchweg -
Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1778 wurde vom 14. Februar 2013 bis einschließlich 13. März 2013 durchgeführt.
Während dieser Zeit sind einige Schreiben von Anliegern aus der Nachbarschaft eingegangen, in denen Bedenken wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens und des befürchteten Parkdrucks in den angrenzenden Straßen geäußert worden sind. Teilweise wird auch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten als zu hoch und somit nicht gebietsverträglich angesehen.

Stellungnahme der Verwaltung
Nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten sind die umliegenden Straßen ausreichend dimensioniert und können den erwarteten Verkehr problemlos aufnehmen. Die notwendigen Stellplätze und die Besucherstellplätze werden im Plangebiet nachgewiesen, sodass eine stärkere Belastung des vorhandenen Straßennetzes durch den ruhenden Verkehr nicht zu erwarten ist. Außerdem sollen im Plangebiet Carsharing-Plätze angelegt werden. Durch dieses Angebot wird sich die Anzahl der Kraftfahrzeuge reduzieren.
Die geplanten Gebäude fügen sich nach dem städtebaulichen Entwurf in Größe und Anordnung der Baukörper in das Umfeld ein.

Die Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** hat vom 3. März bis zum 8. April 2016 stattgefunden. In dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

BUND, Schreiben vom 07.04.16
Die vorhandenen Gehölzbestände und über 55 ältere Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover fallen, bilden einen naturschutzfachlich wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Von den insgesamt 55 Bäumen sollen 40 Bäume gefällt werden. Der BUND fordert daher, die geplante Bebauung so zu ändern, dass möglichst viele der Gehölzbestände erhalten bleiben. Oft können bereits durch die Verschiebung der zu bebauenden Flächen eine Vielzahl an Bäumen erhalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Eingriffsbilanzierung ist auf der Grundlage einer Berechnung nach dem Hannover-Modell in die Planung eingeflossen. Diese ist der Drucksache in Anlage 2 beigefügt.
40 der zu fällenden Bäume fallen in den Geltungsbereich der Hannoverschen Baumschutz-satzung. Hierfür sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 2 vorzunehmen. Die Bilanzierung erfolgt über den Punktansatz des EIBE-Modells. 9 Bäume können im Plangebiet untergebracht werden, die restlichen 71 Bäume sind auf der externen Kompensationsfläche zu pflanzen.
Die Anordnung der Baukörper ist so gewählt, dass möglichst wenige Bäume betroffen sind.

Region Hannover, Schreiben vom 06.04.16
Aus naturschutzfachlicher Sicht wird bedauert, dass der strukturreichste Teil des Bothfelder Angers bebaut werden soll. Ein Verschlechterung des Landschaftsbildes wird befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung
Der städtebauliche Entwurf stellt mit seiner kleinteiligen Bebauung sowie dem erhaltenen

Baumbestand und den geplanten Wegeführungen, Wohnhöfen und Grünstrukturen einen guten Kompromiss zwischen Naturschutzaspekten und der Notwendigkeit Wohnraum in integrierter Lage anbieten zu können.

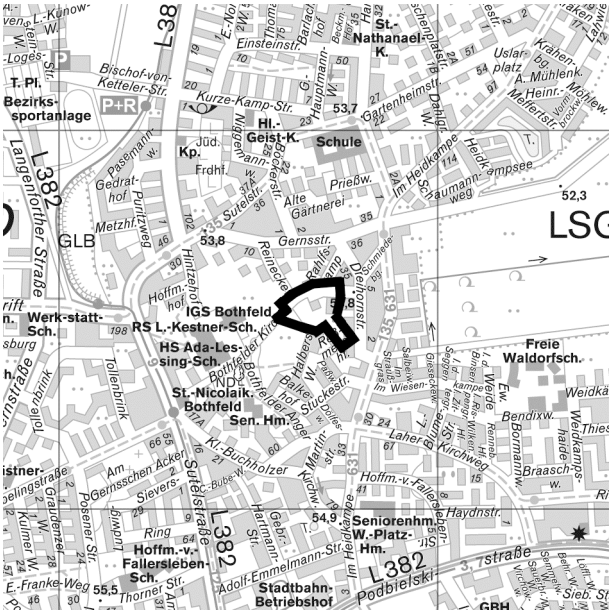
Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13
Hannover / 20.05.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1778
- Bothfelder Kirchweg -

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Ost
Stadtteil: Bothfeld

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

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

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

  und

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

alle Gemarkung Bothfeld, Flur 29.

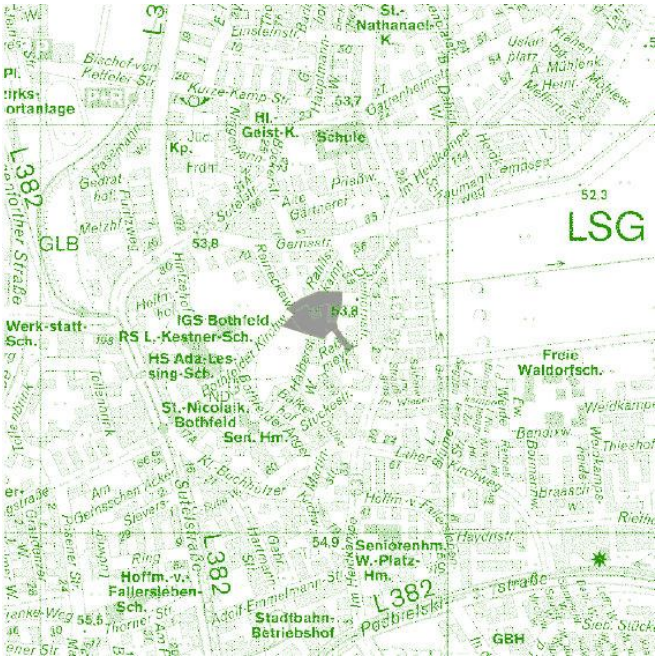
Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

2767/2012	Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

61.13 / 18.04.2016

B e g r ü n d u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1778
– Bothfelder Kirchweg -



Übersichtskarte (Geoinformation Hannover)

Stadtteil: Bothfeld

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

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

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

  und

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

alle Gemarkung Bothfeld, Flur 29.

Inhaltsverzeichnis:

Teil I – Begründung **3**

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **3**

2. Planungsrechtliche Situation **3**
2.1 Flächennutzungsplan 3
2.2 Verbindliche Bauleitplanung 4
2.3 Planungsalternativen 4
2.4 Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb 4

3. Städtebauliche Situation **6**

4 Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes **7**
4.1 Bau- und Nutzungskonzept 7
4.2 Gebäudegestaltung / Fassaden 9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 9
4.4 Erschließung 9
4.5 Freiflächengestaltung 12

5 Einbezogene Flächen 13
5.1 Öffentliche Grünfläche 13
5.2 Verkehrsfläche 13

6. Energiekonzept 13

7. Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur 14
7.1 Technische Erschließung 14
7.2 Trink- und Löschwasserversorgung 14
7.3 Niederschlagswasser 14
7.4 Stromversorgung 15
7.5 Soziale Infrastruktur 15

8. Umweltbelange 15
8.1 Eingriff in Natur und Landschaft 15
8.2 Artenschutz 15
8.3 Baumschutzsatzung 16
8.4 Lärmschutz 16
8.5 Verkehrliche Entwicklung 17
8.6 Vorsorgender Bodenschutz / Bodenverunreinigung 17
8.7 Kampfmittel 21

9. Hinweise 21

10. Durchführungsvertrag 22

11. Kosten für die Stadt 22

Teil II – Umweltbericht 22

Teil III – Anhänge 24

A - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 24
Anhang 1: Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan 24
Anhang 2: Von der Planung betroffene Bäume nach Baumschutzsatzung 25
Anhang 3: Poolfläche im Bebauungsplan 1784 – Hilligenwöhren 26

B - Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb 27
Anhang 4: Wettbewerbsergebnisse - 1. Rang und engere Wahl 27
Anhang 5: weitere Wettbewerbsergebnisse 29

Teil I – Begründung

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

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

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

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

dargestellt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

In der unmittelbaren Nachbarschaft grenzen

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

unmittelbar das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an.

2.3 Planungsalternativen

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

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

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

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

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

2.4 Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb

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

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

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

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

Der 1. Rang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diese Empfehlungen wurden bei der weiteren Überarbeitung des Entwurfes berücksichtigt.

3. Städtebauliche Situation

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

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

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

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

Verkehrliche Anbindung

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

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

Nahversorgung und soziale Infrastruktur

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

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

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

Spiel- und Erholungsflächen

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

Fazit

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

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

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

4 Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

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

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

4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Bestandsgebäude

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

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

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

Beide Gebäude sind nicht unterkellert.

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

Neubebauung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Gebäudegestaltung / Fassaden

Bestandsgebäude

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

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

Neubebauung

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

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

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

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

4.4 Erschließung

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

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

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

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

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

Fahrradstellplätze (FST)

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

Notwendige Einstellplätze (ST)

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

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

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

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

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

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

Abfall- und Wertstoffbehälter

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

Rettungswege / Brandschutz

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

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

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

Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen



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

4.5 Freiflächengestaltung

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

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

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

5 Einbezogene Flächen

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

5.1 Öffentliche Grünfläche

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

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

5.2 Verkehrsfläche

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

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

6. Energiekonzept

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

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

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

7. Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur

7.1 Technische Erschließung

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

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

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

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

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

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

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

7.3 Niederschlagswasser

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

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

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

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

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

7.4 Stromversorgung

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

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

7.5 Soziale Infrastruktur

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

8. Umweltbelange

8.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

8.2 Artenschutz

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

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

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

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

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

8.3 Baumschutzsatzung

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

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

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

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

Die Sicherung der Baumersatzpflanzungen erfolgt im Durchführungsvertrag.

8.4 Lärmschutz

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

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

8.5 Verkehrliche Entwicklung

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

Fließender Verkehr

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

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

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

Ruhender Verkehr

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

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

Fazit

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

8.6 Vorsorgender Bodenschutz / Bodenverunreinigung

8.6.1 B-Plan 1778 „Bothfelder Kirchweg“

Die Bodenübersichtskarte1:50.000 der Stadt Hannover weist für das Plangebiet als Bodentyp Gley-Podsol aus. Es handelt sich hierbei um einen sehr sauren, nährstoffarmen und durch oberflächennahes Grundwasser geprägten Boden. Als Bodenart ist Sand (saalezeitlicher Geschiebedecksand) über glazifluviatilen Ablagerungen angegeben.

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

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

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

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

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

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

Mit dem Bericht vom Juni 2013 wurden folgenden Ergebnisse zusammengefasst:

- Bewertung nach Bodenwerte Bauleitplanung Hannover:

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

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

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

- Bewertung nach BBodSchV

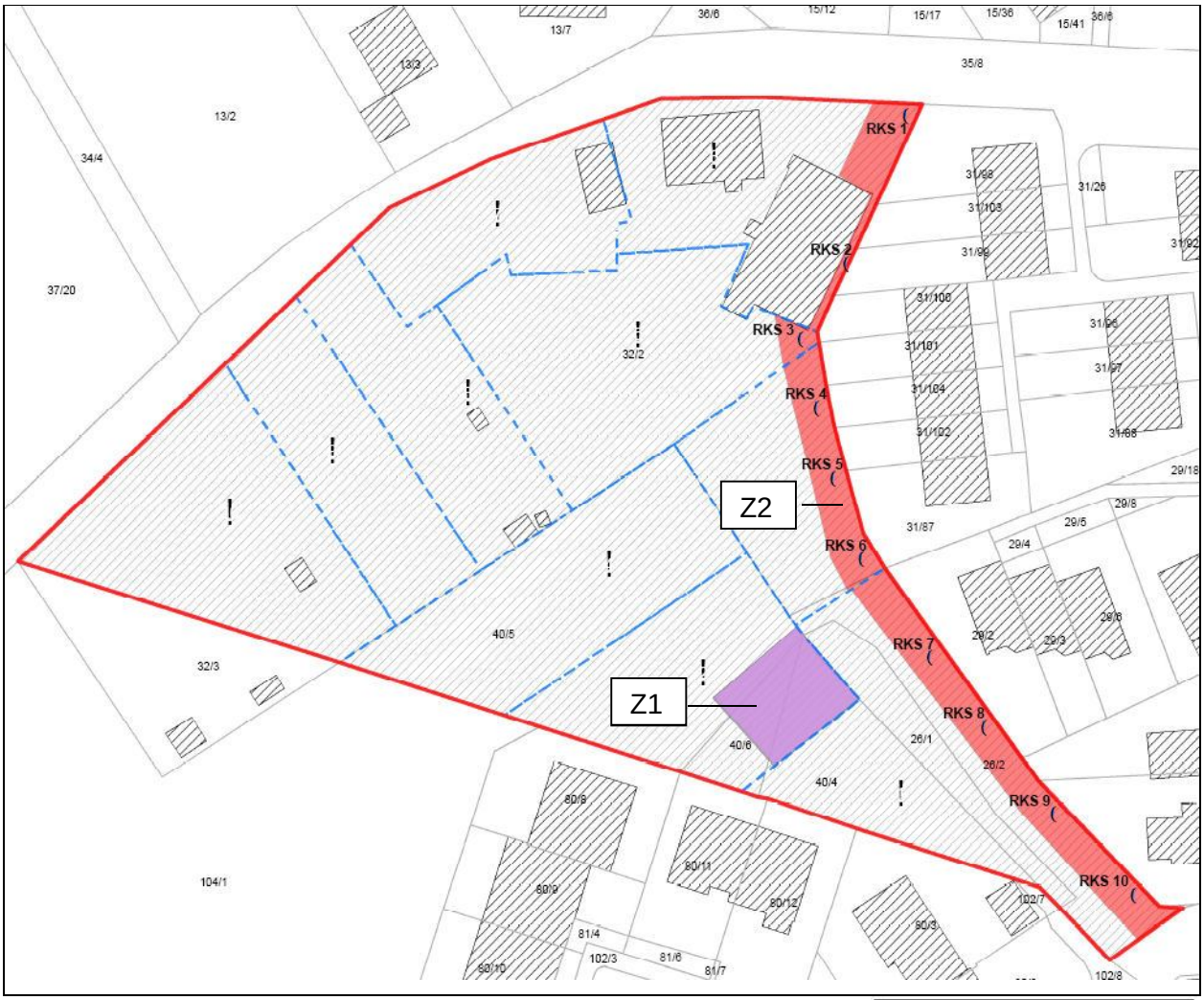
  In den untersuchten Mischproben aus dem ersten Bohrmeter liegen keine Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete sowie für sämtliche andere in der BBodSchV angegebene Nutzungen (Park- und Freizeitanlagen, Industrie- und Gewerbeflächen) vor.

- Bewertung nach LAGA

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

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

Orientierende Untersuchung – Detailkarte Bewertung



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

LH Hannover

Orientierende Untersuchung
B-Plan 1778
Bothfelder Kirchweg

Detailkarte
Bewertung

- Untersuchungsgebiet
- Grenzen der Probenahmefelder
- Feldnummer
- Beet mit Bahnschwellen umrandet
- Rammkernsondierungen
- Bodenwerte für die Bauleitplanung unterschritten
- Zuordnungswert Z1 n. LAGA
- Zuordnungswert Z2 n. LAGA

Hinweis / Definition zur Bewertung nach LAGA:

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

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

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

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

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

- Bewertung der Pflanzenschutzmittel

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

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

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

8.6.2 B-Plan 1784 „Hilligenwöhren“

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

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

Bewertung nach Bodenwerte Bauleitplanung Hannover

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

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

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

Bewertung nach BBodSchV

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

Bewertung nach LAGA

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

Fazit

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

8.7 Kampfmittel

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

9. Hinweise

Denkmalschutz

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

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

Archäologische Denkmalpflege

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

10. Durchführungsvertrag

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

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

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

11. Kosten für die Stadt

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

Teil II – Umweltbericht

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

Die Ergebnisse des Umweltberichtes sind in die Planung eingeflossen.

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

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

Silvia Petersen

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Mai 2016

61.13 / ___.__.2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Anhänge zum
- Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
- Städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb

Teil III – Anhänge

A - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anhang 1: Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende:

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

Abb. ohne Maßstab

Architektur: AllesWirdGut ARCHITEKTUR ZT GMBH laser architekten

Freianlagen: ::chora blau LANDSCHAFTSARCHITEKTUR BÖDEM CORDES NEY SCHMIDT GBR

(Stand Mai. 2016)

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



Legende

- Bestandsbaum Erhalt
- Bestandsbaum Fällung
- Baum Neupflanzung

(Abbildung ohne Maßstab)

Abbildung: Baumfällungen nach Baumschutzsatzung, chora blau Landschaftsarchitektur, 09.02.2016

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

Antrag auf Baumfällung, PlanungsGruppe Landespflege, 08.02.2016

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

Anhang 3: Poolfläche im Bebauungsplan 1784 – Hilligenwöhren
(Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan 1784 – Hilligenwöhren und Anrechnung von Kompensationsflächen für den B-Plan 1778 Bothfelder Kirchweg)



Auszug aus dem B-Plan 1784 – Hilligenwöhren *Abb. ohne Maßstab / Stand Februar 2016*

Bebauungsplan 1784 - Hilligenwöhren

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

1. Das durch die Eingriffe im B-Plan 1784 Hilligenwöhren (Bauflächen, Verkehrsflächen und Bolzplatz) ermittelte Defizit beträgt gem. der Bilanzierung des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün – Bereich Planung und Bau (OE 67.20) vom 1.7.2015: **1988,0 Pkt**.
2. Hiervon können in den öffentlichen Grünflächen zwischen Waldrand und Baugebieten bzw. privaten Grünflächen **543,4 Pkt**. kompensiert werden.
3. Das verbleibende Defizit von **1.444,6 Pkt**. wird auf dem im B-Plan 1784 mit §§ 6 und 8 Teil des ehem. Hundeplatzes kompensiert. Die Gesamtfläche des aufzuwertenden Hundeplatzes beträgt **7.164m²**, die Gesamtaufwertung **1.642,8 Pkt**. Hiervon sind dem B-Plan 1784 **1,444,6 Pkt**. zugeordnet (= 87,98%; also 6.302,9m²), so dass noch **197,4 Pkt**. (=12,02%, also 861.1m² zur weiteren Zuordnung zur Verfügung stehen.

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

Bebauungsplan 1778 - Bothfelder Kirchweg

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

a. Für den B-Plan 1778, für den ein Defizit von **1.785 Pkt**. zu kompensieren ist, steht im Bereich des ehemaligen Hundeplatzes nur noch die im B-Plan 1784 entsprechend abgegrenzte Restfläche im Nordwesten (**861,1m², Aufwertung: 197,4 Pkt.** - **schraffierte Fläche A**) zur Verfügung. Somit verbleibt für den B-Plan 1778 noch ein Defizit von **1.587,6 Pkt**.

b. Die Gesamtgröße des im B-Plan 1784 festgesetzten Waldmantels beträgt **13.842m²** und ist auch in § 7 der textlichen Festsetzungen exakt definiert. Die hier anzusetzende Aufwertung beträgt insgesamt 4.438.3 Pkt. Um hier das Defizit von **1.587,6 Pkt.** zu kompensieren, sind dem B-Plan 1778 **4.951,28 m²,** also 35,77% der Fläche, zuzuordnen (**schraffierte Fläche B**).

c. Für weitere Eingriffe stehen im Bereich des Waldmantels also noch **2.850,7Pkt.** auf einer Fläche **8.890,72m²** zur Verfügung, was einem Anteil von 64,23% entspricht. Diese Fläche verbleibt weiterhin auf dem Ökokonto (reserviert für Fa. Gundlach – **Fläche C**)

B - Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb

Anhang 4: Wettbewerbsergebnisse - 1. Rang und engere Wahl

AllesWirdGut _ 1. Rang





Rentrop





Kiefer + Kiefer





Renner Hainke Wirth





Bothfelder Kirchweg

städtebauliches Workshopverfahren _ engere Wahl

Gundlach
125 Jahre | 1890–2015

Anhang 5: weitere Wettbewerbsergebnisse



Umweltbericht

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1778
- Bothfelder Kirchweg -
in Hannover, Stadtteil Bothfeld

Auftraggeber

Grundlach GmbH & Co.KG

Bauträger

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernd Blanke

Stand: 8.2.2016

PlanungsGruppe Landespflege

Kleine Düwelstr. 21 • 30 171 Hannover •
Tel. (0511) 283 68 20 • Fax (0511) 283 68 21
Internet: www.pglandespflege.de
Mail: info@pglandespflege.de

Inhalt

1. Einleitung 1
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans 1
1.1.1. Angaben zum Standort 1
1.1.2. Beschreibung des Vorhabens (Abb. 1) 1
1.1.3. Städtebauliche Begründung 1
1.1.4. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 3
1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 3

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 4
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 4
2.1.1. Schutzgut Mensch 4
2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere 5
2.1.2.1. Biotope und Pflanzen 5
2.1.2.2. Tiere 8
2.1.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung 10
2.1.3.1. Überprüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote 11
2.1.3.2. Schutzgebiete 12
2.1.4. Schutzgut Boden 13
2.1.5. Schutzgut Wasser 13
2.1.6. Schutzgut Luft und Klima 13
2.1.7. Schutzgut Landschaft 14
2.1.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 14
2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 14
2.1.10. Zusammengefasste Umweltauswirkungen 14

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 15
3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 15
3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 15

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 15
4.1. Vermeidungsmaßnahmen 15
4.1.1. Vermeidungsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes (vgl. ABIA 2013 im Anhang) 15
4.1.2. Schutz von Boden während der Bauphase 16
4.2. Maßnahmen zur Kompensation 16
4.2.1. Ausgleich im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung 16
4.2.2. Kompensation außerhalb des Plangebietes 17

5. Zusätzliche Angaben 18
5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 18
5.2. Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung 18
5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 19

6. Quellen 20

Abbildungen

Abb. 1 Städtebaulicher Entwurf für den Vorhaben- und Erschließungsplan 2

Tabellen

Tab. 1 Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (ABIA 2013) 5

Tab. 2: Biotoptypen des Planungszustands..... 6

Tab. 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 6

Tab. 4 Artenliste Fledermäuse (ABIA 2013 im Anhang) 8

Tab. 5: Brutvögel im Untersuchungsgebiet..... 9

Tab. 6: Zusammengefasste Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit 15

Anhang

Untersuchungen der Biotoptypen und der Fauna sowie artenschutzrechtliche Beurteilung (ABIA 2013)

Karte 1: Bestands-, Konfliktplan und Maßnahmenplan

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1.1.1. Angaben zum Standort

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt östlich des Schulzentrums IGS Bothfeld am Bothfelder Kirchweg. Er umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 9.450 m² die Grundstücke südlich des Bothfelder Kirchweges bis zur Straße Reßmeyerhof mit

- der Verkehrsfläche Bothfelder Kirchweg (Flurstück 35/8 – teilweise) sowie dem Bothfelder Kirchweg Nr. 6 (Flurstück 32/2) und den Flurstücken 40/5 sowie 26/2 (jeweils teilweise) als Flächen des **Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)** mit einer Größe von 7.925 m² sowie
- den einbezogenen Flächen 32/2 und 40/5 (beide teilweise) im Westen sowie dem Flurstück 26/2 (teilweise) im Süden als einbezogene Flächen mit einer Größe von ca. 1.525 m²

alle Gemarkung Bothfeld, Flur 29.

1.1.2. Beschreibung des Vorhabens (Abb. 1)

Die vorhandene Resthofanlage Bothfelder Kirchweg Nr. 6 soll erhalten werden, in dem das Haupthaus saniert und zu Wohnzwecken umgebaut wird, während das ehemalige Scheunengebäude an gleicher Stelle wieder aufgebaut wird. Die Bebauung wird durch den Wechsel zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen mit einander verbunden.

Südwestlich des Bestandshofes sollen fünf Wohnhöfe neu gebaut werden, die jeweils aus zwei rechtwinklig zueinander angeordneten Baukörpern mit einem dazwischenliegenden offenen Treppenhaus bestehen und zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss aufweisen. In diesen Neubauten werden insgesamt ca. 42 Wohneinheiten (WE) als kostengünstige Mietwohnungen entstehen.

Gleichzeitig wird auch die Schaffung einer kombinierten Grün- und Wegeverbindung zwischen der Straße Reßmeyerhof/ Dreihornstraße im Süden und dem Bothfelder Kirchweg im Norden gesichert. Ferner wird die bestehende, westlich angrenzende Grünfläche zum Zwecke der Bestandssicherung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die neue Wohnsiedlung soll weitgehend autofrei sein, die notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück, vorrangig im Bereich des Bothfelder Kirchweges und südlich der ehemaligen Hofanlage angeordnet. Das gebietsinterne Wegenetz bleibt dagegen hauptsächlich dem Fuß- und Radwegverkehr vorbehalten. Darüber hinaus zwischen den Gebäuden Erschließungs- und Grünflächen sowie private Gärten geplant.

1.1.3. Städtebauliche Begründung

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wurde mit der 225. Änderung an die neuen Entwicklungen im Bereich Bothfelder Anger angepasst. Ziel ist dabei die Erweiterung des Wohnbauflächenangebots am Bothfelder Kirchweg sowie die Löschung der bisheri-

gen Vorbehaltstrasse für die U-Bahn und Übernahme einer Verlängerungsoption für die Stadtbahn. Der überplante Bereich ist nun als Wohnbaufläche ausgewiesen.

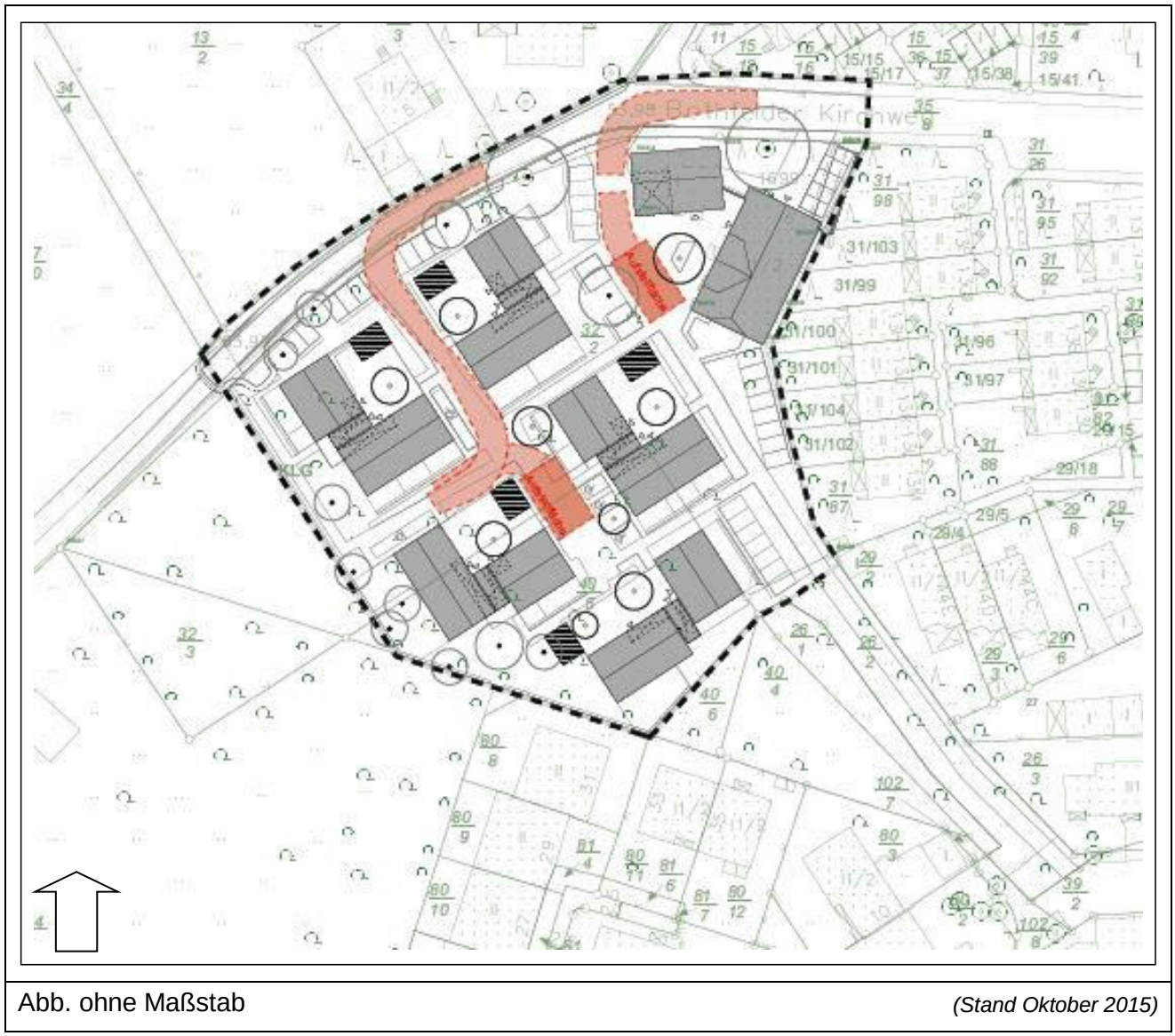


Abb. 1 Städtebaulicher Entwurf für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

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

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

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

nach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile besonders zu berücksichtigen ist.

Weitere Untersuchungen zu alternativen Standorten werden aufgrund der integrierten Lage im Stadtteil mit der guten Anbindung an den ÖPNV und mehreren Kindergarten- und Schulstandorten sowie Freizeit- und Erholungsflächen in geringer Fußweg-Entfernung nicht weiter verfolgt.

1.1.4. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen (9.463 m^2) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Vorhaben- und Erschließungsplan (ca. 7.925 m^2):

- Gebäudeflächen incl. zu sanierende Bestandsgebäude (Grundstück Gundlach): ca. 1.990 m^2
- Private Erschließungs- und Aufenthaltsflächen (Grundstück Gundlach): ca. 2.880 m^2
- Private Rasen-/ Beetflächen und private Gärten (Grundstück Gundlach): ca. 2.075 m^2
- Öffentliche Verkehrsfläche – Bothfelder Kirchweg ca. 980 m^2

Einbezogene Flächen (ca. 1.535 m^2):

- Öffentliche Grünfläche: ca. 1.000 m^2
- Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg (ca. 535 m^2), die anteilig auf ca. 200 m^2 für den Weg befestigt wird.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt die planungsrechtlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Aus der diesbezüglichen Auflistung des § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere zu nennen:

Nr. 1: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nr. 4: Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Weiter ist der Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Schließlich schreibt § 1a Abs. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren vor.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Grundsätze der Eingriffsregelung (Vermeidung, Kompensation) und des Artenschutzes festgelegt.

Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten.

Nach Maßgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Für die Beurteilung maßgeblich sind die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Verordnungen und Normen, für die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) gehört das Vorhabensgebiet zu den „Grün- und Freiräumen, die nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung ebenfalls zu sichern sind“. Allerdings wird eingeschränkt, dass diese Einschätzung nur als „erster Hinweis“ zu werten und eine individuelle Prüfung der Schutzwürdigkeit vorzunehmen ist (REGION HANNOVER 2013, S. 495 sowie Karte 5a). Sonstige landschaftsplanerische Aussagen sind nicht vorhanden.

Im Stadtgebiet Hannover gilt die städtische Baumschutzsatzung (LH HANNOVER 1995). Geschützt sind alle „Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden; liegt der Baumkronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend, bei mehrstämmigen Bäumen wird die Summe der Stammumfänge zugrunde gelegt“. Ausgenommen sind Obstbäume die Ertragszwecken dienen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden der derzeitige Zustand des Plangebiets, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, dargestellt und bewertet. Daran schließt sich die Beschreibung der mit der Planung verbundenen Veränderungen sowie deren Bewertung an. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden so deutlich und dienen als Basis für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme und Bewertung

Aufgrund der geplanten ca. 42 Wohnungen und eine Wohngemeinschaft für bis zu 11 Personen werden insgesamt etwa 110 neue Einwohner erwartet, durch die zusätzliche Verkehre generiert werden. Die möglichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche und das vorhandene Straßennetz wurden in einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro SHP Ingenieure (Hannover) erfasst. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Die verkehrsgünstige Lage des Planungsgebietes begünstigt die Nahmobilität zu Fuß und mit dem Rad sowie die Nutzung des ÖPNV. Durch die geplante Wohnnutzung ein Neuverkehrsaufkommen von rund 130 Kfz-Fahrten am Tag und etwa 13 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde entstehen. Dabei wird davon ausgegangen, dass das gesamte Neuverkehrsaufkommen über den Knotenpunkt Bothfelder Kirchweg / Dreihornstraße abgewickelt wird. Die aus dem Neuverkehrsaufkommen resultierenden zusätzlichen Belastungen durch Lärm und Abgase für die bestehende Wohnbebauung sind somit geringfügig.

Auswirkungen der Planung

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.1.2.1. Biotope und Pflanzen

Die derzeitige Vegetation wurde im Rahmen einer Biotoptypenkartierung im Juni/ Juli 2013 aufgenommen. Eine detaillierte Karte der Biotope sowie eine Beschreibung der Biotoptypen finden sich bei ABIA (2013, im Anhang). In der nachfolgenden Tabelle sind die festgestellten Biotoptypen zusammengefasst.

Tab. 1 Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (ABIA 2013)

Biotoptyp	Kürzel	Wertstufe	RL Nds.	Schutz	FFH-LRT
Gebüsche und Gehölzbestände					
Ruderalgebüsch	BRU	III	*	-	-
Rubus-/Lianengetrüpp	BRR	III	*	-	-
Einzelstrauch	BE	E	-	-	-
Stauden- und Ruderalfluren					
Nitrophiler Staudensaum	UHN	II	*	-	-
Goldrutenflur	UNG	I	-	-	-
Grünanlagen					
Artenreicher Scherrasen	GRR	II	*	-	-
Artenarmer Scherrasen	GRA	I	-	-	-
Trittrasen	GRT	I	-	-	-
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	BZE	I	-	-	-
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	BZN	I	-	-	-
Zierhecke	BZH	I	-	-	-
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	HSE	III	3	-	-
Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HEB	E	3	-	-
Beet/Rabatte	ER	I	-	-	-
Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen					
Straße	OVS	I	-	-	-
Parkplatz	OVP	I	-	-	-
Weg	OVW	I	-	-	-
Verstädtertes Dorfgebiet	ODS	I	-	-	-
Hütte	OYH	I	-	-	-
Sonstiges Bauwerk	OYS	I	-	-	-

Erläuterungen
Wertstufen nach BIERHALS et al. (2004) und V. DRACHENFELS (2012): Erläuterungen s. Kap.4.1. Gefährdung: RL = Rote Liste, Nds = Niedersachsen, Gefährdungsstatus: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, d = Degenerationsstadium, * = landesweit nicht gefährdet, - = Einstufung nicht sinnvoll / keine Angaben. Schutz: 2 = geschützt gemäß § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG. () = gilt nicht für die vorgefundene Ausprägung. Angaben zu Gefährdung und Schutz aus V. DRACHENFELS (2011 und 2012).

Auswirkungen der Planung – Biotope und Pflanzen

Die Ausweisung des Baugebietes führt zu einer teilweisen Überbauung der vorhandenen Biotope. Die Biotope des Planungszustands sind in. Tab. 2 dargestellt:

Tab. 2: Biotoptypen des Planungszustands

Biotoptyp	Kürzel	Wertstufe	RL Nds.	Schutz	FFH-LRT
Grünanlagen					
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	I	-	-	-
Scherrasen	GR	I	-	-	-
Ziergebüsch/ -hecke	BZ	I	-	-	-
Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	HEB	E	-	-	-
Beet/Rabatte	ER	I	-	-	-
Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen					
Verkehrsflächen	OV	I	-	-	-
Sonstige befestigte Fläche	OF	I	-	-	-
Zeilenbebauung	OZ	I	-	-	-
Sonstiges Bauwerk, tw. mit Gründach	OYS	I	-	-	-

Erläuterungen siehe Tab. 1.

Bewertung des Eingriffes

Die Bewertung des Eingriffes und der Kompensation erfolgt nach dem EIBE-Verfahren (LH HANNOVER 1995). Dabei wird jeder Biotop einer 10-stufigen Empfindlichkeitsskala zugeordnet.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus sich aus dem *Eingriffswert* welcher aus der *Empfindlichkeitsstufe* abgeleitet wird. Nach der aktuellen Ausprägung der Biotope wird jeweils der **mittlere** *Eingriffswert* innerhalb der Wertspanne der *Empfindlichkeitsstufe* gewählt. Der *Eingriffswert* wird mit der *Eingriffsfläche* multipliziert und ergibt den in Punkten ausgedrückten *Kompensationsbedarf*. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Biotope mit Ausnahme von 15 Einzelbäumen nicht erhalten werden können und die gärtnerische Gestaltung des Geländes erst nach Abschluss des Hochbaus erfolgt.

Tab. 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotoptyp	Typ gemäß EIBE-Modell	ES	Wertfaktor	Fläche	Ergebnis
Bewertung der Bestandsflächen					
Rubus-Lianengestrüpp (**BRR**)	Beerendickichte-/ gebüsche	IV	0,65	151 m²	98 WE
Ruderalgebüsch (**BRU**)	Beerendickichte-/ gebüsche	IV	0,65	92 m²	60 WE
Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten **(BZE)**	Zierstrauchpflanzungen	VI	0,45	203 m²	91 WE
Zierhecke **(BZH)**	Schnitthecken	VI	0,45	23 m²	10 WE
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (**BZN**)	Zierstrauchpflanzungen	VI	0,45	574 m²	258 WE
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten **(HSE)**	Saure Eichenmischwälder - Aufforstung/ Stangenholz	III	0,75	1.064 m²	798 WE
Einzelbaum des Siedlungsbereichs, BHD <20 cm **(HEB)**	Einzelbaum <20 cm Brusthöhendurchmesser		*21 Bäume*[1]		440 WE

[1] Für jeden einzuschlagenden Baum werden 20 Wertpunkte berechnet.

Biotoptyp	**Typ gemäß EIBE-Modell**	**ES**	**Wertfaktor**	**Fläche**	**Ergebnis**
Einzelbaum des Siedlungsbereichs, BHD >20 cm **(HEB)**	Einzelbaum >20 cm Brusthöhendurchmesser, unterliegt der Baumschutzsatzung (s.u.)		*40 Bäume*		s.u.
Beet/Rabatte **(ER)**	Strukturarme Gärten	VII	0,35	328 m²	115 WE
Artenarmer Zierrasen (**GRA**)	Strukturarme Gärten	VII	0,35	283 m²	99 WE
Artenreicher Zierrasen (**GRR**)	Strukturarme Gärten	VII	0,35	2.720 m²	952 WE
Trittrasen (**GRT**)	Strukturarme Gärten	VII	0,35	936 m²	328 WE
Straße (**OVS**)	Vegetationsfreie, völlig versiegelte Flächen	X	0,05	958 m²	48 WE
Weg mit wassergebundener Decke **(OVWw)**	Flächen mit wassergebundener Decke	IX	0,15	240 m²	36 WE
Weg, versiegelt **(OVWa)**	Vegetationsfreie, völlig versiegelte Flächen	X	0,05	65 m²	3 WE
Verstädtertes Dorfgebiet **(ODS)**	Biotope der Wohngebäude	X	0,05	614 m²	31 WE
Hütte (**OYH**)	Biotope der Wohngebäude	X	0,05	161 m²	8 WE
Sonstiges Bauwerk (**OYS**)	Biotope der Wohngebäude	X	0,05	48 m²	2 WE
Grünanlage mit Ziergebüschen, Rasen und Siedlungsgehölz (bleibt erhalten)				1.002 m²	-
Summen				**9.463 m²**	**3.377 WE**
Bewertung der Flächen im Planzustand					
Rasen **(GR)**, Ziergebüsch, Zierhecke **(BZ)**, Beet **(ER)**, Neuzeitlicher Ziergarten **(PHZ)**	a) Strukturarme Gärten	VII	0,35	2.075 m²	726 WE
	b) Begleitgrün Fuß-/ Radweg	VII	0,35	339 m²	119 WE
Einzelbaum des Siedlungsbereiches **(HEB)**	Einzelbaum (Neupflanzung),		20 Punkte/ Baum	*9 Bäume*	180 WE
Verkehrsfläche **(OV)**, sonstige befestigte Fläche **(OF)**	a) Vegetationsfreie, völlig versiegelte Flächen mit Versickerung	X	0,1	2.881 m²	288 WE
	b) Fuß-/Radweg mit Versickerung	X	0,1	200 m²	20 WE
Zeilenbebauung **(OZ)**, Sonstige Bauwerk **(OYS)**	Biotope der Wohngebäude mit Versickerung	X	0,1	1.877 m²	188 WE
Straßenfläche (**OVS**) ohne Versickerung	Vegetationsfreie, völlig versiegelte Flächen ohne Versickerung	X	0,05	979 m²	49 WE
Sonstiges Bauwerk mit Gründach **(OYSg)**			0,2	110 m²	22 WE
Grünanlage mit Ziergebüschen, Rasen und Siedlungsgehölz (bleibt erhalten)				1.002 m²	-
Summen				**9.463 m²**	**1.592 WE**
Differenz Wertpunkte					**-1.785 WE**

Bäume die der Baumschutzsatzung unterliegen			
Anzahl der zu fällenden Bestandsbäume mit über 60 cm Stammumfang	Kompensationsbedarf (1 : 2)	Neupflanzung im Plangebiet	Externe Kompensation
40 Bäume	80 Bäume	9 Bäume	71 Bäume

Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 1.785 Wertpunkten** welcher extern zu kompensieren ist.

40 der zu fällenden Bäume fallen in den Geltungsbereich der Hannoverschen **Baumschutzsatzung**. Hierfür sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 2 vorzunehmen. Die Bilanzierung erfolgt über den Punktansatz des EIBE-Modells. 9 Bäume können im Plangebiet untergebracht werden, die restlichen 71 Bäume sind auf der externen Kompensationsfläche zu pflanzen.

2.1.2.2. Tiere

Säugetiere - Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen; hinzu kommen zwei Einzelnachweise von Fledermäusen der Gattung Myotis (Tab. 4). Das Vorhabensgebiet stellt v.a. ein Jagdhabitat für Zwergfledermäuse dar. Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Weitere Einzelheiten zu der Fledermausuntersuchung sind ABIA (2013 im Anhang) zu entnehmen.

Tab. 4 Artenliste Fledermäuse (ABIA 2013 im Anhang)

Art	***RL Nds.***	***RL D***	***FFH-RL***	***Schutz***	***Bemerkung***
Myotis spec. Myotis-Art	2	*	IV	§§	zwei Einzelnachweise
Eptesicus serotinus Breitflügelfledermaus	2	G	IV	§§	zwei Überflüge
Pipistrellus pipistrellus Zwergfledermaus	3	*	IV	§§	viele Beobachtungen, teils ausdauernde Jagd im Bereich der Rasenfläche im Südteil des Geländes sowie der westlich angrenzenden Grünfläche

Erläuterungen: Angegeben sind die Gefährdung in Niedersachsen (HECKENROTH et al. 1993, Stand 1991) und Deutschland (MEINIG et al. 2009, Stand 2008). Abkürzungen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; V = Vorwarnliste, * = ungefährdet, D = Daten unzureichend. FFH-RL: II = Art der Anhangs II, IV = Art des Anhangs IV der FFH- Richtlinie. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß BNatSchG.

Vögel

Es wurden insgesamt 19 Vogelarten festgestellt. Es handelt sich durchweg um Ubiquisten und keine der Arten gilt nach der Roten Liste Niedersachsen bzw. Deutschland als gefährdet (Tab. 5). Im Artenspektrum dominieren sowohl von der Artenzahl als auch der Zahl an Revieren her Arten, die frei in Bäumen und Gebüschen brüten (Amsel, Buchfink, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel) oder ihr Nest bodennah in Gehölzbereichen anlegen (Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp). Dies ist im recht umfänglichen, teils auch schon älteren Gehölzbestand im Gebiet begründet. Mit Kohl- und Blaumeise sowie Star sind auch drei Höhlenbrüter vertreten, die im Gebiet vermutlich in Nistkästen brüten. Als Gebäudebrüter wurde der Haussperling nachgewiesen. Nach der ge-

fährdeten Nachtigall wurde besonders gesucht, ohne sie jedoch nachweisen zu können. Weitere Einzelheiten zu der Brutvogeluntersuchung sind ABIA (2013 im Anhang) zu entnehmen.

Tab. 5: Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Status	RL D	RL NDS	RL TO	Schutz	∑ Reviere
Amsel	*Turdus merula*	BV	*	*	*	§	5
Blaumeise	*Parus caeruleus*	BV	*	*	*	§	2
Buchfink	*Fringilla coelebs*	BV	*	*	*	§	3
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	BZ	*	*	*	§	
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	BZ	*	*	*	§	
Gimpel	*Pyrrhula pyrrhula*	BV	*	*	*	§	1
Girlitz	*Serinus serinus*	BV	*	V	V	§	1
Grünfink	*Carduelis chloris*	BV	*	*	*	§	4
Haussperling	*Passer domesticus*	BV	V	V	V	§	1
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	BV	*	*	*	§	4
Kleiber	*Sitta europaea*	BZ	*	*	*	§	
Kohlmeise	*Parus major*	BV	*	*	*	§	3
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	BV	*	*	*	§	5
Ringeltaube	*Columba palumbus*	BV	*	*	*	§	1
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	BV	*	*	*	§	4
Singdrossel	*Turdus philomelos*	BV	*	*	*	§	1
Star	*Sturnus vulgaris*	BV	*	V	V	§	1
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	BV	*	*	*	§	1
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV	*	*	*	§	3

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL NDS) und im niedersächsischen Tiefland Ost (RL TO) nach KRÜGER & OLTMANNS (2007), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach SÜDBECK et al. (2007): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet. Status: BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. ∑ Reviere: Anzahl Reviere im untersuchten Gebiet (ohne BZ)

Käfer

Der Eichenheldbock (*Cerambyx cerdo*) und der Eremit-Käfer (*Osmoderma eremita*) sind zwei europarechtlich geschützte Käferarten, die alte Laubbäume bewohnen. Die wenigen alten Bäume wurden auf Anzeichen dieser Arten untersucht. Sie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Auswirkungen der Planung – Tiere

Erhebliche Wirkungen auf Tiere gehen v.a. von dem Verlust von Gehölzen aus. Das Jagdrevier der Fledermäuse geht teilweise verloren. Die Brutstandorte der Vögel, die sich ebenfalls in den zu fällenden Gehölzen befinden, werden ebenfalls zerstört. Aufgrund der Bebauung wird die heute vorhandene Artenvielfalt nicht mehr erreicht werden.

Die Lebensraumverluste für die genannten Tiere werden in Verbindung mit der Kompensation für Biotope erreicht.

Bei Durchführung der Vermeidungs- und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Pflanzen.

2.1.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch das Vorhaben ergeben sich damit folgende prinzipiell mögliche, artenschutzrechtlich relevante Wirkfaktoren:

- Verlust von Habitaten von besonders geschützten Arten infolge der Überbauung ihres Lebensraums
- Verletzung und Tötung von besonders geschützten Tierarten während der Bauphase
- Störungen von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Bauphase und der späteren Nutzung

Europäische Vogelarten

Im UG wurden 16 ungefährdete Brutvogelarten nachgewiesen. Bei den europäischen Vogelarten erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung in der Regel nur für bestimmte Arten einzelfallbezogen. Dazu zählen die Arten des Anhangs I der EU- Vogelschutzrichtlinie (VRL) und die gefährdeten Arten der Roten Listen Niedersachsen und Deutschland sowie Koloniebrüter. Solche Arten wurden hier nicht nachgewiesen.

Die übrigen ungefährdeten Vogelarten werden ökologischen Gruppen (Gilden) zugeordnet und gruppenbezogen behandelt. Hier handelt es sich um folgende Gilden:

- Gehölzfreibrüter: hierbei handelt es sich um Arten, die im Bereich von Gehölzen bzw. Einzelbäumen brüten. Meist wird das Nest im Bereich von Zweigen usw. angelegt, hier werden aber auch Arten eingeordnet, die ihr Nest in oder an Gehölzen auf dem Boden oder bodennah anlegen.
- Höhlenbrüter: diese Arten brüten in Baumhöhlen oder in Nistkästen sowie im Fall des Haussperlings an bzw. in Gebäuden

Säugetiere

Hier sind über die vorkommenden Fledermausarten hinaus keine anderen Säugetiere des-Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten (vgl. u.a. THEUNERT 2008a).

Übrige Wirbeltiergruppen (Reptilien, Amphibien, Fische)

Ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus diesen Artengruppen ist mangels geeigneter Habitate nicht zu erwarten.

Wirbellose

Ein mögliches Vorkommen der beiden Holz bewohnenden Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Eremit *Osmoderma eremita*, Eichenheldbock *Cerambyx cerdo*) wurde untersucht. Beide Arten wurden jedoch nicht nachgewiesen.

Die anderen Gruppen der Wirbellosen wurden auf potenzielle Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten überprüft, u.a. anhand von THEUNERT (2008b). Vorkommen sind jedoch entweder aufgrund der fehlenden regionalen Verbreitung oder der fehlenden Lebensräume unwahrscheinlich.

Flora

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen.

2.1.3.1. Überprüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

§ 44 Abs. 1 Nummer 1 BNatSchG (Verletzungs- und Tötungsverbot)

Durch den Verzicht auf eine Fällung oder Rodung von Gehölzen während der Brutzeit wird eine Zerstörung von Nestern und damit auch von Individuen von Vögeln vermieden. Eine entsprechende Bauzeitenregelung ist Abschnitt 7.4.1 zu entnehmen. Quartiere von Fledermäusen wurden im Baumbestand des UG nicht nachgewiesen. Damit ist eine Fällung der Gehölze im Winter auch für diese Artengruppe unkritisch.

Hinweise auf Quartiere in den Gebäuden auf dem Gelände liegen nicht vor. Allerdings kann eine zukünftige Besiedlung der Lauben und des Resthofs nicht ganz ausgeschlossen werden, wobei insbesondere die Dachböden des Resthofs potenziell geeignet sein könnten. Als Vorsichtsmaßnahme sollte deshalb kurz vor Abriss ein Absuchen der Gebäude auf Fledermäuse erfolgen, um ggf. Sicherungsmaßnahmen ergreifen zu können.

Unter der Voraussetzung der korrekten Durchführung der Bauzeitenregelung tritt der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens geschützter Arten nicht ein.

§ 44 Abs. 1 Nummer 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Besonders störempfindliche Arten kommen weder im Gebiet selbst noch im Umfeld vor. Da davon auszugehen ist, dass die im Gebiet selbst brütenden Arten ihr Habitat insgesamt verlieren werden, ist insofern das nachfolgend behandelte Beschädigungs- bzw. Zerstörungsverbot entscheidend. Für die im Umfeld brütenden Arten sind erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten führen könnten, nicht zu erwarten. Die infolge der Bebauung des UG zu erwartenden Störungen gehen in ihrer Qualität nicht über die bereits im Gebiet vorhandenen Faktoren hinaus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Gebiet selbst als auch das Umfeld als Teil des Siedlungsbereichs in umfangreicher Art und Weise anthropogen genutzt wird.

Der Verbotstatbestand tritt damit nicht ein.

§ 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)

Im beplanten Bereich kommen zwölf ungefährdete Freibrüterarten vor, die entweder ihr Nest direkt in Gehölzen anlegen oder in Gehölzbereichen bodennah brüten. Es handelt sich um die Arten Amsel, Buchfink, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp. Ihr Nest legen diese Arten jeweils wieder neu an.

Bei diesen weit verbreiteten und anpassungsfähigen Arten ist zunächst davon auszugehen, dass ein Teil der betroffenen Individuen auch im Umfeld neue Brutmöglichkeiten vorfindet. Dies trifft besonders für jene Vögel zu, die über Randreviere

verfügen, d.h. Reviere, die über das Gebiet hinausgehen und die auch außerhalb des beplanten Gebietes potenzielle Brutplätze bieten. Allerdings zeichnet sich das beplante Gebiet durch eine auch im Vergleich zum Umfeld vergleichsweise hohe Zahl von Gehölzen aus, so dass nicht davon auszugehen ist, dass ohne entsprechende Maßnahmen alle betroffenen Individuen einen Ersatz für die verloren gehende Niststätte finden werden. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass sich Reviere der betroffenen Arten wahrscheinlich auch im Umfeld befinden, so dass davon auszugehen ist, dass die dortigen Lebensstätten teilweise schon besetzt sind (vgl. KRATSCH 2011: 760 / Rdnr. 70). Deshalb ist als externe CEF-Maßnahme eine Anpflanzung von Gehölzen vorzusehen (vgl. Abschnitt 7.5.1).

Als Höhlenbrüter wurden im UG die Arten Kohl- und Blaumeise, Star sowie Haussperling festgestellt. Hierbei handelt es sich um weit verbreitete und auch in der Stadt Hannover häufige Arten. Im Gegensatz zu den beiden erstgenannten Arten sind Star und Haussperling niedersachsenweit um mehr als 20% zurückgegangen und seit 1980 auf der Vorwarnliste verzeichnet (KRÜGER & OLTMANNS 2007). In Hannover sind keine Angaben zum Bestandstrend des Stars möglich; der Brutbestand wird auf etwa 2.500-3.000 Paare geschätzt (WENDT 2006). Der Haussperling verfügt in Hannover noch über geschätzt 3.500-4.500 Brutpaare. Damit zählen Star und Haussperling, wie auch Kohl- und Blaumeise zu den zehn häufigsten Brutvogelarten in Hannover (WENDT 2006). Es ist davon auszugehen, dass den betroffenen Individuen zumindest teilweise Ausweichmöglichkeiten außerhalb des beplanten Geländes zur Verfügung stehen. Da Bruthöhlen jedoch allgemein einen Mangelfaktor darstellen und weil sich bei den als CEF-Maßnahme neu zu pflanzenden Gehölzen Höhlen erst nach langer Zeit entwickeln werden, wird zusätzlich als CEF-Maßnahme das Anbringen von Nistkästen an geeigneter Stelle (siehe Kap. 4.2.1) vorgesehen.

Quartiere von Fledermäusen wurden im Gebiet nicht festgestellt, so dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Artengruppe betroffen sind. Es ist weiterhin zu beachten, dass der Verlust von Nahrungshabitaten, in diesem Fall des Jagdgebiets der Zwergfledermaus auf dem Gelände artenschutzrechtlich nicht relevant ist, solange nicht der Fortbestand einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte existenziell gefährdet ist. Dies ist hier nicht anzunehmen, da sich im Umfeld weitere potenzielle Jagdgebiete für Fledermäuse befinden.

Vorkommen von Eremit oder Eichenheldbock sind im Gebiet nicht vorhanden.

Als Fazit tritt der Verbotstatbestand bei rechtzeitiger Realisierung der genannten CEF- Maßnahmen nicht ein.

§ 44 Abs. 1 Nummer 4 BNatSchG (Verbot der Entnahme oder Zerstörung von besonders geschützten Pflanzen)

Europarechtlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor. Damit tritt der Verbotstatbestand nicht ein.

2.1.3.2. Schutzgebiete

Schutzgebiete entsprechend § 23 bis 30 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

2.1.4. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 weist für den zu bewertenden Bereich als Bodentyp Gley-Podsol aus. Als Bodenart ist Mittelsand mit lagenweise tonigem Schluff angegeben. Es handelt sich um keinen schutzwürdigen Boden (seltene Böden, Böden mit besonderen Standorteigenschaften – LBEG 2015).

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Planbereich als „mittel“ ausgewiesen.

Auswirkungen der Planung

Die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsflächen stellt einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, da die belebte Bodenschicht nahezu vollständig zerstört wird. In diesem Sinne erheblich beeinträchtigt ist eine Fläche von **4.181 m^2 (=Neuversiegelung).** Die Kompensation erfolgt in Verbindung mit der Kompensation für Biotope.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer anzutreffen noch liegt es innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Der Grundwasserpegel korrespondiert zum Wasserstand des Mittellandkanals (ca. 50,3 mNN) und liegt zwischen 50 und 52,5 mNN. Der Grundwasserflurabstand beträgt somit ca. 1,5 bis 4 m. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 100 bis 150 mm/a gering, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird mit „hoch“ angegeben (LBEG 2015).

Da es sich um eine nahezu vollständig unversiegelte Fläche handelt, trägt die Versickerung des Niederschlagswassers derzeit zur Anreicherung des Grundwassers bei.

Auswirkungen der Planung

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Da das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen sowie der Dachflächen vollständig dezentral versickert wird (Kap. 4.1.2), gibt es keine Auswirkungen auf das Grundwasser.

2.1.6. Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Karte der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet Hannover (Stand 2006) weist das Plangebiet derzeit als gering lufthygienisch belastet aus (vgl. auch REGION HANNOVER 2012. Aufgrund der Nutzung als Gartenfläche mit Baum- und Buschvegetation, hat das hat eine positive Wirkung auf das Kleinklima und dient der CO_2-Speicherung.

Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben führt zu einer geringen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs im Bothfelder Kirchweg und in der Dreihornstraße. Ferner wird ein sehr guter baulicher Wärmeschutz angestrebt mit mindestens 15% geringeren Transmissions-Wärmeverlusten und einem um 15% geringeren Primärenergiebedarf als das Referenzgebäude der Energieeinsparverordnung 2009. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung wird geprüft. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020 der Stadt Hannover, nach der bis 2020 der CO_2 Ausstoß um 40% gesenkt werden soll (Basis 1990).

Da zudem Vegetations- und Baumverluste ersetzt und die Gebäude teilweise begrünt werden, sind erhebliche Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

2.1.7. Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet tritt heute als naturnahe Fläche, insbesondere aufgrund der randlichen Gebüsche und des teilweise alten Baumbestands, in Erscheinung.

Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben wird das Erscheinungsbild des Plangebietes anthropogen überprägt. Die Auswirkungen sind erheblich und werden nur zum Teil durch die vorgesehene Begrünung des Geländes ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt in Verbindung mit der Kompensation für Biotope.

2.1.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet existieren keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen sowohl durch die Beziehung der biotischen Schutzgüter (Biotope, Pflanzen und Tiere) zu den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser) als auch zwischen den verschiedenen abiotischen Schutzgütern (z.B. Boden zu Grundwasser, Biotope zu Landschaftsbild). So wird Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. überbaut, gleichzeitig Boden versiegelt und das Landschaftsbild beeinträchtigt.

2.1.10.Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die festzustellenden Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der vorliegenden Planung werden in Tab. 5 dargestellt. Relevante Umweltwirkungen sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild zu erwarten.

Tab. 6: Zusammengefasste Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Geringe Erhöhung der Lärmbelastung für die Wohngebiete der Umgebung durch zusätzlichen Verkehr	-
Pflanzen und Biotope	• Vernichtung vorhandener Biotope (Gebüsche, Garten, Einzelbäume)	••
Säugetiere	• Beeinträchtigung von Jagdrevieren gefährdeter Fledermäuse	••
Vögel	• Lebensraumverlust für Singvogelarten	••
Boden	• Versiegelung durch Gebäude, Wege, Terassen etc.	••
Wasser	• Keine Beeinträchtigungen	–
Luft und Klima	• Keine Beeinträchtigungen	–
Landschaftsbild	• Überbauung siedlungsfreier Gartenfläche mit Großbäumen	••
Kultur- und Sachgüter	• Keine Beeinträchtigungen	–
Wechselwirkungen	• Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen	–

••• sehr erheblich / •• erheblich / • weniger erheblich / – nicht erheblich (nach SCHRÖDTER ET AL. 2004)

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens werden sich die in Kap. 2 ermittelten Auswirkungen ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild. Die Realisierung der Planung führt zu einer Bebauung und Neubefestigung von insgesamt 4.181 m² bislang unversiegelten Bodens.

3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Änderung des heutigen Zustandes zur Folge. Die nachteiligen Folgen für die Schutzgüter würden nicht eintreten. Der Siedlungsdruck würde sich auf andere Flächen ausdehnen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1. Vermeidungsmaßnahmen

4.1.1. Vermeidungsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes (vgl. ABIA 2013 im Anhang)

Bauzeitenregelung für das Fällen von Gehölzen

Gehölze dürfen nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September gefällt oder gerodet werden. Durch diese Regelung wird eine Zerstörung von Nestern und eine Verletzung bzw. Tötung von Jungvögeln und Eiern vermieden. Quartiere von Fledermäusen wurden im Baumbestand des Vorhabensbereiches nicht nachgewiesen. Damit ist eine Fällung der Gehölze im Winter auch für diese Artengruppe unkritisch.

Fledermausuntersuchung vor Abriss eines Gebäudes

Als Vorsichtsmaßnahme sollten die Gebäude des alten Resthofs, insbesondere die Dachböden, sowie die Lauben kurz vor Abriss begangen und auf Fledermäuse untersucht werden, um ggf. Sicherungsmaßnahmen ergreifen zu können. Hierbei handelt es sich um eine vorsorgliche Maßnahme, aktuell wurden keine Quartiere nachgewiesen.

4.1.2. Schutz von Boden während der Bauphase

Humoser Oberboden (Mutterboden) und nichthumoser Unterboden sollten nur dort abgetragen werden, wo es bautechnisch notwendig ist. Der humose Oberboden ist getrennt vom nichthumosen Unterboden in Hautwerken zwischenzulagern und gemäß DIN 18915 und §12 BBodSchV vor Ort wieder einzubauen oder für andere Standorte zu verwerten. Sind im Bereich der unversiegelten Freiflächen Geländemodeliierungen (Bodenauftrag oder -abtrag) erforderlich, muss sichergestellt werden, dass der humose Oberboden im Vorfeld abgetragen, zwischengelagert und nach erfolgter Geländehöhenanpassung an der Oberfläche wieder fachgerecht eingebaut wird.

4.2. Maßnahmen zur Kompensation

4.2.1. Ausgleich im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung

Versickerung des Regenwassers

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden, wird das Regenwasser von den Gebäuden und den sonstigen versiegelten Flächen vollständig der Versickerung zugeführt. Dazu wird

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

Pflanzung von Bäumen

Als relevante Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG ist im Plangebiet die **Pflanzung von Bäumen** vorgesehen (siehe Karte 1). Es werden im Vorhabensbereich insgesamt **9** standortheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung angepflanzt (Stammumfang mind. 18/20 cm), alternativ können auch Obstbäume (Hochstämme mit 180 cm Stammhöhe) verwendet werden (LH HANNOVER 2004). Diese Bäume sind zugleich Ersatzpflanzungen gemäß § 7 der Hannoverschen Baumschutzsatzung. Die Baumpflanzungen werden im Vorhaben- und-Erschließungsplan gesichert. Die Pflanzung von Einzelbäumen ist zudem eine **CEF-Maßnahme** für Brutvögel (siehe Kap. 2.1.2.3)

Nistkästen für Höhlenbrüter

Es wurden einige Reviere ungefährdeter Vogelarten festgestellt, die als Höhlenbrüter auf ein entsprechendes Angebot von Baumhöhlen oder Nistkästen angewiesen sind. Für diese Arten

ist ein Ersatz für den Verlust von Fortpflanzungsstätten mittels Anbringen von Nistkästen zu schaffen (**CEF-Maßnahme**). Dies soll soweit möglich in verbleibenden Gehölzen im Plangebiet durchgeführt werden. Infrage kommt aber auch eine Verortung in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Es sollen mehrere unterschiedliche Kästen (siehe Karte 1) ausgebracht werden, wobei für Meisen **vier Kästen** mit geringerer Fluglochgröße empfohlen werden (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, Fluglochweite 32 mm). Diese Kästen können einerseits von Kohl- und Blaumeise, andererseits potenziell aber auch von Arten wie Trauerschnäpper oder Gartenrotschwanz genutzt werden, wobei größere Arten ausgeschlossen werden. Für den größeren Star sind **zwei Kästen** mit größerer Fluglochweite erforderlich (z.B. Schwegler Starenhöhle 3S, Fluglochweite 45 mm oder vergleichbare).

Im Fall des meist an bzw. in Gebäuden sowie gern gesellig brütenden Haussperlings ist **ein spezieller Kasten** erforderlich. Eine Möglichkeit ist der Nistkasten 1 SP von Schwegler, der Platz für drei Sperlingsbrutpaare bietet. Dieser Kasten ist möglichst an einem Gebäude auf dem Gelände oder im Umfeld anzubringen

4.2.2. Kompensation außerhalb des Plangebietes

Parallel zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1778 wird auch der Bebauungsplan Nr. 1784 Hilligenwöhren im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide aufgestellt, in dessen räumlichem Geltungsbereich von der Fa. Gundlach GmbH & Co.KG Bauträger neben der geplanten Neubebauung auch Ausgleichsflächen (sog. „Poolflächen“) angelegt und aufgewertet werden. Diese Flächen werden als Ausgleich für den Eingriff im Bebauungsplan Nr. 1784 nicht voll umfänglich benötigt, so dass ein Überschuss von 4.636 Biotopwertpunkten verbleibt. Dieser Überschuss ist mit dem B-Plan 1784 planungsrechtlich abgesichert und steht für andere Planungen zur Verfügung. Mit dem B-Plan 1778 wird die Fläche, auf denen die noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden soll, hinsichtlich Ihrer Lage und Größe verortet, deren Bepflanzung festgelegt und die Maßnahme diesem Bauvorhaben zugeordnet.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich des B-Planes Nr. 1784 Hilligenwöhren geplant:

- Die Entwicklung eines Waldrandes (Büsche und Bäume) auf Acker sowie Gras- und Staudenflur und
- die Entwicklung eines naturnahen Waldes auf einem ehemaligen Hundesportplatz mit Baumbestand (stark aufgelichteter ehemaliger Eichenwald).

Die Maßnahmen sind geeignet, die erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben Bothfelder Kirchweg

- Überbauung von Biotopen (durch Schaffung naturnaher Biotope),
- Lebensraumverlust für Brutvögel, die frei in Bäumen und Gebüschen brüten oder ihr Nest bodennah in Gehölzbereichen anlegen (durch Gehölzentwicklung),
- die Versiegelung von Boden (durch Aufgabe der Ackernutzung und die Schaffung naturnaher Biotope) und
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (durch Schaffung naturnaher Biotope).

auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Das **Kompensationsguthaben** für den Vorhaben und Erschließungsplan 1784 Hilligenwöhren reduziert sich dadurch auf **(3.377 – 1.785[2]) = 1.592 Biotopwertpunkte**.

Weiterhin sind die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung zu beachten. Der **verbleibende Bedarf an 71 Bäumen** (siehe Kap. 2.1.2.1) wird ebenfalls im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Hilligenwöhren gedeckt.

Die Entwicklung des Waldrandes sowie die Pflanzung von Einzelbäumen ist zudem eine **CEF-Maßnahme** für Brutvögel (siehe Kap. 2.1.2.3). Die Pflanzung der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens, wie sie ABIA (2013, Gutachten im Anhang) in der ersten artenschutzrechtlichen Beurteilung gefordert hat, lässt sich nicht realisieren. Die Kompensationsmaßnahme „Hilligenwöhren“ ist nur 1 km vom Vorhabensgebiet entfernt und für die mobile Artengruppe der Vögel problemlos erreichbar. Die festgestellten Arten haben zudem keine enge Ortsbindung an ihre Brutplätze. Insofern wird mit der CEF-Maßnahme die Fortpflanzungsfunktion im räumlichen Zusammenhang erfüllt (§44 Abs. 5 BNatSchG).

5. Zusätzliche Angaben

5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für diesen Umweltbericht wurden Kartierungen der Biotope, Pflanzen sowie relevanten Tierarten durchgeführt und die Ergebnisse in Hinblick auf die Eingriffsregelung (§13 ff BNatSchG) sowie den Artenschutz (§44 BNatSchG) bewertet. Die Untersuchungen wurden nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft durchgeführt. Besondere Schwierigkeiten bei der Erfassung und Bewertung der Untersuchungen haben sich nicht ergeben.

5.2. Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können (§4c BauGB).

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung,
- unvorhergesehene Verkehrs- und Lärmbelastungen oder sonstige Emissionen,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Eingriffsregelung (Naturhaushalt und Landschaftsbild) werden gemäß den Vorgaben des Naturschutzrechts behandelt. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang nicht zu besorgen.

[2] Siehe Kap: 2.1.2.1.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Grundwasserüberwachung kann beobachtet werden, ob die Entwicklung des Baugebietes zu unvorhergesehenen hydraulischen Umweltauswirkungen führen kann.

5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Hannover, im Stadtteil Bothfeld, im Bereich Bothfelder Anger, ist auf dem Gelände eines ehemaligen Resthofes die Schaffung von Wohnbauflächen geplant. Dafür wird das bestehende Hauptgebäude saniert und zu Wohnzwecken umgebaut, ein Scheunengebäude an gleicher Stelle wieder aufgebaut und zusätzlich fünf Wohnhöfe neu gebaut. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 9.460 m^2, wovon Gebäude eine Fläche von 1.987 m^2, wovon die Bestandsgebäude und Neubauten eine Fläche von ca. 1.990 m² bedecken. Weiterhin werden für die innere Erschließung des Baugrundstückes und für die privaten Aufenthaltsflächen sowie für den Ausbau der neuen Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg ca. 3.080 m² zusätzlich befestigt. Zusammen mit dem Bothfelder Kirchweg (ca. 980 m²) ergibt sich damit eine Fläche von insgesamt ca. 4.060 m² Verkehrs- und Erschließungsflächen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ergeben sich für die Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere, Boden und das Landschaftsbild. Biotope und Pflanzen, incl. von nach Baumschutzsatzung geschützter Einzelbäume, werden durch das Vorhaben irreversibel verändert. Weitere Beeinträchtigungen sind für Brutvögel zu erwarten, deren Neststandorte zerstört werden sowie für Fledermäuse, deren Jagdhabitate verloren gehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtliche Konflikte sind eine Bauzeitenregelung für das Fällen von Gehölzen sowie die vorsorgliche Untersuchung von Gebäuden vor dem Abriss im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere vorgesehen. Das Schutzgut Boden wird durch Überbauung und Versiegelung großer Teilflächen des Plangebietes in erheblichem Umfang gestört. Das Landschaftsbild wird durch den Verlust von naturnahen Gehölzbeständen beeinträchtigt. Alle Beeinträchtigungen sind kompensationspflichtig im Sinne der Eingriffsregelung (§13 bis 15 BNatSchG).

Die Kompensation in dem Plangebiet (für Boden, Biotope, Brutvögel, Landschaftsbild) besteht in der vollständigen Versickerung des Regenwassers und der Pflanzung von 9 neuen Bäumen sowie dem Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter.

Darüber hinaus ist eine externe Kompensation erforderlich, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1784 „Hilligenwöhren“ im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide durchgeführt wird. Durch die Maßnahme werden die Kompensationsdefizite für die Schutzgüter Boden, Biotope und Landschaftsbild ausgeglichen. Außerdem werden hier die notwendigen Ersatzpflanzungen nach der Hannoverschen Baumschutzsatzung durchgeführt. Die Baumpflanzungen dienen zudem als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Neststandorten von Brutvögeln.

6. Quellen

DRACHENFELS, O. V. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011. – 7., völlig überarbeitete Auflage. Hildesheim. 326 S. (= Niedersächsisches Landesamt für Ökologie – Fachbehörde für Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4).

KRÜGER, T. & OLTMANNS, B. (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 7.Fassung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 27. Jg. 3/2007, S. 131 - 175.

LBEG (2015): Geodaten des NIBIS©Kartenserver. http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&_psmand=4

LH HANNOVER (1995): Bewertungsmodell für Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen; Hannover-Modell (EIBE-Modell)

LH HANNOVER (1995): Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzsatzung) vom 8. Juni 1995. Abl. RB Han. 1995, S.572

LH HANNOVER (2004): Bäume und Sträucher für Hannover – Vorschläge für Ersatzpflanzungen. 6-seitige Broschüre, hrsg. Vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

REGION HANNOVER (2012): Landschaftsrahmenplan Region Hannover, Entwurf 2012.

SCHRÖDTER, W.; HABERMANN-NIEßE, K.; LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung; Niedersächsischer Städtetag. – 1. Auflage. Bonn (Verlag Deutsches Heimstättenwerk).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1778 „Bothfelder Kirchweg“
Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Im Bereich des Bothfelder Kirchweges sollen die planerischen Voraussetzungen für das Errichten von Wohnungen in unterschiedlichen Bauformen geschaffen werden. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Westlich benachbart zum Baugebiet wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen ist ein nach Südosten führender Fuß- und Radweg.

Bestandaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Die Planfläche umfasst die Hofstelle „Reßmeyerhof“ mit den zugehörigen Freianlagen sowie angrenzende unbebaute Flächen.

Hofstelle
Die Freiflächen des Reßmeyerhofs werden in Teilen als Gartenfläche genutzt. Andere Bereiche scheinen lediglich einer extensiven Nutzung zu unterliegen. Der Gehölzbestand erstreckt sich auf Obstbäume und Einzelsträucher, hervorzuheben ist allerdings eine alte Eiche am Bothfelder Kirchweg.

Angrenzende Flächen
Neben Wiesenflächen ist ein z.T. mehrstufiger Gehölzbestand mit ortsbildprägendem Charakter vorhanden.

Bei beiden Teilflächen ist von einer besonderen Bedeutung für Pflanzen und Tiere auszugehen. Zudem stellen die Eichen einen potentiellen Lebensraum des in der Umgebung vorkommenden Eichenheidbocks sowie des Eremits, einem weiteren typischen Eichenbewohner, dar. Dementsprechend sind im weiteren Verfahren Bestandsaufnahmen der Biotoptypen sowie der Vögel, Fledermäuse und (an den Eichen) Baumkäfer angeraten, um die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigen zu können.

Im Ergebnis wurden insgesamt 19 Vogelarten festgestellt, jedoch keine Arten, die gemäß der Roten Liste Deutschlands als gefährdet einzustufen sind, Ferner wurden zwei Feldermausarten sowie zwei Einzelnachweise der Gattung Myotis, jedoch keine Quartiere im Plangebiet nachgewiesen. Ein Bestand der europarechtlich geschützten Baumkäfer Heldbock und Eremit konnten nicht festgestellt werden.

Hinsichtlich der Flora sind keine besonders geschützten Biotope im Sinne des § 30 Kartiert worden. Insgesamt 40 Bäume im Untersuchungsgebiet unterfallen der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover. Keiner der Bäume erfüllt die Kritarien eines Naturdenkmals.

Da der weit überwiegende Teil der Planfläche unversiegelt ist, kommt es zu einer freien Versickerung des Niederschlagswassers und damit zu einer Anreicherung des Grundwassers.

Der Gehölzbestand besitzt neben dem ortsbildprägenden Charakter auch die Funktion der Luftreinhaltung und der CO_2-Speicherung.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Bei Ausführung der Planung können folgende Beeinträchtigungen von Natur und Land-Schaft eintreten:

Flora und Fauna:
- -Verlust von strukturreichen Gehölzbeständen und von alten Einzelgehölzen
- -Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse
- -Störung der Tierwelt während der Bauphase

Boden:
- -Bodenversiegelung und Flächenverlust
- -Verlust eines natürlichen Bodenaufbaus

Grund- und Oberflächengewässer:
- -Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- -Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses

Klima und Luft:
- -Veränderung des Lokalklimas durch:
  - -Beeinträchtigung der Luftzirkulation
  - -Verminderung der Staubfilterung durch Verlust des Baumbestandes
  - -Verminderung der CO2-Speicherung

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:
- -Verlust und Beeinträchtigung von ortsbildprägenden und -gliedernden Gehölzbeständen
- -Verlust des bisher ländlichen Erscheinungsbildes

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich der Eingriffe erfolgt auf den im Bebauungsplan Nr. 1784 „Hilligenwöhren“ in § 6 und 7 der textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 5.800 m².

Artenschutzrecht

Besondere artenschutzrechtliche Fragestellungen sind aufgrund der vorliegenden Bestandsaufnahme nicht zu erwarten..

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover in der Fassung vom Februar 2016 ist anzuwenden.

Hannover, 05.04.16

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1304/2016
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße - mit den Gesellschaften Legacis Projekte GmbH und der TAURUS Bau- & Projektmanagement GmbH (nachfolgend gemeinsam "Vorhabenträgerin" genannt), zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Durchführungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße - abgeschlossen. Die in der Drucksache zum Auslegungsbeschluss dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung entstehen, vollumfänglich dem Investor aufzuerlegen. Insoweit entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Grundstück Große Pfahlstraße 20/21 (in der Anlage 1 fett umrandet) eine ehemalige KFZ-Werkstatt sowie einen angrenzenden Garagenhof abzubrechen und mit zwei Mehrfamilienhäusern zu bebauen, in denen insgesamt 37 Wohnungen entstehen. Im Einzelnen werden im Vorderhaus an der Großen Pfahlstraße 23 Wohnungen untergebracht, auf das Hinterhaus im Innenhof entfallen 14 Wohnungen. Beide Gebäude werden vollunterkellert; es entsteht eine Tiefgarage für 38 Einstellplätze.

Die geplante Wohnbebauung ist nach den derzeit geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen nicht möglich, so dass das Bauvorhaben die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erfordert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat dazu auf Antrag des vorherigen Investors (Projekt Decima GmbH) am 23.10.14 zu Beschluss-Drs. Nr. 1795/2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße - beschlossen. Die Vorhabenträgerin hat mit Zustimmung der Stadt die Verpflichtungen der Projekt Decima GmbH vollumfänglich übernommen und ist in die Vorhabenträgerschaft eingetreten.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1803 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf die folgenden wesentlichen Inhalte des erforderlichen Durchführungsvertrages geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des vorgenannten Bauvorhabens gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803, dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben einzureichen, innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur verbindlichen Umsetzung der Freiflächenplanung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Statt der ursprünglich vorgesehenen Pflanzung von Zierbäumen werden - den Änderungsantrag Nr. 15-0878/2016 aufgreifend und entsprechend DS-Nr. 0458/2016 E1 - Obstbäume gepflanzt.

- Für das Bauvorhaben ist das Fällen eines Baumes erforderlich, der der Baumschutzsatzung unterliegt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den entsprechenden Antrag beim Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zu stellen und die Ersatzpflanzung entsprechend der Genehmigung vorzunehmen.

- Auf dem Vertragsgrundstück hat sich ehemals eine Tankstelle befunden. Es ist nicht abschließend geklärt, ob bzw. welche Teile hiervon sich noch im Boden befinden, die abfallrechtlich zu behandeln wären. Da auch von Trümmerschutt auszugehen ist, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Bodenaushubs beim Bau der Tiefgarage den belasteten Boden vollständig abzutragen und mit einem Boden- und Abfallmanagement fachgutachterlich zu begleiten. Vorzufindende tanktechnische Anlagen und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zurückzubauen und schadlos zu entsorgen. Eine Dokumentation sämtlicher Bodenbewegungen ist nach Abschluss der Arbeiten den zuständigen Stellen der Stadt und der Region Hannover vorzulegen.
- Die Vorhabenträgerin hat sich entsprechend den Ratsbeschlüssen zum Klimaschutz von der städtischen Klimaschutzleitstelle hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dieser Beratung getroffenen Festlegungen sind auch in die Vorhabenbeschreibung eingeflossen und bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Insbesondere ist die Vorhabenträgerin zur Erfüllung folgender Vorgaben verpflichtet:

  a) die Versorgung des Bauvorhabens mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt über eine elektrisch betriebene Indoor-Luftwärmepumpe mit Spitzenlast Gaskessel und einer Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5.;

  b) die Dachflächen des Gebäudes im Innenhof werden mit Photovoltaikmodulen bestückt, um damit die Heizanlage zu unterstützen; es erfolgt zudem eine extensive Dachbegrünung;

  c) das Bauvorhaben wird als KfW-70-Haus erstellt. Dies bedeutet, dass die Wärmeverluste über die Gebäudehülle um mindestens 15 % und der Primärenergiebedarf um mindestens 30% unter den Werten des Referenzgebäudes nach der zur Zeit der Bauantragstellung gültigen EnEV liegen und damit die Anforderungen des städtischen NEH-Plus-Standards erfüllen;

  d) der Klimaschutzleitstelle ist spätestens 6 Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens ein Nachweistestat vorzulegen, dass die vorgenannten Verpflichtungen eingehalten sind.

- Die durch das Bauvorhaben im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen lösen einen zusätzlichen Bedarf an fünf Kindertagesstättenplätzen für Kinder über 3 Jahre und zwei Kindertagesstättenplätzen für Kinder unter 3 Jahre aus. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die hierdurch unter Abzug derzeitiger Fördermittel entstehenden Kosten in Höhe von rd. 202.100,- € im Vorgriff auf das in Aufstellung befindliche Infrastrukturkostenkonzept und unter der Voraussetzung, dass dieses bis drei Jahre nach Abschluss des Durchführungsvertrages vom Rat beschlossen worden ist, abzulösen. Die Zahlung wird durch Bürgschaft gesichert.

- Die Vorhabenträgerin hat sich verpflichtet, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 7 Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 90 m² einen Antrag auf Förderung nach dem aktuellen Wohnraumförderprogramm der Stadt zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten. Die Wohnungen sollen im Vorderhaus entstehen.

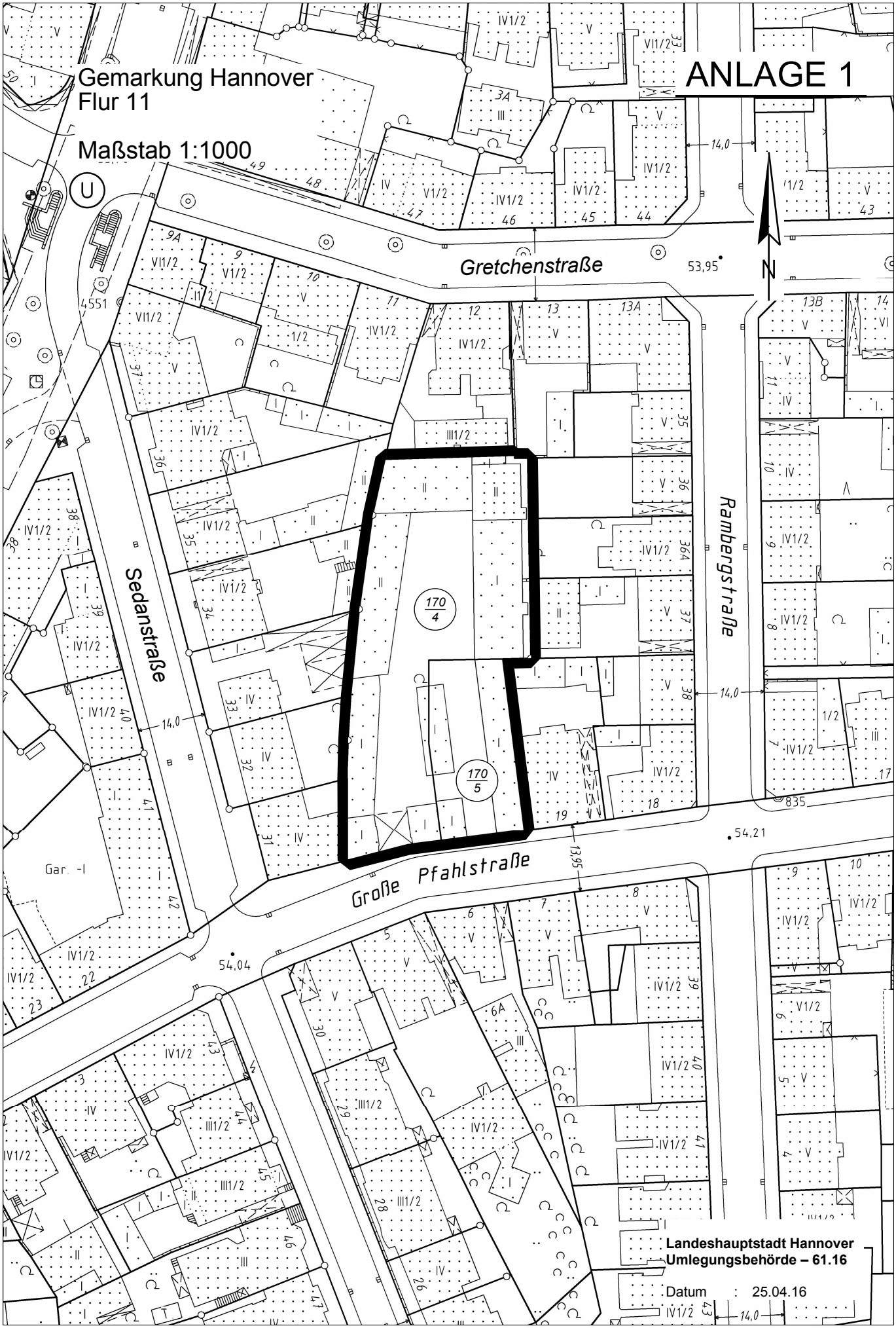
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich - den Änderungsantrag Nr. 15-0878/2016 aufgreifend und entsprechend DS-Nr. 0458/2016 E1 - zur Schaffung von 74 Fahrradabstellplätzen, die auf dem Vertragsgrundstück sicher und witterungsgeschützt untergebracht werden.

- Durch die Vorhabenträgerin wird - den Änderungsantrag Nr. 15-0878/2016 aufgreifend und entsprechend DS-Nr. 0458/2016 E1 - geprüft, ob im Rahmen der Errichtung des Bauvorhabens die Möglichkeit zur Anbringung von Nisthilfen für Kleinvögel und Fledermäuse besteht. Sie verpflichtet sich im Bedarfsfall zur entsprechenden Umsetzung.

Neben den vorgenannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1803 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1803 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit der Vorhabenträgerin vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 27.05.2016


ANLAGE 1
Gemarkung Hannover
Flur 11
Maßstab 1:1000
Gretchenstraße
Sedanstraße
Rambergstraße
Große Pfahlstraße
170/4
170/5
53,95
54,21
54,04
14,0
13,95
N
Landeshauptstadt Hannover
Umlegungsbehörde – 61.16
Datum : 25.04.16