

Einladung

zur 10. Sitzung Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz am
Mittwoch, 20. Juni 2018, 18.30 Uhr, Kulturhaus Hainholz, Voltmerstr. 36, 30165
Hannover

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung am 21.02.18
Gemäß § 18 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Rates der Landeshauptstadt Hannover ist in dieser Angelegenheit der Ausschuss des Rates ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder beschlussfähig.
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung am 11.04.2018
4. Fragen und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner
5. Bericht Neubau Kita und Gemeindezentrum der Hainhölzer Kirchengemeinde
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 696, 3. Änderung - nördlich Chamissostraße
Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1509/2018 mit 4 Anlagen) - bereits übersandt
7. Städtebaulicher Vertrag Nr. 696,3. Änderung - nördlich Chamissostraße
(Drucks.-Nr.----/2018) Versandt erfolgt als Nachreiche
8. Vorstellung Projektträger Nachbarschaftsarbeit MSV
9. Verstetigung - was bleibt?
10. BIWAQ - Bericht Fachbereich Soziales
11. Bericht aus dem Stadtteilforum Hainholz
12. Quartierfonds: Verwendung und Vergabe von Mitteln
13. Bericht der Verwaltung/ des Quartiersmanagements
14. Verschiedenes

Schostok
Oberbürgermeister

PROTOKOLL

10. Sitzung Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz am Mittwoch, 20. Juni 2018,
Kulturhaus Hainholz, Voltmerstr. 36, 30165 Hannover

Beginn 18.30 Uhr
Ende 21.45 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Bezirksratsherr Winter	(Bündnis 90/Die Grünen)
Herr Narten	(Bürgervertreter)
Bezirksratsherr Abend	(SPD)
Frau Frenzel	(Bürgervertreterin)
Bezirksbürgermeisterin Geschke	(SPD)
(Frau Grote)	(Bürgervertreterin)
(Bezirksratsherr Grote)	(DIE LINKE./Piraten)
Herr Hütte	(Bürgervertreter)
Frau Hunold	(Bürgervertreterin)
(Ratsherr Jacobs)	(AfD)
Bezirksratsfrau Jagemann	(CDU)
Ratsherr Klapproth	(CDU)
Herr Pauling	(Bürgervertreter)
(Bezirksratsherr Schön)	(SPD)

Grundmandat:

(Ratsherr Förste) (Die FRAKTION)

Verwaltung:

Frau Schäfer	(Sachgebiet Stadterneuerung)
Frau Hublitz	(Bereich Stadtplanung)
Frau Glahn	(Quartiersmanagement)
Herr Herberg	(Quartiersmanagement)
Frau Hübscher	(Sachgebiet Stadterneuerung)

Gäste:

Frau Hütte Hannover-Hainholz)	(Vorstand ev.-luth. Kirchengemeinde Hannover-Hainholz)
Frau Herbers-Lindig	(Leiterin Kindertagesstätte Hannover-Hainholz)
Frau Knebusch Hannover-Hainholz)	(Vorstand ev.-luth. Kirchengemeinde Hannover-Hainholz)
Herr Jacobmeyer	(Diakon ev.-luth. Kirchengemeinde Hannover-Hainholz)

Frau Schroers
Herr Block

(hanova)
(Nachbarschaftsarbeit MSV)

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung am 21.02.18
Gemäß § 18 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Rates der Landeshauptstadt Hannover ist in dieser Angelegenheit der Ausschuss des Rates ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder beschlussfähig.
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung am 11.04.2018
4. Fragen und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner
5. Bericht Neubau Kita und Gemeindezentrum der Hainhölzer Kirchengemeinde
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 696, 3. Änderung - nördlich Chamissostraße
Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1509/2018 mit 4 Anlagen)
7. Städtebaulicher Vertrag Nr. 696, 3. Änderung - nördlich Chamissostraße -
(Drucks. Nr. 1577/2018 mit 1 Anlage)
8. Vorstellung Projektträger Nachbarschaftsarbeit MSV
9. Verstetigung - was bleibt?
10. BIWAQ - Bericht Fachbereich Soziales
11. Bericht aus dem Stadtteilforum Hainholz
12. Quartierfonds: Verwendung und Vergabe von Mitteln
13. Bericht der Verwaltung/ des Quartiersmanagements
14. Verschiedenes
- I. NICHT ÖFFENTLICHER TEIL
15. Berichte über Bauvorhaben

TOP 1.

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende **Herr Winter** eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einberufung, die Tagesordnung und die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Klapproth wies darauf hin, dass die Drucksache zu TOP 7 erst heute als Nachreiche zugestellt wurde. Ein Beschluss kann heute nicht getroffen werden.

Herr Winter teilte mit, dass die Inhalte der Drucksache vorgestellt werden, es erfolgt aber kein Beschluss. Die Abstimmung erfolgt als Vorbehaltsbeschluss durch den Stadtbezirksrat und wird in der nächsten Sitzung der Sanierungskommission nachgeholt.

TOP 2.

Genehmigung des Protokolls über die Sitzung am 21.02.18

Gemäß § 18 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Rates der Landeshauptstadt Hannover ist in dieser Angelegenheit der Ausschuss des Rates ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder beschlussfähig.

Die Sanierungskommission stimmte mit 9 Stimmen dafür und 1 Enthaltung für die Genehmigung des Protokolls.

TOP 3.

Genehmigung des Protokolls über die Sitzung am 11.04.2018

Die Sanierungskommission stimmte mit 5 Stimmen dafür und 5 Enthaltungen für die Genehmigung des Protokolls.

TOP 4.

Fragen und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner

Es gab keine Fragen oder Anmerkungen.

TOP 5.

Bericht Neubau Kita und Gemeindezentrum der Hainhölzer Kirchengemeinde

Herr Jacobmeyer stellte anhand einer Präsentation die Pläne für die Kita und das Gemeindehaus vor. Frau Knebusch, Frau Hütte und Frau Herbers-Lindig ergänzten die Ausführungen.

Der Baubeginn erfolgt in der 25. Kalenderwoche, Kita und Gemeindezentrum werden gleichzeitig gebaut, so dass zum Jahresende mit der Fertigstellung des Rohbaus zu rechnen ist. Die Ausbauarbeiten werden voraussichtlich ein halbes Jahr in Anspruch nehmen.

Herr Klapproth fragte, ob die Integrationsplätze als Teil der Inklusion zu verstehen sind.

Frau Herbers-Lindig antwortete, dass in den beiden Gruppen bis zu 8 Kinder mit Beeinträchtigungen aufgenommen werden können.

Frau Jagemann fragte, wie viele Kinder sich aktuell in der Hortgruppe befinden.

Frau Herbers-Lindig erklärte, dass der Hort noch ein Jahr lang bestehen bleibt, ab

01.08.2018 werden die Plätze von 25 auf 15 reduziert.

Herr Pauling bat um Auskunft darüber, ob und wann die AnwohnerInnen Informationen zur geplanten Neubebauung des bisherigen Standorts Hüttenstraße erhalten.

Herr Jacobmeyer erklärte, dass eingehende Informationen vor Vertragsabschluss nicht möglich sind.

Frau Herbers-Lindig teilte mit, dass die öffentliche Bekanntmachung über den Neubau der Kita in der Fenskestraße im Dezember 2017 erfolgte, weiterhin wurde mehrfach in der Presse über das Bauvorhaben informiert.

Frau Frenzel bestätigte, dass ausreichend informiert wurde und die AnwohnerInnen die Möglichkeit hatten, sich einzubringen.

Herr Winter verwies auf die umfangreichen Informationen in den Sitzungen der Sanierungskommission.

Herr Narten fragte, ob bei der Gestaltung des Vorplatzes das Architekturbüro der Kirchenkita einbezogen wird.

Frau Schäfer berichtete, dass die Ausschreibung für die Ausführungsplanung in den nächsten Tagen erfolgt. Grundlage ist die mit dem Stadtteil abgestimmte Entwurfsskizze des Büros nsp, an der sich die Ausführungsplanung orientiert.

Der Fachbereich Tiefbau führt die Ausschreibung durch. Diese beinhaltet, dass Abstimmungen mit dem Büro ksw Architekten, dem Büro, dem Büro, dass die Kirchenkita-Planung durchgeführt hat, zu erfolgen haben.

Das Büro nsp hat außerdem den Auftrag erhalten, die Freiflächen der Fenskestraße zu planen. Aus diesem Grund beinhaltet die Ausschreibung der Ausführungsplanung Turmstraße/Hüttenstraße auch die Zusammenarbeit mit nsp.

TOP 6.

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 696, 3. Änderung - nördlich Chamissostraße

Auslegungsbeschluss

(Drucks. Nr. 1509/2018 mit 4 Anlagen)

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 696, 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Frau Hublitz stellte anhand einer Präsentation den Antrag vor.

Herr Klapproth verwies auf die Präsentation der 2. Änderung des Bebauungsplans mit dem Hinweis, dass damals eine Ausweisung als reines Wohngebiet aufgrund der vorhandenen Altlasten nicht möglich war und fragte, ob sich die Werte geändert haben.

Herr Klapproth fragte, ob geplant sei, die bereits im Rohbau befindlichen Wohnhäuser zu einem späteren Zeitpunkt zum allgemeinen Wohnen zu nutzen.

Frau Hublitz erklärte, dass die damalige Festsetzung als Sondergebiet dem Altlastengutachten geschuldet war. Die aktuellen Werte mit einer geringeren Belastung lassen nun eine allgemeine Wohnnutzung zu. Die geplante Nutzung als Altenpflegeeinrichtung durch die Johanniter wird umgesetzt.

Frau Jagemann fragte, ob der Verlust der Parkmöglichkeiten aufgrund des Wohnungsbaus durch den Bau einer Tiefgarage ausgeglichen wird.

Frau Hublitz bestätigte, dass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Der Stellplatzschlüssel für allgemeines Wohnen wird aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV auf 0,7 festgesetzt, der Stellplatzschlüssel für die Altenpflegeeinrichtung beträgt 0,5, für die Studentenwohnungen beträgt der Schlüssel 0,3.

Herr Hütte bezweifelte, dass sich die Höhe der nachgewiesenen Schadstoffe an der Grundstücksgrenze verringert, so dass nun der Bau von Tiefgaragen möglich ist und fragte, ob ein neues Gutachten erstellt wird.

Frau Hublitz erklärte, dass unter Einhaltung von bestimmten Voraussetzungen der Bau von Tiefgaragen möglich ist.

Herr Hütte fragte, ob die Option auf Umnutzung der Gebäude eine Änderung des Stellplatzschlüssels zur Folge hat.

Frau Hublitz teilte mit, dass sich der Stellplatzschlüssel auf drei unterschiedliche Nutzungsarten bezieht. Bei Änderung der Nutzung von studentischem Wohnen in allgemeines Wohnen müsste der Stellplatzschlüssel angepasst werden.

Herr Hütte fragte, ob das für die Voltmerstraße erstellte Verkehrsgutachten auch für den Bau den Hainhölzer Marktes Anwendung findet.

Frau Schäfer antwortete, dass das Verkehrsgutachten für den Hainhölzer Markt aus 2014 aktualisiert werden muss, da sich seitdem die Einzelhandelsflächen verändert haben.

Herr Hütte wünscht sich für die geplante Gehwegverbindung der nördlichen Gebäuderiegel eine gleichzeitige Nutzung für Radfahrer und fragte, wie der Zulieferverkehr im südwestlichen Bereich geregelt werden soll.

Frau Hublitz erklärte, dass die Planung noch nicht abgeschlossen ist, denkbar wäre eine Hofdurchfahrt. Spätestens im Rahmen der Einreichung des Bauantrages muss der Nachweis erbracht werden.

Herr Hütte bat um genauere Erläuterung, wie die Zuwegung zur Schulenburger Landstraße und zur Chamissostraße erfolgen soll.

Frau Hublitz antwortete, dass eine entsprechende Zuwegung geplant ist, Krankentransporte und Lieferverkehr erfolgen über die Voltmerstraße.

Frau Jagemann regte an, den Fahrradweg in der Voltmerstraße während der Bauphase in beide Richtungen frei zugeben.

Frau Hublitz sicherte zu, die Anregung mitzunehmen.

Ein Einwohner fragte, warum bereits jetzt über eine mögliche Änderung der Nutzung gesprochen wird.

Frau Hublitz erklärte, dass der Bebauungsplan auf längere Zeit angelegt werden soll und eine mögliche spätere Änderung somit vermieden werden kann.

Frau Schäfer ergänzte, dass eine Umwandlung der Nutzung nicht ohne Bauantrag erfolgen kann.

Frau Geschke gab zu Bedenken, dass der Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen eher steigen wird und sieht keinen Bedarf für die Planung der Umnutzung.

Frau Hublitz verwies auf die rechtsverbindliche Festsetzung, die eine Nutzung durch Altenpflege, Büro, Verwaltung und Gewerbe zulässt. Aus planerischer Sicht ist die Nutzung durch Verwaltung und Gewerbe hier nicht gewünscht. Grundsätzlich ist aber im Bereich des allgemeinen Wohnens die Nutzung durch Altenpflege immer zulässig.

Herr Klapproth fragte, ob das Mischgebiet westlich der Schulenburger Landstraße in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird.

Frau Hublitz antwortete, dass in dem Bereich aufgrund der Lärmbeeinträchtigung aus planerischer Sicht eine gemischte Nutzung sinnvoller ist.

Herr Blust stellte sich als Miteigentümer des Fachmarktzentrums vor und bemängelte die geringe Zahl der Stellplätze. Es sei absehbar, dass die StudentInnen die Parkplätze der benachbarten Fachmärkte nutzen werden.

Herr Tute, Architekt von Herrn Blust, kritisierte die festgelegte Höhe des Stellplatzschlüssels. Allein der Bedarf an Stellplätzen für das angrenzende Fitnesscenter und das Restaurant werden nicht gedeckt. Der Bau eines 13-geschossigen Gebäudes erfordere eine weit höhere Anzahl an Stellplätzen als geplant.

Herr Winter wies darauf hin, dass sich das Gelände außerhalb des Sanierungsgebiets befindet und die Angelegenheit in der nächsten Bezirksratssitzung behandelt wird.

Frau Hunold richtete sich an die Eigentümer des Fachmarktzentrums mit der Frage, warum der Zugang für Fußgänger versperrt wurde.

Herr Blust antwortete, dass keine rechtliche Verpflichtung vorliegt, den Zugang zu gewähren.

Frau Hublitz teilte abschließend mit, dass die Anzahl der Stellplätze bauordnungsrechtlich zulässig ist. Der Bau von 13 Geschossen betrifft nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Die Sanierungskommission stimmte einstimmig für den Antrag.

TOP 7.

Städtebaulicher Vertrag Nr. 696, 3. Änderung - nördlich Chamissostraße - (Drucks. Nr. 1577/2018 mit 1 Anlage)

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änderung, nördlich Chamissostraße, mit der ARAGON Grundbesitz KG, Wiehbergstraße 2, 30519 Hannover, zu den in der Begründung näher aufgeführten Konditionen zuzustimmen.

Frau Hublitz stellte den Antrag anhand einer Präsentation vor.

Herr Narten verwies auf die Begründung des Antrages und kritisierte die Formulierung, dass eine Tiefgarage voraussichtlich zu errichten sei. Dies sei kein verbindlicher Nachweis der Stellplätze.

Frau Hublitz antwortete, dass der Nachweis der Stellplätze im Rahmen des Bauantrages erfolgt.

Herr Winter fragte, ob der Entwurf des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor verhandelt wurde.

Frau Hublitz bestätigte dies, der Vertrag wurde bereits unterschrieben.

Abstimmung in der nächsten Sitzung, der Stadtbezirksrat trifft gegebenenfalls einen Vorbehaltsbeschluss.

TOP 8.

Vorstellung Projektträger Nachbarschaftsarbeit MSV

Frau Schroers und **Herr Block** stellten den Verein und seine Arbeit anhand einer Präsentation vor.

Frau Geschke fragte, ob die geförderte Kochgruppe Kontakt zum Verein hält und dessen Räumlichkeiten nutzt.

Frau Glahn bestätigte, dass die Frauen aktuell in den Räumlichkeiten der GIS am Hainhölzer Markt Nord kochen und zum MSV e.V. wechseln werden.

Herr Winter fragte nach der Resonanz der BIWAQ III-Projekte.

Frau Schroers bestätigte eine gute Beteiligung an den Projekten, ohne Förderung ist eine Fortführung in dem Umfang nicht möglich. Die Landeshauptstadt Hannover hat den Zuschlag für BIWAQ IV nicht erhalten.

TOP 9.

Verstetigung - was bleibt?

Herr Herberg erläuterte den Ablauf, beginnend mit einem verwaltungsinternen Workshop in 2015 über die Ausschreibung für das begleitende Büro, das den Prozess begleitet. Das Büro plan-werkStatdt begleitet seit dem ersten Plenum im September 2017 den Prozess

unter Beteiligung der AnwohnerInnen aus dem Stadtteil. In einem 2. Plenum wurden die Themen vertieft und Arbeitsgruppen gebildet, danach tagten die Arbeitsgruppen mit anschließender Berichterstattung im Stadtteilforum. Die Sprechergruppe des Stadtteilforums hat die Themen gemeinsam mit dem Büro und dem Quartiersmanagement weiter bearbeitet.

Im März 2018 erfolgte eine Exkursion nach Bremen, das Abschlussplenum tagte vergangene Woche, um die Ergebnisse vorzustellen.

Im Sommer und Frühherbst 2018 wird ein Abschlussbericht erarbeitet aus dem hervorgeht, wie der Stadtteil über die Schwerpunktthemen abgestimmt hat. Der Abschlussbericht wird der Sanierungskommission Ende des Jahres vorgestellt.

TOP 10.

BIWAQ - Bericht Fachbereich Soziales

Frau Glahn las ein Statement von Frau Lerch-Fricke vom Fachbereich Soziales vor. Das Förderprogramm endet im Dezember 2018.

TOP 11.

Bericht aus dem Stadtteilforum Hainholz

Herr Narten berichtete von den Treffen am 15.05.2018 und 12.06.2018.

TOP 12.

Quartierfonds: Verwendung und Vergabe von Mitteln

Antrag Baumpatenschaft vor der Selbsthilfe Wohnungslose.

Frau Jagemann beanstandete die Höhe der Lohnkosten, der Deponiekosten und der Mehrwertsteuer.

Herr Herberg erklärte die Deponiekosten damit, dass ein Teil des Bodens abgetragen werden muss. Grundsätzlich wurden die Kosten pauschal angesetzt und nach Ausführung der Arbeiten abgerechnet.

Herr Hütte teilte mit, dass die Zusammenarbeit mit der Grünen Brücke bewusst gewählt wurde um sicher zu stellen, dass die Einfriedung stabil erfolgt. Die Pflege der Beete erfolgt ehrenamtlich.

Die Sanierungskommission stimmte einstimmig für den Antrag.

TOP 13.

Bericht der Verwaltung/ des Quartiersmanagements

Frau Schäfer berichtete zu folgenden Themen:

Hainhölzer Markt:

Der Investor berichtet in einer der nächsten Sitzungen über den aktuellen Stand.

Turmstraße / Hüttenstraße:

Die Ausführungsplanung wird vergeben.

Freiflächen Fenskestraße:

Aktuell wird der Vorentwurf erstellt unter Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau.

Ausbau Fenskestraße:

Während der Bauarbeiten in Höhe der Brücke wird die Fenskestraße bei Brückensperrung beidseitig geöffnet.

Frau Glahn berichtete, dass das Kinder- und Jugendhaus im September eine Feier zum 20jährigen Bestehen veranstalten wird.

Der Fachbereich Soziales bietet drei neue Projekte an:

- Bunte Toiletten für die Grundschule (9.600,00 €)
- Hainholz isst gesund (3.120,00 €)
- Wir spielen Theater (1.200,00 €)

TOP 14.

Verschiedenes

Herr Winter erinnerte an den im Mai verstorbenen Bernd Hothan.

Herr Narten plädierte für eine Verlegung der Sitzung, wenn vorab bekannt ist, dass ein Teil des Gremiums nicht anwesend ist.

Frau Schäfer bat darum, in solchen Fällen die Verwaltung frühzeitig zu informieren.

I. NICHT ÖFFENTLICHER TEIL

TOP 15.

Berichte über Bauvorhaben

Es gab keinen Bericht.

Der Vorsitzenden **Herr Winter** schloss die Sitzung um 21:45 Uhr.

Winter
Vorsitzender

Hübscher
Protokollführerin

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1509/2018

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 696, 3. Änderung - nördlich Chamissostraße Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 696, 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf alle Geschlechter gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes Hainholz. Es ist Teil der mehr als 100 Jahre von dem Metallbetrieb Sorst genutzten Fläche. Der Betrieb wurde 1998 geschlossen, der Nachfolgebetrieb (Mevaco) 1999. Mit Blick auf die angrenzenden Wohnnutzungen im Süden wurde die Industrienutzung dieses Gebietes aufgegeben und planungsrechtlich neu geordnet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 696, 2. Änderung wurden in 2008 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums (mit begrenztem und klar definiertem Warensortiment) sowie verschiedener Altenpflegeeinrichtungen geschaffen. Gleichzeitig sollte über diese Änderung eine Nachnutzung des denkmalgeschützten sogenannten „Marinebaus“ ermöglicht werden.

Während sowohl das Fachmarktzentrum als auch der Marinebau zwischenzeitlich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 696 - 2. Änderung errichtet bzw.

saniert und umgenutzt wurden, konnte der Teilbereich, in dem die Altenpflegeeinrichtungen entstehen sollten, lange Zeit nicht entwickelt werden. Erst im Jahr 2017 ließen sich zwei Grundstücke im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes mit diesem Nutzungskonzept entwickeln (Baubeginn 2017 / Baufertigstellung avisiert für Ende 2018). Zwei verschiedene Investoren realisieren hier zwei zum Teil unterschiedliche Konzepte für altengerechtes, betreutes Wohnen mit zielgruppenorientierten Dienstleistungen. Mit diesem Angebot ist der aktuelle Bedarf an Altenpflegeeinrichtungen am Standort gedeckt. Mit Blick auf die angespannte Situation am Wohnungsmarkt, insbesondere auch in Hainholz und für Studenten, wurde deshalb das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung erneut auf den Prüfstand gestellt.

Auf den noch freien Flächen des Plangebietes ist jetzt über die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 696 die Errichtung von Gebäuden für Wohnnutzungen geplant, die sich in das gesamte Nutzungskonzept gut einfügen und dieses sinnvoll ergänzen. Diese Wohnnutzung soll auf den verbliebenden Flächen des bisherigen Sondergebietes (SO II-Gebiet) stattfinden, die bisher nur für Altenpflegeeinrichtungen und nicht störendes Gewerbe vorgesehen waren.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes soll, analog der beidseitig der Chamissostraße vorhandenen Wohngebäude, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Diese Fläche ist aktuell über den Bebauungsplan Nr. 696 noch als Gewerbegebiet festgesetzt und befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes Hainholz. Tatsächlich wird diese Teilfläche des Plangebietes jedoch als private Freifläche (Außenbereich der angrenzenden Wohnnutzung) und Stellplatzanlage genutzt. Eine gewerbliche Nutzung ist mit Blick auf die tatsächlich vorhandene, unmittelbar angrenzende, Wohnnutzung und die im Bau befindlichen Wohnnutzungen (Altenpflege) städtebaulich an dieser Stelle nicht mehr erwünscht.

Die Bekanntgabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand vom 29. Juni bis zum 11. August 2017 statt. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Die eingegangene Stellungnahme wird in der Anlage 4 abgearbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 22. März bis zum 24. April durchgeführt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden soweit möglich und nötig eingearbeitet.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

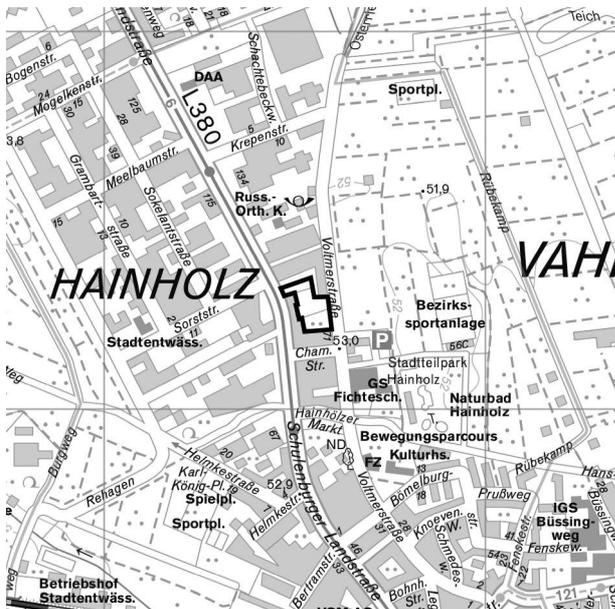
Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 07.06.2018

Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änderung
- Nördlich Chamissostraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Geltungsbereich und bisheriges Verfahren



Planung: Nord

Stadtteil: Hainholz

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich verläuft entlang der Ostgrenzen der Grundstücke Schulenburger Landstraße 106A, 108 und 112, der Schulenburger Landstraße, der Südgrenze der Parkplatzfläche des Grundstückes Schulenburger Landstraße 118, der Voltmerstraße, der nördlichen Grenzen der Grundstücke Voltmerstraße 67, 69, 71 sowie Chamissostraße 17 bis 22, in 40 bis 50 m Entfernung von der Schulenburger Landstraße durch das Grundstück Schulenburger Landstraße 104, 104A, 104B und entlang der Grundstücksgrenze nördlich des Gebäudes Schulenburger Landstraße 104B.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

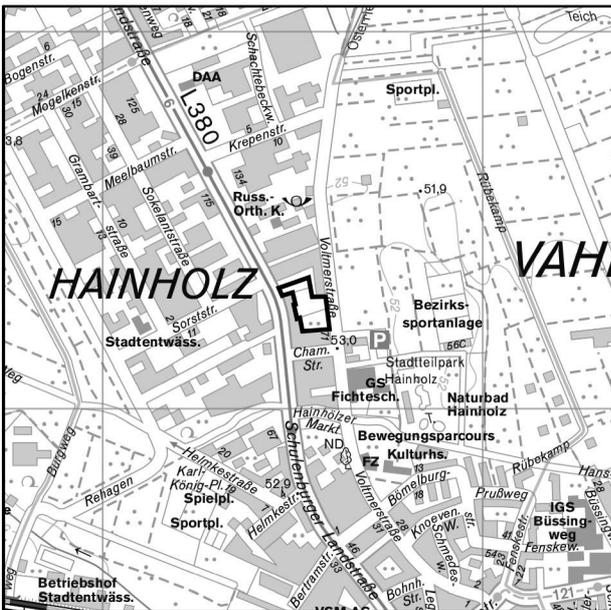
0743/2017 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit,
Aufstellungsbeschluss

61.11/20.03.2018

Bebauungsplan Nr. 696 – 3.Änderung „Nördlich Chamissostraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Begründung



Planung: Nord

Stadtteil: Hainholz

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: der Südgrenze des Grundstücks Schulenburger Landstraße 120 (Parkplatz Fachmarktzentrum) sowie der Südgrenze des Grundstücks 118 (ehem. Marinebau).

Im Westen: durch die Ostgrenze der Straßenverkehrsfläche Schulenburger Landstraße und der Grundstücke Schulenburger Landstraße 112, 108, 106 A und 106 sowie eine gedachte Linie östlich der Schulenburger Landstraße in einem Abstand von ca. 40 m bis 50 m durch die Grundstücke 104 A und 104 B.

Im Süden: durch die Nordgrenze der Grundstücke Voltmerstraße 71, Chamissostraße 17, 19, 20, 22, Schulenburger Landstraße 104 B und 112.

Im Osten: der Westgrenze des Grundstücks Schulenburger Landstraße 118 (ehem. Marinebau) sowie der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Voltmerstraße.

Inhaltsverzeichnis

1.0	Ziele und Zwecke der Planung / Wohnbauflächeninitiative / Verfahren	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Wohnbauflächeninitiative	6
1.3	Verfahren	7
2.0	Stadträumliche Situation	8
2.1	Lage im Stadtgebiet und öffentliche Infrastruktur.....	8
2.2	Verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz	8
2.3	Verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).....	8
2.4	Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebiets im Bestand / Geländebeschaffenheit	9
3.0	Planungsvorgaben	9
3.1	Flächennutzungsplan	9
3.2	Angrenzende Bebauungspläne / geltendes Planungsrecht.....	9
3.3	Sanierung „Soziale Stadt“ Hainholz.....	10
3.4	Eingriffsregelung	12
3.5	Landschaftsplanung / Naturschutzrecht / Überschwemmungsgebiete.....	12
3.6	Denkmalschutz.....	13
4.0	Städtebauliche Zielsetzungen	13
5.0	Zeichnerische und textliche Festsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gehrechte.....	18
5.4	Dachflächenbegrünung / Pflanzgebot.....	19
5.5	Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften	20
5.5.1	Textliche Festsetzungen	20
5.5.2	Örtliche Bauvorschriften	21
6.0	Erschließung des Plangebietes / Stellplatzschlüssel / Verkehrsprognose	22
6.1	Erschließung des Plangebietes	22
6.1.1	Verkehrliche Erschließung.....	22
6.1.2	ÖPNV Erschließung	23
6.2	Stellplatzschlüssel.....	23
6.3	Verkehrsprognose.....	25
7.0	Ver- und Entsorgung	27
8.0	Umweltverträglichkeit	29
8.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	29
8.2	Artenschutz	29
8.3	Energie / vorbeugender Klimaschutz.....	29
8.4	Lärmschutz	29
8.4.1	Beschreibung des Untersuchungsraums.....	31
8.4.2	Beschreibung der Lage der Emissionsquellen.....	31
8.4.3	Berechnungsmodell.....	31
8.4.4	Beurteilungsgrundlage	33
8.4.5	Schlussfolgerungen und Empfehlungen für textl. Festsetzungen.....	34
8.4.6	Straßenverkehr / Verkehrsbelastungen und Geräuschimmissionen	35
8.4.7	Schienenverkehr / Verkehrsbelastungen und Geräuschimmissionen	39
8.4.8	Gewerbliche Nutzungen / Lärmquellen und Geräuschimmissionen	41
8.4.9	Berechnung der Lärmpegelbereiche	48
8.4.10	Lärmemissionen der Planung auf die umliegenden Nutzungen	51
8.4.11	Fazit.....	51
8.5	Verschattung.....	52
8.6	Altlasten / Boden- und Grundwasserschutz.....	53

8.7	Kampfmittel.....	57
8.8	Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU	57
9.	Durchführung des Bebauungsplanes / Kosten	58
10.	Fachgutachten / Fachpläne	58

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Angrenzende Bebauungspläne	11
Abbildung 2: Bestehendes Planungsrecht.....	12
Abbildung 3: Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	15
Abbildung 4: Lage der Schallquellen.....	32
Abbildung 5: Straßenverkehrslärm mit geplanter Bebauung / Tag	37
Abbildung 6: Straßenverkehrslärm mit geplanter Bebauung / Nacht	38
Abbildung 7: Gewerbelärm mit geplanter Bebauung / Tag	44
Abbildung 8: Gewerbelärm mit geplanter Bebauung / Nacht	47
Abbildung 9: Fassadenschallpegel nach DIN 4109 mit geplanter Bebauung.....	50
Abbildung 10: Probeentnahmepunkte	56

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Prognose Verkehrsbelastung (Worst-case Betrachtung)	26
Tabelle 2: Schalltechnische Orientierungswerte aus DIN 18005-1	33
Tabelle 3: Verkehrszahlen der relevanten Straßenabschnitte	36
Tabelle 4: Prognose Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr im Plangebiet.....	39
Tabelle 5: Prognose Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr im Plangebiet	40
Tabelle 6: Relevante Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Plangebietes.....	41
Tabelle 7: Empfohlene flächenbezogene Emissionspegel für die Bauleitplanung (nach Kötter)	42
Tabelle 8: Berechnungsansätze für die schalltechnische Prognose Gewerbelärm.....	43
Tabelle 9: Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Auszug)	43
Tabelle 10: Prognose Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet.....	48
Tabelle 11: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 'Schallschutz im Hochbau'	49

BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele und Zwecke der Planung / Wohnbauflächeninitiative / Verfahren

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich am Südöstlichen Rand des Gewerbegebietes Hainholz. Es ist Teil der mehr als 100 Jahre von dem Metallbetrieb Sorst genutzten Fläche, der Betrieb wurde 1998 geschlossen, der Nachfolgebetrieb (Mevaco) um 1999. Vor diesem Hintergrund wurde die Industrienutzung dieses Betriebes auch mit Blick auf die angrenzenden Wohnnutzungen im Süden aufgegeben und planungsrechtlich neu geordnet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 696 - 2. Änderung wurden in 2008 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Fachmarktzentruns (mit begrenztem und klar definiertem Warensortiment) sowie verschiedener Altenpflegeeinrichtungen geschaffen. Gleichzeitig sollte über diese Änderung eine Nachnutzung des denkmalgeschützten sogenannten „Marinebaus“ ermöglicht werden.

Während sowohl das Fachmarktzentrum als auch der Marinebau zwischenzeitlich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 696 - 2. Änderung errichtet bzw. saniert und ungenutzt wurden, konnte der Teilbereich, in dem die Altenpflegeeinrichtungen entstehen sollten, lange Zeit nicht entwickelt werden. Erst im Jahr 2017 ließen sich zwei Grundstücke im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes mit diesem Nutzungskonzept entwickeln (Baubeginn 2017 / Baufertigstellung avisiert für Ende 2018). Zwei verschiedene Investoren realisieren hier zwei zum Teil unterschiedliche Konzepte für altengerechtes, betreutes Wohnen mit zielgruppenorientierten Dienstleistungen. Mit diesem Angebot ist der aktuelle Bedarf an Altenpflegeeinrichtungen am Standort gedeckt. Mit Blick auf die angespannte Situation am Wohnungsmarkt, insbesondere auch in Hainholz und für Studenten, wurde deshalb das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 696 - 2. Änderung erneut auf den Prüfstand gestellt.

Auf den noch freien Flächen des Plangebietes ist jetzt über die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 696 die Errichtung von Gebäuden für Wohnnutzungen geplant, die sich in das gesamte Nutzungskonzept gut einfügen und dieses sinnvoll ergänzen. Diese Wohnnutzung soll auf den verbliebenen Flächen des bisherigen Sondergebietes (SO II-Gebiet) stattfinden, die bisher noch für Altenpflegeeinrichtungen vorgesehen waren, bzw. auf den südlich gelegenen, bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen (Bebauungsplan Nr. 696). Der Grundstückseigentümer möchte dabei auf den nördlich gelegenen Flächen zeitnah ein Wohngebäude errichten, in dem Wohnungen für Studenten angeboten werden sollen (vgl. Abbildung 3). Dies neue Nutzungskonzept entspricht auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Hannover.

Das geplante Gebäude für die Studentenwohnungen soll einen markanten städtebaulichen Akzent setzen und so auch stadträumlich die Grenze zwischen der bestehenden (eingeschränkten) gewerblichen Nutzung im Norden und der geplanten bzw. im Bau befindlichen eher wohnorientierten Nutzung im Süden markieren. Der Baukörper für das studentische Wohnen kann dabei als mehrgeschossiger Riegel zudem als eine Art Lärmschutzriegel fungieren, der ein sehr ruhiges Wohnumfeld im inneren des Plangebiets dieser Bebauungsplanänderung gewährleistet. Hierdurch sind nicht verlärmte Bereiche auch im Außenbereich sichergestellt. Zur Schulenburger Landstraße soll der Baukörper mit einem max. XIII-geschossigen Hochpunkt einen besonderen städtebaulichen Akzent setzen. Der südliche Bereich des Planungsgebietes soll, analog der beidseitig der Chamissostraße vorhandenen Wohngebäude, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Diese Fläche ist aktuell über den Bebauungsplan Nr. 696 noch als Gewerbegebiet festgesetzt und befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes Hainholz. Tatsächlich wird diese Teilfläche des Plangebietes jedoch als private Freifläche (Außenbereich der angrenzenden Wohnnutzung) und Stellplatzanlage genutzt. Eine gewerbliche Nutzung ist mit Blick auf die tatsächlich vorhandene unmittelbar angrenzende Wohnnutzung und die im Bau befindlichen Wohnnutzungen

(Altenpflege) städtebaulich an dieser Stelle nicht mehr erwünscht. Auch der Grundstückseigentümer hegt keinerlei Absicht, das Grundstück in diese Richtung zu entwickeln, um die angrenzende Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen. Damit ist das einstige Potential der Fläche zur gewerblichen Nutzung obsolet.

Hinsichtlich der beabsichtigten zulässigen Geschossigkeit sind für die geplanten zusätzlichen Gebäude die angrenzenden Bestandsgebäude in der Chamissostraße Maßstab bestimmend (ausgenommen die Studentenwohnungen).

Das Plangebiet umfasst auch zwei derzeit im Bau befindliche Einrichtungen zur Altenpflege, die über die rechtsverbindliche Festsetzung als Sondergebiet „SO II - Altenpflege, Büro, Verwaltung und Gewerbe“ (Bebauungsplan Nr. 696 - 2.Änderung) baugenehmigt wurden (Baufertigstellung spätestens Ende 2018). Hier soll mit Blick auf sich möglicherweise in der Zukunft noch ändernde Bedarfe und Nutzungsansprüche an die Flächen ebenfalls eine Festsetzung der Grundstücke als „allgemeines Wohngebiet“ erfolgen. Die im Bau befindlichen Nutzungen (Altenpflege/Altenwohnen) bleiben gesichert. Zusätzlich wird optional aber auch, bei ggf. sich zukünftig ändernder Nachfrage, eine spätere Nachnutzung der Gebäude zu allgemeinen Wohnzwecken planungsrechtlich ermöglicht - das wäre auf Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 696 – 2. Änderung derzeit nicht zulässig.

Aufgrund der vorhandenen und bisher über den Bebauungsplan Nr.696 – 2. Änderung festgesetzten Nutzungen ist das Plangebiet dieser 3. Änderung als Gemengelage im Sinne des § 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu bewerten. Bereits mit der 2. Änderung war beabsichtigt für den Bereich des ehem. Sorstgeländes nur Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Damit sollte auch planungsrechtlich ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Wohnnutzungen im Süden sowie der geplanten Nutzungen *Fachmarkt* und *Altenpflege/-wohnen* langfristig sichergestellt werden. Den auch für Einrichtungen der Altenpflege gilt, das dort gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden müssen, da die Bewohnerinnen und Bewohner in der Regel nicht nur vorübergehend in diesen Einrichtungen leben, sondern durchaus über Monate oder Jahre dort leben; damit entspricht diese Art der Nutzung im bauordnungsrechtlichen Sinne einer klassischen Wohnnutzung. Teil dieser Gemengelage sind aber auch die vorhandenen Gebäude an der Schulenburger Landstraße (Hausnummer 104 bis 112), die über den Bebauungsplan Nr. 696 als Mischgebiet festgesetzt sind und in deren oberen Etagen vorwiegend gewohnt wird. Insbesondere aber die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Chamissostraße, die bereits deutlich vor dem Fachmarktzentrum errichtet wurde, ist Teil dieser Gemengelage im Sinne des Absatzes 6.7 der TA Lärm. Hinsichtlich der Emissionen gilt hier für die vorgenannten aneinandergrenzenden Nutzungen insoweit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das bedeutet, dass die gewerbliche Nutzung *Fachmarkt* sich hinsichtlich ihrer Emissionen bereits heute einschränken muss und die gegenüberliegenden Nutzungen *Altenpflege* und Wohnen im Umkehrschluss ebenso höhere Immissionen hinnehmen müssen. Hier ist im Plangebiet aufgrund des Gegenübers der unterschiedlichen Nutzungen – unabhängig von der Gebietsausweisung im Bebauungsplan – ein Immissionsrichtwert analog eines Mischgebietes anzusetzen; vgl. hierzu auch Ausführungen im Kapitel 8.4 „Lärmschutz“ dieser Begründung.

Die seinerzeitige Festsetzung der Flächen als „Sondergebiet“ (drei SO-Gebiete mit verschiedenen Zweckbestimmungen) war u. a. auch der vorhandenen Altlastenproblematik am Standort geschuldet, weshalb seinerzeit von einer alternativen Festsetzung als „Mischgebiet“ Abstand genommen wurde. Die Altlastenproblematik hat sich zwischenzeitlich jedoch in Teilen deutlich entschärft. Im Jahr 2006 wurden auf dem ehem. Betriebsgelände der Fa. Sorst neben anthropogen überragtem Auffüllmaterial auch Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen sowie Grundwasserbelastungen mit leicht flüchtigen, chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die Region Hannover hat als untere Bodenschutzbehörde einen Abriss- und Sanierungsplan aufgestellt und die Eigentümer damit zur Bodensanierung verpflichtet. In 2015 wurde bei umfassenden Nachuntersuchungen festgestellt, dass sich die Bodenluftbelastungen durch die Sanierung so verbessert haben, dass die Vorsorgewerte jetzt eingehalten werden können und unter klar definierten Bedingungen auf der Fläche gefahrlos Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) realisiert werden kann. Gleichwohl wird für den Großteil des Plangebietes empfohlen, keine Tiefgaragen oder Keller zu errichten.

Das geplante Nutzungskonzept, neben den im Bau befindlichen Wohnungen für Senioren auch studentisches Wohnen anzubieten, bringt Vielfalt und Belebung ins Quartier. Es entsteht ein Stadtbaustein, der neue Qualitäten im Quartier bietet und als Identifikationspunkt ergänzende Qualitäten für den gesamten Stadtteil schaffen kann und damit insgesamt das Image als Wohnstandort aufwertet. Die im Süden befindliche Grundstücksfläche, die bisher noch als Gewerbegebiet festgesetzt war, bietet ein zusätzliches, gut erschlossenes und innenstadtnahes Wohnbauflächenpotential (WA 4 in der Planzeichnung).

Mit vorgenannter städtebaulicher Zielsetzung soll im Rahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung dringend benötigter Wohnraum, insb. auch für Studenten geschaffen werden, auch wenn dies aufgrund der vorhandenen Lärmsituation besondere Anstrengungen/Aufwendungen für Teile der geplanten Hochbaumaßnahmen erfordert (passiver Lärmschutz). Alternative freie Flächen in dieser Größenordnung, die zudem über eine ebenso gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen, sind in Hainholz kaum verfügbar. Dies liegt auch darin begründet, dass ein Großteil der Flächen in Hainholz gewerblich oder kleingärtnerisch genutzt wird. Nennenswerte städtische Wohnbauflächenpotentiale sind im Stadtteil Hainholz nicht vorhanden. Aufgrund der bestehen akuten Wohnraumknappheit, gerade auch für studentischen Wohnraum, welcher sogar das Wachstum der Anzahl der Bewohner auszubremsen droht und damit die langfristige Entwicklung der Stadtgesellschaft negativ beeinflusst, ist es derzeit aber erforderlich, insbesondere Flächen für Wohnnutzung zu aktivieren, auf denen eine größere Anzahl von Wohnungen realisiert werden können. Auch vor dem Hintergrund der Regelung in § 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, ist die vorliegende Bebauungsplanänderung städtebaulich sinnvoll, denn es handelt sich um eine klassische Maßnahme der Innenverdichtung, über die die bereits vorhandenen guten Infrastrukturangebote (ÖPNV, soziale Einrichtungen) besser ausgelastet und mitgenutzt werden können.

Auch wenn das nördliche Baufeld (WA 1) zur Schulenburger Landstraße einer Lärmbelastung ausgesetzt wird, die im Außenbereich – in Teilen – die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschreitet (tags 70-75 dB(A) / nachts 60 dB(A)), soll dieser Standort vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnraum mangels gerade für Studenten entwickelt werden. Über den Einsatz von in den letzten Jahren technisch deutlich weiter entwickelten Fensterkonstruktionen, ist es inzwischen möglich, selbst bei derart hohen Lärmbelastungen Innenraumpegel zu erreichen, die bei teilgeöffnetem Fenster gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen können. Am Markt sind heute Fensterkonstruktionen verfügbar, die den Außenlärmpegel im Innenraum der Wohnung bei einer Teilöffnung (von 4 cm) um bis zu 46 dB(A) senken können. Auch der Austausch von Frischluft kann dabei noch in notwendigem Umfang gewährleistet werden.¹ Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch nur solchen Lärmbelastungen ausgesetzt, deren Werte deutlich unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung liegen.

Der Nachweis über die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Einzelnen auf Bauantragsebene zu erbringen. Als Voraussetzung dafür setzt diese Bebauungsplanänderung die hierzu erforderlichen textlichen Festsetzungen fest. (Innenpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags).

1.2 Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025² als Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik in Hannover beschlossen. Es umfasst mehrere Aktionsfelder: Die Wei-

¹ z.B. Menck Fenster GmbH, Hamburg oder heroal – Johann Henkenjohann GmbH & Co.KG, Verl oder INOUTIC Deceuninck GmbH, Bogen aber auch andere Hersteller

² Landeshauptstadt Hannover, Drucksache Nr. 0840/2013

Diese Drucksache und alle nachfolgend in der Begründung genannten Drucksachen können unter der Internetseite www.hannover.de unter der Rubrik „Leben in der Region Hannover“ – „Politik“ online oder in der

terentwicklung des Wohnungsbestandes, die kommunale Wohnraumförderung sowie die Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft. Der Wohnungsneubau ist im Wohnkonzept 2025 jedoch von herausragender Bedeutung. Dafür ist die Schaffung neuer Planungsrechte zwingend erforderlich.

Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Die Ende 2015 neu errechnete Haushaltsprognose betrachtet den Zeitraum bis 2030 und beziffert den jährlichen Wohnungsneubaubedarf auf 1.050 Wohneinheiten³. Die starke Nachfrage nach Wohnraum wird besonders deutlich bei der rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen. Von Ende 2010 bis Ende 2015 ist die Einwohnerzahl um 25.500 und damit um 5,0% gewachsen⁴.

Im Vergleichszeitraum hingegen wurden aber nur 3.600⁵ neue Wohnungen errichtet, so dass ein erheblicher Nachholbedarf offensichtlich wird. 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 Wohnungen ab.

Die Landeshauptstadt Hannover hat die angeführten Elemente des Wohnkonzeptes weiterentwickelt. Dazu gehört die Wohnbauflächeninitiative zur rascheren Bereitstellung von Baurechten. Des Weiteren wurde zusammen mit den Akteuren auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt eine Wohnungsbauoffensive gestartet, die die Aufgabe hat, die Umsetzung des Wohnungsneubaus deutlich zu forcieren.

Es konnte im vorliegenden Fall ein Grundstückseigentümer dafür gewonnen werden, ein städtebauliches Konzept umsetzen zu wollen, welches der Lagegunst des Grundstücks gerecht wird. Das Plangebiet verfügt über eine innenstadtnahe Lage mit guten Infrastruktur- und Freizeitangeboten im Umfeld. Neben der sehr guten Anbindung an das städtische Straßenverkehrsnetz besteht auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 696 – 3. Änderung dient der Umnutzung und Nachverdichtung einer untergenutzten Fläche innerhalb eines städtebaulichen Zusammenhangs. Es soll daher das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt:

- Die nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11.300 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet. Die geplante Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ schließt dies aus.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Entsprechende Gebiete sind hier nicht betroffen.

Bauverwaltung der Landeshauptstadt Hannover eingesehen werden (Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30169 Hannover / Fachbereich Planen und Stadtentwicklung / Stand 2018).

³ Landeshauptstadt Hannover, Stadtentwicklungskonzept „Mein Hannover 2030“. S. 32. Hannover. Februar 2016 sowie Melderegister

⁴ Landeshauptstadt Hannover, Organisationseinheit Wahlen und Statistik, 06.01.2016

⁵ LSN-Online – Regionaldatenbank: Tabelle K8090116, Hannover 13.01.2016; <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleichwohl werden in dieser Begründung alle umweltrelevanten Themen, die durch die Planung betroffen sind, dargestellt und wurden im Vorfeld im Abwägungsprozess berücksichtigt.

2.0 Stadträumliche Situation

2.1 Lage im Stadtgebiet und öffentliche Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in Luftlinie ca. 3,8 km vom Stadtzentrum Hannover entfernt (Nord-Nord-West) und gehört zum Stadtteil Hainholz. Nördlich der Chamissostraße gelegen, befindet es sich östlich der Schulenburger Landstraße und westlich der Voltmerstraße zwischen gewerblicher und kleingärtnerischer Nutzung. Im Norden schließen umfangreiche gewerbliche Nutzungen an. Im Süden dominieren wohnbauliche Nutzungen.

Entlang der Schulenburger Landstraße befinden sich in nördlicher Richtung ein Nahversorger zur Deckung des täglichen Bedarfes. Im Süden, nur eine Stadtbahnhaltestelle entfernt, befindet sich ergänzend das neue Stadtteilzentrum Hainhölzer Markt mit verschiedenen Angeboten und Dienstleistungen.

In fußläufiger Entfernung sind eine Grundschule (Fichteschule) und eine Kindertagesstätte erreichbar (Voltmerstraße 60 und 60 B). Unmittelbar neben dieser Grundschule gelegen befindet sich ein Kinder- und Jugendhaus. Weitere Kindertagesstätten befinden sich in der Voltmerstraße 8 sowie in der Voltmerstraße 16. In Höhe dieser Nutzungen ist auch ein öffentlicher Spielplatz gelegen. Zwischen den Baukörpern befindet sich der Eingang in den Stadtteilpark Hainholz mit einer Freibadanlage und einem Bewegungsparcour („Grüne Mitte Hainholz“). Auch das Kulturhaus Hainholz am südlichen Rand dieses Stadtteilparks ist fußläufig erreichbar.

Als nächste weiterführende Schule befindet sich die IGS Büssingweg in rd. 1,5 km Entfernung (Fuß- und Radwegentfernung).

Der nächstgelegene öffentliche Bolzplatz befindet sich am Karl-König-Platz. Dieser ist zwar nur durch das Queren der Schulenburger Landstraße, dennoch über Signalanlagen gesichert, gut erreichbar. Östlich des Plangebietes befindet sich eine große zusammenhängende Kleingartenanlage in deren Mitte eine Bezirkssportanlage eingebettet ist. Insgesamt kann den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen von Kindern und Jugendlichen somit ausreichend Rechnung getragen werden.

Regelungen zu Kleinkinderspielflächen im Sinne von § 9 Abs. 3 NBauO sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu treffen und somit nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Die Universität Hannover mit ihren Standorten „Universitätsbereich Schneiderberg“ und „Leibniz-Universität-Hannover“ ist in 2,5 km bzw. 3 km Entfernung zu erreichen. Die Entfernung zur Hauptmensa beträgt rund 2,5 km.

2.2 Verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz

Die Erschließung des Gebietes erfolgt sowohl von der Schulenburger Landstraße (L 380 im Westen) als auch von der Voltmerstraße (im Osten). Über Voltmerstraße und Melanchthonstraße erfolgt der Anschluss an die Vahrenwalder Straße und damit sowohl an den Cityring (im Süden) als auch an das übergeordnete Straßennetz im Norden (A 2 / E 30, Anschlussstelle Hannover Langenhagen).

2.3 Verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

In fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Hainhölzer Markt“ der Stadtbahnlinie 6. Hierüber ist der Anschluss an die Hauptumsteigestelle „Kröpcke“ des Straßenbahnnetzes gegeben (7 Stationen). Von dort können über eine weitere Station mit den Linien 3, 7 oder 9 der Hauptbahnhof und der zentrale Omnibusbahnhof erreicht werden. Der S-Bahnhof „Hannover Bahnhof Nordstadt“

ist über die Stadtbahnlinie 6 ebenfalls nach zwei Stationen erreicht. Somit ist der Anschluss des Plangebietes an den überregionalen Schienen- und Fernbusverkehr im 10 Minuten-Takt sichergestellt (Hauptfahrzeiten an Werktagen).

2.4 Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebiets im Bestand / Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet selber war in den letzten Jahren zum überwiegenden Teil eine Brachfläche, ein kleiner Teil des südlichen Bereichs wird aktuell als Freifläche bzw. Stellplatzanlage durch die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung der Chamissostraße genutzt.

Auf den beiden mittleren Grundstücken im Plangebiet entstehen derzeit zwei neue IV-geschossige (zuzgl. Staffelgeschoss) Gebäude mit Wohnungs- und Betreuungsangeboten für Senioren. Die Baugenehmigung für diese beiden Gebäude wurden auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 696 - 2. Änd. erteilt, die Fertigstellung ist in 2018 zu erwarten.

Im aktuellen Zustand ist im östlichen Bereich des Plangebietes an der Verbindung zur Voltmerstraße eine signifikante Geländesenke zu erkennen. Bei Gebäudeplanungen wird deshalb empfohlen, dort entweder das Geländeniveau anzupassen oder Schutzmaßnahmen gegen Oberflächenwasser in die Planung einzubeziehen (z.B. Höhenlagen von Einfahrten, Keller- und Gebäudeeingängen, Lichtschächten, Höhen des barrierefreien Bauens usw.).

Aufgrund von Bodensanierungsmaßnahmen lag das Plangebiet seit Jahren brach. Durch die aktuell im Plangebiet stattfindenden Baumaßnahmen ist die Entwicklung potentieller Sukzessionsflächen jedoch unterbrochen worden. Baumbestand befindet sich lediglich im südlichen Teil des Plangebietes (Freiflächen der Bestandsbebauung Chamissostraße) sowie in Form eines Einzelbaumes am nördlichen Rand des Plangebietes. Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover ist anzuwenden. Seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

3.0 Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ dar. Die angrenzenden Bereiche sind wie folgt dargestellt:

- Im Norden: „Gemischte Bauflächen“,
- im Süden: „Wohnbauflächen“ (beidseitig der Chamissostraße),
- westlich der Schulenburger Landstraße: überwiegend „Gemischte Bauflächen“ (einschl. der Flächen des Möbelmarktes bis zu Haus Nr. 101, ab Haus Nr. 97 sind die Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die Fläche der Schulenburger Landstraße ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt, ergänzt um die Darstellung „Stadtbahn (-trasse)“,
- im Osten: „Allgemeine Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingartenflächen“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 696 - 3. Änderung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Diese werden nachträglich gemäß § 13a (2), Satz 2 BauGB angepasst (Darstellung der Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“).

3.2 Angrenzende Bebauungspläne / geltendes Planungsrecht

Angrenzende Bebauungspläne

Westlich der Schulenburger Landstraße sind über den Bebauungsplan Nr. 545 - 2. Änd. umfangreiche Gewerbeflächen festgesetzt (nördliche Sorststr.). Südlich der Sorststr. ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 das Planungsrecht für einen Möbelmarkt geschaffen worden, wobei

zur Schulenburger Landstraße nur das dazugehörige Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden durfte (Kein Lager, keine Verkaufsflächen). Östlich der Voltmerstraße sind über den Bebauungsplan Nr. 1197 umfangreiche Kleingartenflächen festgesetzt. Im Norden, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, gilt das Baurecht aus dem Bebauungsplan Nr. 696 - 2. Änd., dass hier ein Sondergebiet „SO I - Fachmarkt- und Gewerbe“ bzw. „SO III - Kunst, Kultur- und Gewerbe“ festsetzt. Über die dazugehörigen textlichen Festsetzungen ist vorgegeben, dass in beiden Sondergebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind die „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Weiter nördlich schließen umfangreiche Gewerbegebiete an (Bebauungsplan Nr. 696 - 1. Änd.). Unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 696, der sowohl ein Gewerbegebiet als auch ein allgemeines Wohngebiet (nördlich Chamissostraße) bzw. ein Mischgebiet (östlich Schulenburger Landstraße) festgesetzt; vgl. hierzu auch Abbildung 1.

Geltendes Planungsrecht

Der Großteil des Plangebietes der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist über den Bebauungsplan Nr. 696 – 2.Änd. als Sondergebiet „SO II - Altenpflege, Büro, Verwaltung und Gewerbe“ festgesetzt; hier sind max. IV-Geschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Das südliche Drittel des Plangebietes ist bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind hier max. III-Geschosse, eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 (Bebauungsplan Nr. 696); vergleiche hierzu auch Abbildung 2.

3.3 Sanierung „Soziale Stadt“ Hainholz

Seit Dezember 2001 ist Hainholz förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet im Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“.

Übergeordnetes Ziel und Strategie des Programms „soziale Stadt“ in Hainholz ist, das Wohnquartier für die bereits heute dort lebenden Menschen wie auch neue Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv zu gestalten.

Das südliche Drittel des Plangebietes (bisherige Festsetzung als Gewerbefläche) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Programmgebietes (siehe Abgrenzung in Abbildung 2).

Für das betroffene Grundstück wird auf folgende vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen allgemeinen Sanierungsziele für Hainholz hingewiesen (DS 0025/2005):

- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und eines barrierefreien Wohnumfeldes
- Schaffung von wohnungsnahen Grünflächen/Aufwertung der Wohnumfeldqualitäten
- Halten von stabilisierenden Gruppen im Stadtteil und Öffnung des Stadtteils für sozial stabilisierende Bevölkerungsgruppen von außen durch neue Wohnformen. Dabei werden auch weiterhin Wohnungen zur Versorgung von Haushalten zur Verfügung stehen, die Unterstützung bei der Wohnungsversorgung benötigen.

Das schließt die Schaffung geförderter Wohnungen analog der Hannoverschen Wohnungsbaufensive 2016 auf den noch unbebauten Grundstücksflächen ein. Der Grundstückseigentümer hat sich bereits bereit erklärt entsprechende Anträge für den Bau geförderter Wohnungen zu ggb. Zeit einzureichen.

Die o. g. vom Rat beschlossenen Sanierungsziele sind mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung auch im südlichen Plangebiet umsetzbar.

Aufgrund des noch bestehenden Sanierungsvermerkes gelten für dieses südliche Grundstück die Regelungen des besonderen Städtebaurechts. Durch die nunmehr zulässigen Bauvorhaben ggf. entstehende Infrastrukturkosten können deshalb nicht im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgeschöpft werden, hier werden entsprechende Ausgleichbeiträge über das Sanierungsrecht berücksichtigt. Über einen städtebaulichen Vertrag wird jedoch geregelt, dass eine bestimmte Anzahl der neu entstehenden Wohnungen auf dieser Fläche, als geförderte Wohnungen hergestellt werden müssen.

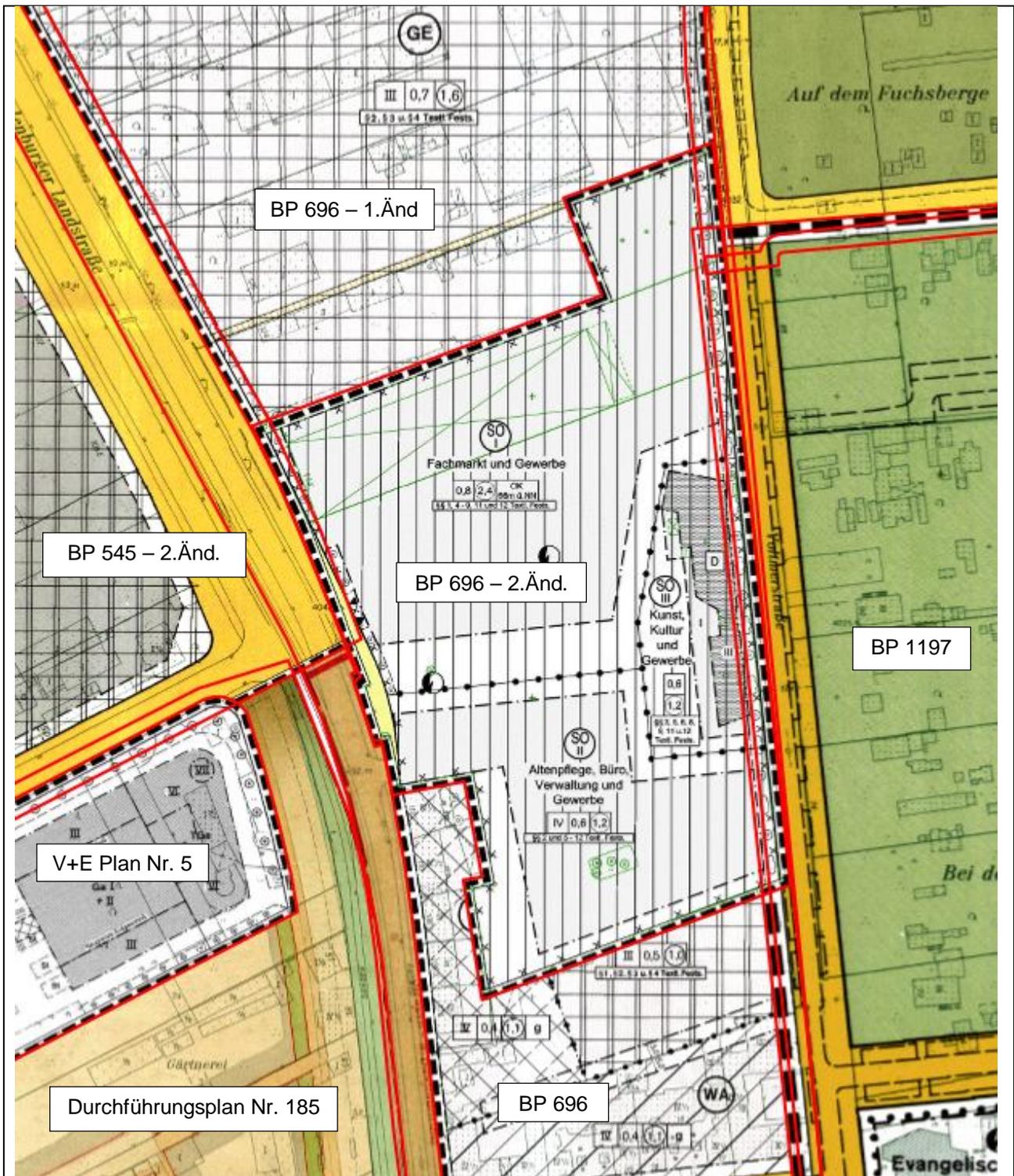
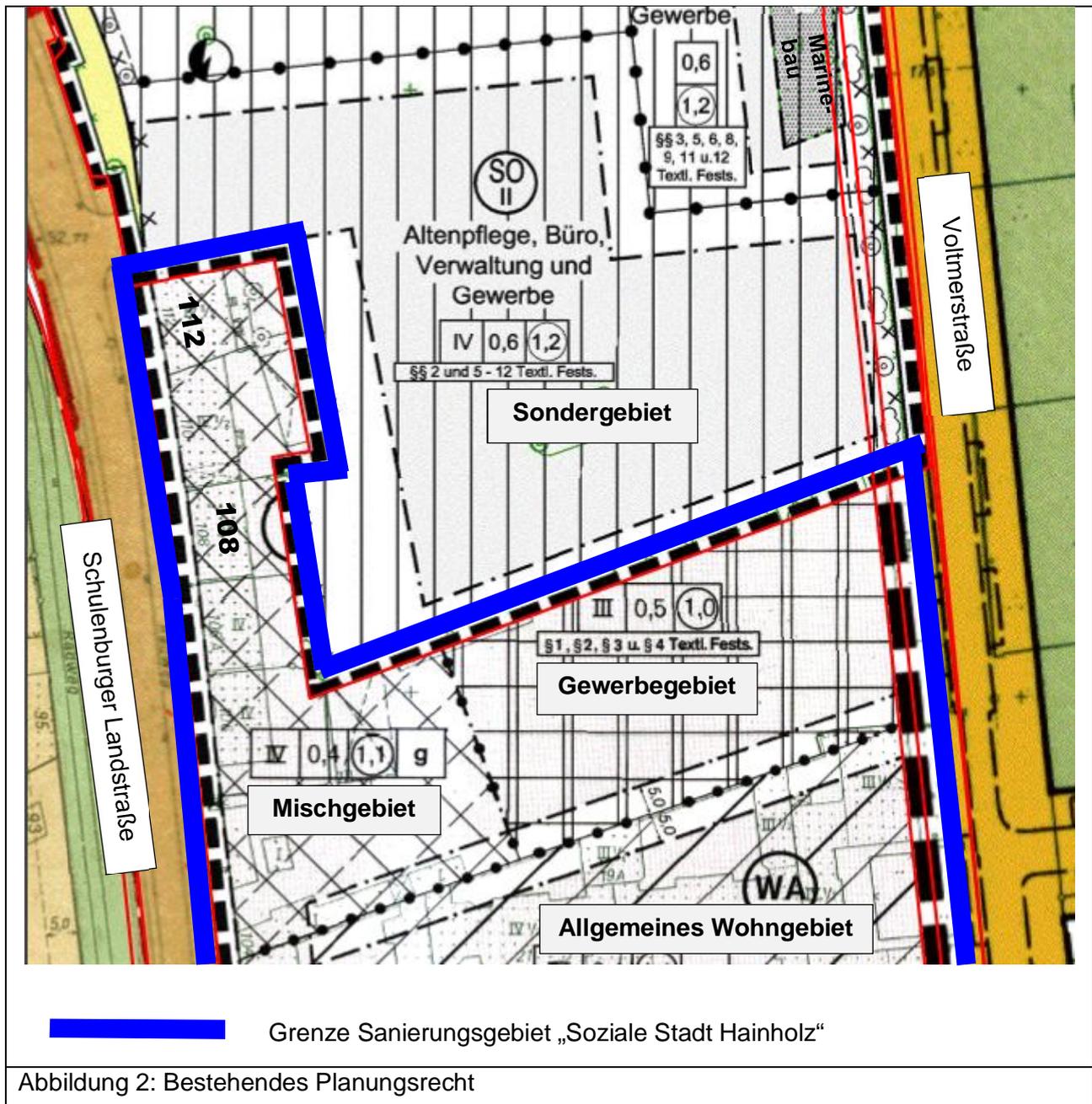


Abbildung 1: Angrenzende Bebauungspläne

(diese und alle weiteren Abbildungen in dieser Begründung sind genordet)



3.4 Eingriffsregelung

Die gesamten Flächen des Plangebietes sind bisher planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 696 - 2. Änderung bereits als Baugebiete festgesetzt. Im Sinne der Eingriffsregelung gehen die neuen Baurechte nicht über die vorhandenen Baurechte hinaus. Ein zu bilanzierender Eingriff in Natur und Landschaft findet somit nicht statt und die Eingriffsregelung kommt für diese Bebauungsplanänderung nicht zum Tragen.

3.5 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht / Überschwemmungsgebiete

Landschaftsrahmenplan: Die Region Hannover hat den Landschaftsrahmenplan 2013 als gutachterlichen Fachplan erstellt. Das gesamte Plangebiet ist danach als Siedlungsfläche eingestuft und von landschaftsplanerischen Zielsetzungen ausgenommen (Karte 5a – Zielkonzept, Blatt 4).

Landschaftsplan: Ein Landschaftsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht: Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) wurden nicht festgestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete: Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete: Das Plangebiet befindet sich außerhalb der HQ100 und HQ 200 Überschwemmungsgebiete.

3.6 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft nördöstlich des Plangebites liegt das Baudenkmal Schulenburger Landstraße 118 (Marinebau, ehem. Sorstgelände / postalisch zwar Schulenburger Landstraße, faktisch aber unmittelbar an der Voltmerstraße gelegen). Im Süden grenzt die Denkmalgruppe Chamissostraße an das Plangebiet. Diese Gebäude und zugehörige Freiflächen unterliegen den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und Ihr Umgebungsschutz ist entsprechend zu berücksichtigen. Die gem. § 10 NDSchG erforderliche Denkmalrechtliche Genehmigung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

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.

4.0 Städtebauliche Zielsetzungen

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Max Dudler (Berlin) und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover wurde für die Flächen des Geltungsbereiches ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt. Dies Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Als wichtige städtebauliche Dominante soll ein von West nach Ost verlaufender im Wesentlichen V- bis VII-geschossiger Gebäudekörper mit einem XIII-geschossigen Hochpunkt an der Schulenburger Landstraße den Beginn der Wohnnutzung im Einfahrbereich zum Stadtteil Hainholz markieren (Baufeld WA 1.1/WA 1.2 in der Planzeichnung). Hierdurch wird gleichzeitig auch die Grenze der überwiegenden gewerblichen Nutzung baulich deutlich sichtbar. Dabei soll sich der XIII-geschossige Hochpunkt in voraussichtlich zwei Schritten (IX- und V-Geschosse) zur vorhandenen IV ½ geschossigen Bebauung an der Schulenburger Landstraße Nr. 112 stadträumlich verträglich abstufen.

Das Baufeld WA 1.1/WA 1.2 ist dabei durch den Straßenverkehr der Schulenburger Landstraße in einigen Teilen (insb. Westfassade) so hohen Lärmbelastungen ausgesetzt, dass insbesondere, die nach Westen orientierten Fassadenbereiche die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschreiten (tags und nachts). Diese Lärmbelastungen können jedoch über den Einsatz qualifizierter Fassaden- und Fensterkonstruktionen soweit minimiert werden, dass in den betroffenen Wohnungen/Schlafräumen Lärmpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten können. Vor dem Hintergrund des in Hannover anhaltenden Wohnraummangels, mit Blick auf die gute Lage zu Universitätsstandorten und der guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, sowie in Ermangelung ausreichend verfügbarer alternativer Grundstücksreserven, wird der Schaffung von neuen Wohnbauflächen an dieser Stelle deshalb trotz der bekannten hohen Lärmbelastungen der Vorrang eingeräumt.

Mit der geplanten nördlichen Riegelbebauung wird zudem für alle südlich gelegenen Flächen ein zusätzlicher Lärmschutz geschaffen. Es entstehen im Inneren des Plangebietes nicht verlärmte, gut nutzbare Außenwohnbereiche. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnqualität aller weiteren im Plangebiet vorhandenen Flächen aus (WA 2, WA 3, WA 4).

Die Lärmbelastungen, die heute über das nördlich angrenzende Gewerbe auf das Plangebiet einwirken, sind insgesamt vertretbar, da die dort zulässigen Nutzungen (Fachmarkt, Gewerbe) über den Bebauungsplan Nr. 696 – 2. Änd. als „*Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören*“ festgesetzt werden – diese Kategorisierung entspricht den Festsetzungen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO. Die zulässigen Lärmbelastungen, die von den vorhandenen Nutzungen ausgehen dürfen, sind folglich soweit eingeschränkt, dass ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen zulässigen Nutzungsarten sowohl städtebaulich als auch planungsrechtlich vertretbar ist (Mischgebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet neben einem allgemeinen Wohngebiet).

Parallel zur Voltmerstraße ist in Ergänzung zur vorhandenen III ½ -geschossigen Bebauung ebenfalls die Errichtung eines neuen max. IV-geschossigen Gebäuderiegels vorgesehen, der in geschlossener Bauweise unmittelbar an das Bestandsgebäude Hausnummer 71 anschließen soll (Baufeld WA 4 in der Planzeichnung). Die vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Baukörper nehmen zur Voltmerstraße bereits die Flucht der östlichen Fassade des Marinebaus auf, hieran soll sich auch die geplante Neubebauung orientieren, weshalb eine entsprechende Baulinie im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird (WA 3, WA 4):

Der weitere, derzeit im Bau befindliche Baukörper an der Voltmerstraße (Altenpflegeeinrichtung) wird entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben (Bebauungsplan Nr. 696 – 2. Änderung) als solitärer IV-geschossiger Baukörper (mit Staffelgeschoss) errichtet, die Position der Ostfassade ist hier ebenfalls am Marinebau ausgerichtet (Baufeld WA 3 in der Planzeichnung).

Die vorhandenen Grundstückstiefen zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße erlauben auch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke. Neben dem aktuell im Bau befindlichen zweiten solitären Baukörper in den ebenfalls eine Altenpflegeeinrichtung einziehen wird (Baufeld WA 3 in der Planzeichnung), ergeben sich weitere Bauflächen unmittelbar nördlich der vorhandenen Bebauung der Chamissostraße Hausnummer 17 bis 20 (Baufeld WA 4 in der Planzeichnung). Über das bestehende Planungsrecht ist hier eine geschlossene Bauweise vorgegeben an die nunmehr die Neuplanung anschließen kann. Hieraus ergeben sich die Abgrenzungen für die überbaubaren Flächen im WA 4, wobei die nicht überbaubaren Flächen so angeordnet werden, dass langfristig ein begrünter Innenhof zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung bestehen bleibt. Das städtebauliche Konzept für den Planbereich dieses Bebauungsplans ist der Abbildung 3 zu entnehmen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des neuen Quartiers zu sichern wird für die Außenhülle der Gebäude der Baufelder, die zu den öffentlichen Straßenräumen orientiert sind, über eine entsprechende örtliche Bauvorschrift eine Klinkerfassade festgeschrieben. Die dabei zulässige Farbpalette orientiert sich am denkmalgeschützten Gebäude des Marinebaus und stellt so eine optische Verbindung dazu her. Gleichwohl lässt die Farbpalette noch ausreichend Spielräume für eine architektonische Vielfalt zu.

Mit der Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO können sowohl die im Bau befindlichen Nutzungen (Altenpflege) als auch die geplanten Nutzungen (Studentenwohnen und allgemeines Wohnen) langfristig gesichert werden.

Zudem werden zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne des Nutzungskataloges des § 4 BauNVO vorbereitet, die sich ebenfalls gut in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen und für den Stadtteil Hainholz eine sinnvolle Ergänzung darstellen können.

Die Freiflächen zwischen den überbaubaren Flächen sind den jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Neben der inneren Erschließung des Plangebietes dienen sie auch der Unterbringung der notwendigen Einzelplätze, zudem können den Erdgeschosszonen entsprechende grüngestalterische Außenzonen zugeordnet werden. Aufgrund der noch zum Teil vorhandenen Altlastensituation sind die Flächen jedoch nicht für die Anlage von Nutzgärten geeignet.

Zur Verwirklichung der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen werden nachfolgend beschriebene zeichnerische und textliche Festsetzungen vorgenommen.

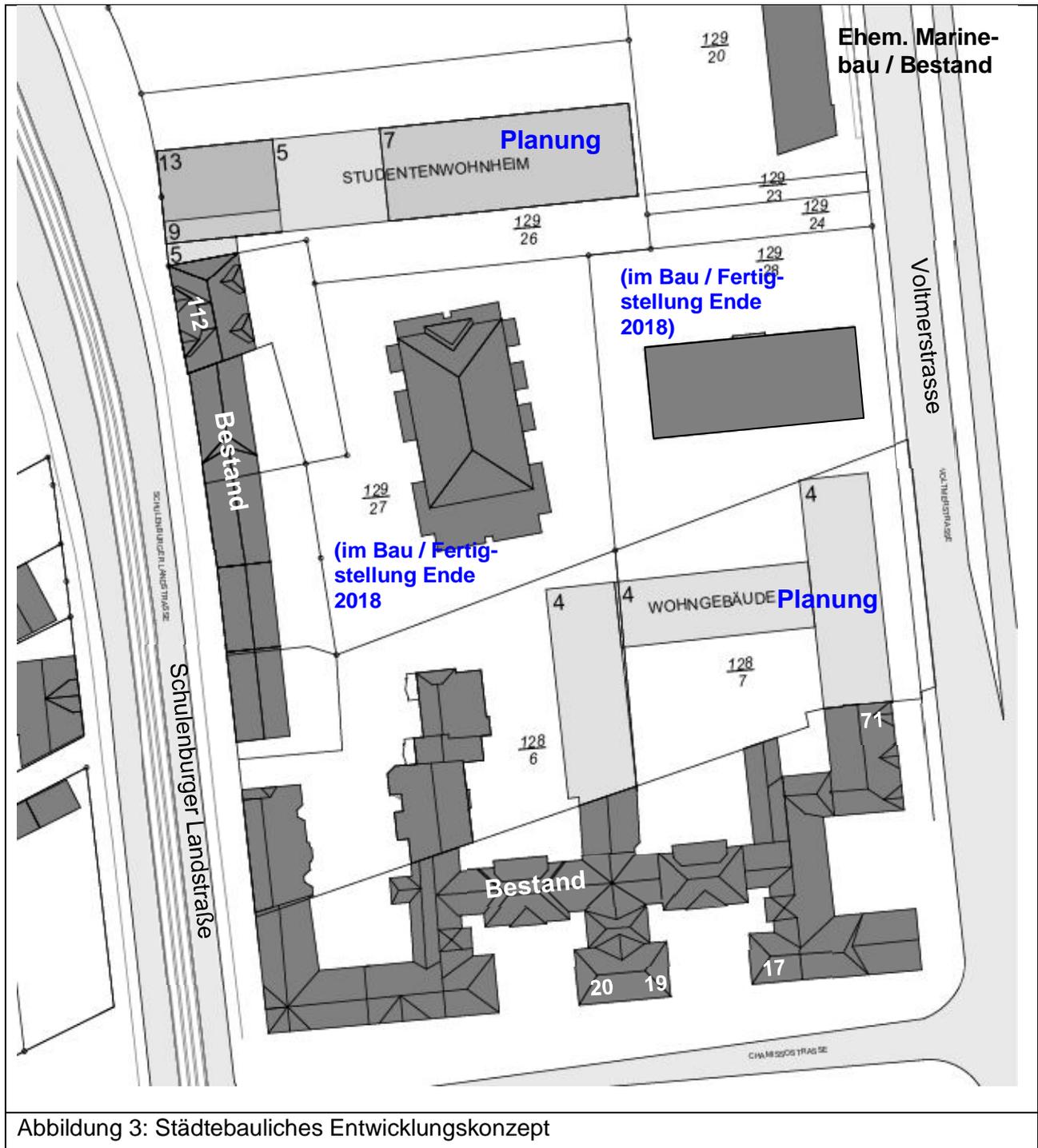


Abbildung 3: Städtebauliches Entwicklungskonzept

5.0 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (§ 4 BauNVO). Eine Einschränkung des zulässigen Nutzungskatalogs ist nicht vorgesehen, da alle gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen für das Plangebiet und seine nähere Umgebung verträglich sind.

Zum besseren Verständnis und zur besseren Zuordnung sind die einzelnen Baufelder in der Planzeichnung als WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichnet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse/Gebäudehöhen

Entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungskonzept werden im WA 1.1 für den Hochpunkt des nördlichen Gebäuderiegels mind. IX bis max. XIII Geschosse mit einer Mindestgebäudehöhe von 80,0 m ü.NN bzw. einer maximalen Gebäudehöhe von 93,2 m ü.NN festgesetzt (dies entspricht einer tatsächlichen maximalen Gebäudehöhe von 40,1 m für den Hochpunkt, bei ca. 3 m Konstruktionshöhe pro Geschoss und einer Attika von 0,5 m bis 1,5 m). Zum vorhandenen Gebäude Schulenburger Landstraße 112 soll sich der Hochpunkt abstaffeln und zwischen den Höhen vermitteln. Hier wird insoweit eine Geschossigkeit von mind. V und max. IX Geschossen festgesetzt (entspricht OK 68,0 m ü.NN bis OK 81,3 m ü.NN).

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhe der Nebenanlage (Fußweg) am Gebäude der Schulenburger Landstraße 112 unmittelbar an der Erschließungsstraße (= 53,10 m ü.NN). Für den Hauptbaukörper im Baufeld WA 1.2 wird eine mind. / max. Geschossigkeit von V bis VII Geschossen bzw. eine mind. / max. Gebäudehöhe von 68,0 m ü.NN bis 75,5 m ü.NN festgesetzt. Das entspricht einer max. Gebäudehöhe von rd. 22 m (bei 3 m Konstruktionshöhe pro Geschoss zuzügl. Attika).

Durch die maximal festgesetzten Vollgeschosse/Oberkanten der baulichen Anlagen bleibt Spielraum für die Ausbildung der jeweiligen Geschosshöhen, die abhängig zur gewählten Höhe der Erdgeschosszone und der gewählten Gebäudekonstruktion variieren können. Dies gilt auch für die Baufelder WA 2 bis WA 4. Die max. Gebäudehöhe für den Hochpunkt berücksichtigt den erforderlichen Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Für die beiden im Bau befindlichen Solitärkörper (Altenwohnen) im Plangebiet werden max. IV Geschosse/max. Gebäudehöhe von 69,0 m ü.NN festgesetzt (WA 2/WA 3), dies entspricht der Höhe der im Bau befindlichen Baukörper (vier Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss).

Für die Bauflächen nördlich der Bebauung der Chamissostraße (WA 4) werden ebenfalls max. IV Geschosse/max. Gebäudehöhe von 69,0 m ü.NN festgesetzt. Diese max. Höhenfestsetzung orientiert sich an der Bestandsbebauung der Voltmerstraße an die hier in geschlossener Bauweise angebaut werden soll (III ½ Geschosse zuzüglich Dachgeschoss). Hierdurch wird eine geschlossene Straßenrandbebauung erreicht die den Bestand vervollständigt und gleichzeitig den urbanen Charakter des Gebietes unterstreicht.

Bezugspunkt für die Höhenangaben im WA 2, WA 3 und WA 4 ist hier die Straßenoberfläche der Voltmerstraße als Erschließungsstraße, die mit 52,27 m ü.NN angegeben wird.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen können durch technisch erforderliche Aufbauten wie z.B. Oberlichter für Treppenhäuser, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungsanlagen u.ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen dabei zu den öffentlich wirksamen Straßenverkehrsflächen um mind. 1,5 m von der Gebäudekante zurückversetzt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Aufbauten optisch nicht zu sehr ins Gewicht fallen und die Anmutung der Gebäudekörper stören können.

Abweichende Abstandsregelungen

Die max. Gebäudehöhe für den Hochpunkt ist auf 40,1 m begrenzt ($1/2 H = 20,05$ m). Gemäß NBauO müssen Gebäude in allgemeinen Wohngebieten einen Abstand zur Grundstücksgrenze von ½ Höhe, mind. jedoch 3 m aufweisen. Aus städtebaulichen Gründen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in einem Bebauungsplan auch Abweichungen von diesen Vorgaben festgesetzt werden. Die städtebauliche Begründung für den gewünschten Hochpunkt an der Schulenburger Landstraße wurde bereits an verschiedenen Stellen ausgeführt und erläutert. Abweichend von den Abstandsregeln in § 5 ff der NBauO muss der Abstand der Gebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze in Baufeld WA 1 deshalb nur 0,25 H betragen. Über diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die notwendigen bauordnungsrechtlichen Abstände für den geplanten Baukörper mit Hochpunkt nur auf

dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssen. Die Inanspruchnahme von weiteren zusätzlichen Abstandsflächen auf dem nördlich Nachbargrundstück kann somit entfallen.

Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung des städtebaulich gewünschten Hochpunktes auch mit Blick auf die Anforderungen der NBauO gesichert werden. Eine Beeinträchtigung für die vorhandenen Nutzungen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ergibt sich hierdurch nicht (derzeit private Stellplätze).

Eine Einschränkung ergibt sich auch nicht mit Blick auf das bisher auf dem Nachbargrundstück noch nicht ausgenutzte Planungsrecht: Innerhalb der überbaubaren Fläche könnte auf dem Nachbargrundstück gem. Festsetzung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 696 – 2. Änderung ein Gebäude mit einer max. Höhe von 13,55 m errichtet werden ($1/2 H = 6,8 \text{ m}$). Der Abstand zwischen der rechtsverbindlichen südlichen Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 696 – 2. Änderung und der nördlichen Baugrenze der vorliegenden Bebauungsplanänderung beträgt rd. 27 m. Somit ist sichergestellt, dass der Schlagschatten des geplanten Hochpunktes ($1/2 H = 20,05 \text{ m}$) und der Schlagschatten eines potentiellen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück ($1/2 H = 6,8 \text{ m}$) sich nicht überschneiden können ($20,05 + 6,8 = 26,85 \text{ m}$). Die Festsetzung der Abweichung von den Abstandsregeln der NBauO ist somit aus Sicht der Landeshauptstadt angemessen und vertretbar.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der zulässigen Versiegelung des Grundstückes bemisst, wird im WA 2, WA 3 und WA 4 mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im WA 1.1 wird die GRZ mit 0,8 und im WA 1.2 mit 0,5 festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen wird zudem festgelegt, dass die GRZ im WA 1.1/WA 1.2 und WA 3 durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Erschließungsflächen bis zu dem Wert von 0,9 ausgenutzt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist diese Überschreitung der Obergrenze der GRZ (§ 17 Abs. 1 BauNVO) zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dies ist aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover aus der bereits vorab beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet gegeben. Die zulässige Überschreitung trägt zudem dem Umstand Rechnung, dass aufgrund der vorhandenen Altlastensituation in diesen Baufeldern der Bau von Tiefgaragen nicht zu empfehlen ist und auch wirtschaftlich nicht darstellbar ist - gleichwohl ist die Bebauung dieser innerstädtischen Fläche städtebaulich sinnvoll. Die erforderlichen Stellplätze werden deshalb voraussichtlich oberirdisch nachzuweisen sein, was die entsprechende Erhöhung der GFZ bedingt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt, eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Baukörper kann sichergestellt werden, ausreichende Freiflächen stehen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, denn das Grundstück hatte für den Naturhaushalt bisher keine nennenswerte Bedeutung.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im überwiegenden Plangebiet mit 1,2 festgesetzt und orientiert sich damit an der Vorgabe der Obergrenze des § 17 der BauNVO (WA 2 / WA 3 / WA 4). Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Für das nördliche Baufeld werden Geschossflächenzahlen von 7,0 (WA 1.1) bzw. 3,0 (WA 1.2) festgesetzt. Diese Geschossflächenzahlen weichen von der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete erheblich ab. Die Obergrenze der GFZ von 1,2 kann gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen jedoch überschritten werden, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben: aus städtebaulichen Gründen soll an dieser Stelle mit dem vorgesehenen Hochpunkt die Zäsur zwischen den Nutzungen *Gewerbe* und *Wohnen* markiert und der Einfahrbereich in den Stadtteil Hainholz besonders hervorgehoben werden. Zudem soll mit der verdichteten Bebauung die vorhandene Infrastruktur am Standort

optimal genutzt werden und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Mit der West-Ost-Ausrichtung des geplanten Gebäuderiegels und den an die überbaubaren Flächen angrenzenden, verbleibenden, großzügigen Freibereichen können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, ausreichende Belichtungs- und Belüftungsvoraussetzungen sind vorhanden. Dies gilt insbesondere auch für den geplanten Hochpunkt, der ab dem VII. Obergeschoss von allen vier Himmelsrichtungen aus belichtet und belüftet werden kann. Die vorhandenen Lärmbelastungen werden über § 1 der textlichen Festsetzungen reguliert, der hier für die Aufenthaltsräume/Schlafräume, die durch den Verkehrslärm beeinträchtigt sind, einen max. Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern (tags/nachts) festlegt. Auch sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, denn die betroffenen Flächen haben keine nennenswerte Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Aufgrund von Bodensanierungsmaßnahmen liegen Teile der Fläche seit einigen Jahren brach bzw. wurden als Lagerfläche / Baustelleneinrichtungsflächen genutzt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch für die nördlich und südlich angrenzenden Bestandsgebäude (Fachmarkt / Altenwohnen) auf den Nachbargrundstücken gewährleistet. Auch hier sind ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gebäude garantiert. Dies ist auch gewährleistet, wenn der Grundstückseigentümer des nördlich gelegenen Grundstückes die vorhandenen aber bisher nicht genutzten Baurechte (Bebauungsplan Nr. 696-2.Änderung) vollumfänglich ausnutzen möchte.

Weiterhin können die notwendigen Rettungswege vorgehalten werden. Ebenso können die erforderlichen Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr und die Rettungsgeräte auf dafür gesicherten Flächen freigehalten werden (konkreter Nachweis erfolgt auf Bauantragsebene). Die Überschreitung der Obergrenze der GFZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ist somit zulässig und gerechtfertigt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gehrechte

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen orientieren sich ebenfalls am vorliegenden städtebaulichen Konzept, lassen jedoch auch weitere Spielräume zu. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität für die Kubaturen der Baukörper ermöglicht werden, damit diese ggf. auf sich ändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen an Gebäude- und Grundrisszuschnitte reagieren können.

Zur Voltmerstraße werden die Bauflächen in der Flucht der östlichen Fassade des denkmalgeschützten Marinebaus durch eine Baulinie begrenzt (Baufeld WA 3 und WA 4). Über diese Baulinie soll eine einheitliche Gebäudestellung entlang der Voltmerstraße sichergestellt und damit eine klare Fassung des Straßenraums erreicht werden. Ein Vor- oder Zurücktretan von untergeordneten Bauteilen auf max. 20% der jeweiligen Fassadenfläche in einer Tiefe von bis zu max. 1,5 ist ausnahmsweise zulässig. Hiermit soll eine flexible und auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer abgestellte Bauweise insb. z.B. für die Anlage von Balkonen/Erkern oder wettergeschützten Eingangsbereichen ermöglicht werden. Die grundsätzliche städtebauliche Idee, die Fassadenbegrenzung am ehem. Marinebau auszurichten wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist im überwiegenden Plangebiet nicht erforderlich, da die geplanten Baukörper durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die Baugrenzen und die Baulinie ausreichend definiert sind. Für den geplanten Hochpunkt wird jedoch die geschlossene Bauweise festgesetzt, da der Baukörper hier unmittelbar an die vorhandene straßenbegleitende Bebauung der Schulenburger Landstraße anschließen soll, um hier den Gesamteindruck abzuschließen. Diese städtebauliche Begründung trifft auch auf das Baufeld WA 4 parallel zur Voltmerstraße zu. Hier wird ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt, um so den Anschluss der Neubebauung an den Bestand sicherzustellen und zur Voltmerstraße eine geschlossene Straßenrandbebauung zu erreichen.

Die zulässigen max. Gebäudehöhen für die Baukörper (Bezugspunkt OK ü. NN) berücksichtigen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände. Für das Baufeld WA 1.1/WA 1.2 wurde diesbezüglich eine ergänzende Festsetzung getroffen (vgl. Kapitel 5.2).

In Bezug auf das Grundstück Schulenburger Landstraße 112 erzeugt die zulässige max. Gebäudehöhe für den geplanten Hochpunkt ggf. das Erfordernis einer entsprechenden Abweichung von den Abstandsvorschriften der NBauO (§ 66 Abs. 1 NBauO), sofern der Hochpunkt zur Bestandbebauung nicht gestaffelt errichtet wird. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Gebäude Schulenburger Landstraße 112 gemäß bestehendem Baurecht in geschlossener Bauweise zu errichten war, d.h. Fenster, Türen oder sonstige Gebäudeöffnungen an der Giebelseite des Baukörpers sind nicht zulässig, um hier so einen späteren (straßenbegleitenden) Anbau zu ermöglichen.

Gemäß § 66 Abs. 1 NBauO sind Abweichungen von den Abstandsvorschriften der NBauO zulässig, *„wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlichen geschützten nachbarlichen Belange mit den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind.“* Diese Voraussetzungen sind aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover im vorliegenden Fall gegeben, denn der § 3 Abs. 1 fordert, das *„Bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein müssen, das die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Insbesondere dürfen Leben, Gesundheit sowie natürliche Lebensgrundlagen und Tiere nicht bedroht werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbedingungen dürfen nicht entstehen.“* Diese Voraussetzungen bleiben mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept erfüllt, auf die Ausführungen in Kapitel 6.3 Verkehrsprognose und 8.0 Umweltverträglichkeit verwiesen.

Auch bei Realisierung des geplanten Wohnkomplexes im Süden des Plangebietes (WA 4) kann es zu geringfügigen Abweichungserfordernissen von den Abstandsregeln der NBauO kommen, dies hängt vom konkreten hochbaulichen Entwurf der Gebäude ab. Auch hierfür haben die vorgenannten Ausführungen Bestand.

Der konkrete Nachweis, welche Auswirkungen auf die Bestandsbebauung durch eine geplante Abweichung von den Abstandsvorschriften der NBauO zu erwarten sind, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzulegen.

Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Am nördlichen Rand des Plangebietes (WA 1.1/WA 1.2) wird unmittelbar parallel zur Baugrenze der überbaubaren Fläche ein „Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit“ festgesetzt. Hierüber soll langfristig eine fußläufige Verbindung zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße sichergestellt werden.

Die Lage des Weges auf dem Grundstück kann in Abstimmung mit der Landeshauptstadt auch verschoben werden, wenn die Gestaltung der Freiräume bzw. der inneren Erschließung dies erfordern sollte. Aus städtischer Sicht ist es wichtig, das eine möglichst kurze fußläufige Verbindung zwischen den vorgenannten Straßen hergestellt wird, große Umwege sind zu vermeiden.

5.4 Dachflächenbegrünung / Pflanzgebot

Entsprechend den ökologischen Standards der Landeshauptstadt Hannover sind über eine Textliche Festsetzung im gesamten Plangebiet Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit weniger als 20 Grad Dachneigung dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dachbegrünungen bilden einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umweltqualitäten. Die klein-klimatischen Verhältnisse werden verbessert (Verminderung der Luftstromgeschwindigkeiten und der Temperaturunterschiede im Dachbereich, Filterung von Schmutzpartikeln, Erhöhung der Verdunstung). Das Regenwasser kann zum Teil gespeichert werden und es entstehen ebenfalls neue Standorte für Kleinstlebewesen (Flora und Fauna). Ferner bilden, insbesondere bei Dächern, die von oben einsehbar sind, Dachbegrünungen auch einen positiven Erlebnis- und Erholungswert für den Betrachter. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung können jedoch auch Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, z. B. bei Terrassen, Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technisch erforderlicher Anlagen (Aufzugsüberfahrten o.ä).

In Ergänzung dazu ist auch das Pflanzgebot für den Vorgartenstreifen westlich der Voltmerstraße zu sehen. Bereits der Bebauungsplan Nr. 696 – 2. Änderung hat an gleicher Stelle ein Pflanzgebot festgesetzt. Dieses gilt es mit Blick auf die bereits begonnene Vorgartenbepflanzung angrenzender

Grundstücke fortzuführen. Ziel ist hier die Schaffung attraktiver grüngestalteter Vorgärten, die neben den gestalterischen Aspekten auch einen wertvollen Beitrag zum Naturschutz darstellen. Grundstückseinfriedungen sind deshalb auch erst hinter der Pflanzfläche zulässig. Für notwendige Aufstellflächen der Feuerwehr sind Ausnahmen von diesem Pflanzgebot zulässig, ebenso für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zur Erschließung der Grundstücke.

5.5 Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Zur besseren Übersicht sind nachfolgend alle für das Plangebiet festgesetzten textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgelistet. Die jeweilige Erläuterung für die städtebauliche Begründung bzw. den Abwägungsprozess zu den einzelnen Festsetzungen ist den verschiedenen thematischen Kapiteln dieser Begründung zugeordnet (siehe Verweise am Ende der Festsetzungen).

5.5.1 Textliche Festsetzungen

§ 1

- ⁽¹⁾ Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Ein-Zimmer-Wohnungen im **Baufeld WA 1.1/WA 1.2**, die nur nach Westen bzw. nur nach Norden bzw. nur nach Osten ausgerichtet sind, durch besondere Fensterkonstruktionen, unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung durch das Fenster oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr) und 45 dB(A) tags (06.00 – 22.00 Uhr) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. ⁽²⁾ Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen im **Baufeld WA 3** deren Aufenthaltsräume nur nach Norden bzw. nur nach Osten ausgerichtet sind sowie in Wohnungen im **Baufeld WA 4**, deren Aufenthaltsräume nur nach Osten ausgerichtet sind, ebenfalls die Anforderungen an den Beurteilungspegel aus Satz 1 erfüllt werden. ⁽³⁾ In allen genannten Baufeldern muss bei Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum diese Voraussetzung in mind. der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Dezimalzahlen aufgerundet) erfüllt sein.
- ⁽¹⁾ Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Nichtwohngebäuden (gemäß § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO) im **Baufeld WA 1.1/WA 1.2**, in den Aufenthaltsräumen die nach Westen, Norden oder Osten ausgerichtet sind sowie im **Baufeld WA 3 und WA 4**, die Aufenthaltsräume die zur Voltmerstraße ausgerichtet sind und die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, Schallpegeldifferenzen erreicht werden die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) tags (06.00 – 22.00 Uhr) nicht überschritten wird. ⁽²⁾ Bei der Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Absatz 3 Satz 1 BauNVO) müssen in den vorgenannten Bereichen durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) tags (06.00 – 22.00 Uhr) und in Schlafräumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB) / Vgl. Kapitel 8.4 dieser Begründung.

§ 2

Ein Vor- und Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie ist für untergeordnete Bauteile auf max. 20% der jeweiligen Fassadenfläche in einer Tiefe von bis zu max. 1,5 m ausnahmsweise zulässig; vgl. Kapitel 5.3 dieser Begründung. (§ 23 Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

§ 3

Im Plangebiet kann die maximale Gebäudehöhe (Oberkante) der baulichen Anlage ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Oberlichter für Treppenhäuser, technisch erforderliche Aufbauten für Aufzugsanlagen oder Treppenhäuser, um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen dabei zur Schulenburg Landstraße und zur Voltmerstraße bzw.

auf der Nordseite des WA 1.1/WA 1.2 mind. 1,5 m von der Gebäudekante zurückversetzt sein. Vgl. Kapitel 5.2 diese Begründung. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 4

Abweichend von den Abstandsregeln in § 5 ff NBauO beträgt die Tiefe der vor Außenwänden von Gebäuden in Baufeld WA 1.1/WA 1.2 auf der Nordseite freizuhaltenden Abstandsflächen nur 0,25 H; vgl. Kapitel 5.2 dieser Begründung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

§ 5

Im Baufeld WA 1.1/WA 1.2 und WA 3 wird für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, abweichend von den Obergrenzen der BauNVO eine maximale GRZ von 0,9 festgesetzt; vgl. Kapitel 5.2 dieser Begründung. (§ 17 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

§ 6

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Zuwegungen und Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie notwendige Flächen für die Feuerwehr / den Rettungsdienst. Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen erst hinter den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen) errichtet werden; vgl. Kapitel 5.4 dieser Begründung. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

§ 7

Im Plangebiet sind Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von weniger als 20 ° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung nach Satz 1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen, Terrassen, Aufzugsüberfahrten u. ä.; vgl. Kapitel 5.4 dieser Begründung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).

§ 8

Die Flächen entlang der Voltmerstraße, auf denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist, sind mit mindestens einem standortgerechten/-heimischen Laubbaum (I. oder II. Ordnung) und fünf standortgerechten/-heimischen Sträuchern (Mindesthöhe 1,0 m ab OK Gelände) je angefangenen 100 qm Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten; vgl. Kapitel 5.4 dieser Begründung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

5.5.2 Örtliche Bauvorschriften

§ 9

Im Plangebiet sind für die Außenfassaden unglasierte Vormauerziegel der Ziegelfarben Rot oder Braun vorgeschrieben. Zulässig sind:

- Rote bis rotbraune Farbtöne, die vergleichsweise nicht heller als RAL 3004 (Purpurrot) und nicht dunkler als RAL 3009 (Oxidrot) der Farbreihe Rot des Farbregisters RAL 840 HR sind und
- rotbraune bis graubraune Farbtöne, die im Spektrum der Farbreihe zwischen den Farbtönen RAL 8002 (Signalbraun) und RAL 8019 (Graubraun) der Farbreihe Braun des Farbregisters RAL 840 HR liegen; vgl. Kapitel 4.0 dieser Begründung.

(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 10

Im Plangebiet wird für Gebäude die zur Nutzung für Studenten errichtet werden (z. B. Studentenwohnheime, Studentenwohnungen, Studentenappartementshäuser) ein **Stellplatzschlüssel von 0,3**

Stellplätzen bezogen auf den jeweils unteren Richtwert der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, VORIS 21072, i.d.F. vom 28.07.2016, d.h. 0,3 Stellplätze je 2 Betten festgesetzt. Abweichend von Satz 1 sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen vollumfänglich zusätzlich nachzuweisen. Vgl. Kapitel 6.2 dieser Begründung.
(§ 47 Abs. 1 i.V. m. § 84 Abs. 2 NBauO)

§ 11

Im Plangebiet wird für Gebäude die zur Nutzung für alte Menschen errichtet werden (z. B. Altenpflegeeinrichtungen, Altenwohnungen, Seniorengerechtes Wohnen) ein **Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen** bezogen auf den jeweils unteren Richtwert der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, VORIS 21072, i.d.F. vom 28.07.2016, d.h. 0,5 Stellplätze je 8 Betten festgesetzt. Abweichend von Satz 1 sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen vollumfänglich zusätzlich nachzuweisen. Vgl. Kapitel 6.2 dieser Begründung.
(§ 47 Abs. 1 i.V. m. § 84 Abs. 2 NBauO)

§ 12

Im Plangebiet wird für sonstige Wohngebäude ein **Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohnung** festgesetzt. Abweichend von Satz 1 sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen vollumfänglich zusätzlich nachzuweisen.
Vgl. Kapitel 6.2 dieser Begründung.
(§ 47 Abs. 1 i.V. m. § 84 Abs. 2 NBauO)

6.0 Erschließung des Plangebietes / Stellplatzschlüssel / Verkehrsprognose

6.1 Erschließung des Plangebietes

6.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung an das bestehende Straßennetz erfolgt von Westen über die Schulenburger Landstraße, wobei hier nur in das Plangebiet eingefahren werden soll. Eine Ausfahrt ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastungen und der Nähe zum Einmündungsbereich des Fachmarktzentrum nicht vorgesehen. Die Planzeichnung setzt hier einen entsprechenden „Bereich ohne Ausfahrt“ fest.

Für die innere Erschließung des Plangebietes sind ausschließlich private Erschließungsflächen vorgesehen. Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Erschließungsstraße ist somit entbehrlich.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Schulenburger Landstraße im Zusammenhang mit dem geplanten barrierefreien Ausbau der Stadtbahntrasse insgesamt umgebaut werden soll. Der Umbau wirkt sich dabei auch unmittelbar auf den Knotenpunkt Sorststr./Schulenburger Landstraße aus. Die Fahrbahnen werden zugunsten der Nebenanlagen und der Stadtbahntrasse verschmälert und die Fußwegefurten werden komfortabler ausgebaut. Mit Fertigstellung der Baumaßnahmen wird die Stadtbahnlinie 6 auf ganzer Strecke barrierefrei nutzbar sein. Gerade vor dem Hintergrund dieser Planungen ist eine Ausfahrt auf die Schulenburger Landstraße vom Plangebiet aus nicht zielführend. Das Planfeststellungsverfahren zum Umbau der Schulenburger Landstraße / Stadtbahntrasse wurde in 2017 begonnen. Mit dem Beginn der Baumaßnahmen in Höhe des Plangebietes ist jedoch nicht vor 2020 zu rechnen.

Über die Voltmerstraße ist eine Zu- und Abfahrt auf das Plangebiet möglich. Der vorhandene Ausbau der Straßenverkehrsfläche lässt die zu erwartenden Mehrverkehre zu. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass aufgrund der bestehenden Baurechte für die Fläche bereits jetzt zusätzliche Verkehre auf der Voltmerstraße abzuwickeln wären. Auch das mittig im Plangebiet vorhandene Grundstück wird über die Voltmerstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die private Erschließung des Baugrundstückes ist über eine Baulast gesichert, damit wird die Festsetzung eines zusätzlichen Gehrechtes in der Planzeichnung entbehrlich.

6.1.2 ÖPNV Erschließung

In fußläufiger Entfernung von rund 300 – 500 m befindet sich die Haltestelle „Hainhölzer Markt“ der Stadtbahnlinie 6, die an Werktagen und zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt angefahren wird und nach 7 Stationen die Hauptumsteigehaltestelle „Kröpcke“ erreicht. Mit der Stadtbahnlinie 6 kann zudem nach nur 2 Stationen die S-Bahn-Haltestelle „Hannover Bahnhof Nordstadt“ erreicht werden (Entfernung vom Plangebiet rund 2 km). Damit ist der Anschluss an das regionale und überregionale ÖPNV-Verkehrsnetz und an den Fernbusbetrieb am Hauptbahnhof sichergestellt.

Das Planfeststellungsverfahren für den barrierefreien Ausbau der Linie 6 wurde in 2017 begonnen, der Abschluss der geplanten Baumaßnahmen ist jedoch nicht von +/- 2022 zu erwarten.

6.2 Stellplatzschlüssel

Im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover (DS 1525/2016) wird die Senkung des Stellplatzschlüssels zur Förderung des dringend erforderlichen Wohnungsbaus angeregt – sofern die jeweiligen Rahmenbedingungen am Standort dies zulassen. Vor dem Hintergrund der guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV wird die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels für das Plangebiet als verträglich erachtet.

Gemäß § 47 Abs.1 i.V.m. § 84 Abs. 2 NBauO wird der Stellplatzschlüssel für unterschiedliche (Wohn-)Nutzungsarten unterschiedlich festgesetzt. Die nachfolgend festgesetzten Stellplatzschlüssel sind hier insoweit als Konkretisierung der Regelungen in § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO zu verstehen.

Stellplatzschlüssel für Studentenwohnen

Im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung werden in regelmäßigen Abständen Daten zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Deutschland erhoben. In diesem Zusammenhang wird auch ermittelt, wie hoch die Ausgaben der Studierenden für die Nutzung eines Pkw sind. Hieraus lässt sich wiederum im Umkehrschluss ableiten, wie hoch der Anteil an privat genutzten Pkw bei den Studierenden ist und welcher Stellplatzbedarf bei ausschließlich durch Studenten genutzten Gebäuden voraussichtlich zu erwarten ist.

Seit Anfang der 90er Jahre hat sich der Anteil der Studierenden, die Ausgaben für einen Pkw angegeben haben, von 53% (1991) auf 34% (2012) verringert. In 2016 betrug der Anteil nur noch 26%. Die Randauszählung dieser Erhebung für deutsche und bildungsinländische Studierende für das Land Niedersachsen weist hier für 2016 sogar einen Anteil von nur 25% aus.⁶

Erfahrungen in Hannover bei aktuell in den letzten Jahren neu errichteten Studentenwohnanlagen oder auch aus bestehenden Studentenwohnanlagen bestätigen diesen Trend (z. B. Studentenwohnungen am Weidendam, The Fizz oder Studentenwohnanlage Dorotheenstrasse). Vor diesem Hintergrund und der günstigen Lage zu den Universitätsstandorten sowie der vorhandenen guten ÖPNV Anbindung des Plangebietes, dessen Nutzung über das in die Studienleistung integrierte Semesterticket kostenfrei möglich ist, wird für Studentenwohnanlagen/Studentenwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,3 Stellplätzen/Wohnung, bezogen auf den jeweils unteren Richtwert der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, VORIS 21072, i.d.F. vom 28.07.2016, festgesetzt. Dieser Stellplatzschlüssel wird angesichts der vorgenannten statistischen Erhebungen und dem sich deutlich abzeichnenden Trend des Verzichtes auf einen eigenen Pkw bei Studierenden als verträglich und angemessen erachtet. Hiervon ausgenommen sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, diese sind grundsätzlich vollumfänglich zusätzlich nachzuweisen.

⁶ Bundesministerium für Bildung und Forschung, Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012 bzw. 2016, 20. bzw. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS Institut für Hochschulforschung bzw. vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung

Im Umkehrschluss wird es erforderlich sein, auf dem Baugrundstück ein entsprechendes Angebot an Fahrradstellplätzen vorzuhalten (wenn möglich ebenerdig und überdacht). Wünschenswert wäre hier ein Schlüssel von 1 Fahrradstellplatz/Bewohner. Der Nachweis hierüber ist auf Bauantrags-ebene zu erbringen und nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Stellplatzschlüssel für Gebäude die zur Nutzung für alte Menschen errichtet werden (z.B. Altenpflegeeinrichtungen, Altenwohnungen u. ä.

Ziel von Altenpflegeeinrichtungen- oder Wohnungen ist es das Menschen so lange und so gut wie möglich in altersgerechten Wohnungen in einem entsprechenden altersgerechten Wohnungsumfeld selbstbestimmt leben können und spezielle Hilfen über integrierte Pflegedienste erhalten. Der Motorisierungsgrad wird dabei vor dem Hintergrund der guten ÖPNV Anbindung als gering eingestuft. Viele ältere Menschen verzichten bewusst auf ein eigenes Auto und ziehen dafür vom Land zurück in die Stadt, weil sie dort über das ÖPNV Angebot dennoch bis ins hohe Alter und trotz körperlicher Einschränkungen „mobil“ bleiben können. Der Stellplatzschlüssel für diese Nutzungsart von Gebäuden wird insoweit auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit, bezogen auf den jeweils unteren Richtwert der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, VORIS 21072, i.d.F. vom 28.07.2016, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover angemessen und vertretbar einen reduzierten Stellplatzschlüssel festzusetzen. Hiervon ausgenommen sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, diese sind grundsätzlich vollumfänglich zusätzlich nachzuweisen.

Stellplatzschlüssel für sonstige Wohngebäude

Im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative wurde die Senkung des Stellplatzschlüssels angeregt, um damit einerseits die Kosten für den dringend benötigten Wohnraumbedarf zu senken und andererseits dem in Hannover vorhandenen guten ÖPNV-Angebot Rechnung zu tragen. Darüber hinaus zeigt sich, dass immer mehr Haushalte nach Alternativen zur Anschaffung eines eigenen PKW suchen und entsprechende Angebote wie Carsharing o.ä. nutzen. Verschiedene Anbieter bringen hier immer neue Miet-Modelle an den hannoverschen Markt.

Die Auswertung der amtlichen Zulassungsstatistik (Stand 01/2017) für das hannoversche Stadtgebiet zeigt, dass im Mittel 340 private Pkw/1.000 Einwohner zugelassen sind. Dabei bestehen deutliche Unterschiede in den Stadtteilen. Abhängig von der Entfernung zum Stadtkern und den sozialen Milieus liegt der Wert zwischen 589 privaten Pkw/1.000 Einwohner in Isernhagen-Süd und 210 privaten Pkw/1.000 Einwohner in Linden-Süd. Unter der Annahme einer Einwohnerdichte von 1,8 bis 2,3 Einwohner/Wohneinheit leiten sich daraus in den verschiedenen Stadtteilen unterschiedliche Stellplatzbedarfe pro Wohneinheit ab.

Im Mittel ergibt sich hier ein Rechenwert von 2 Einwohnern pro Wohnung bzw. von 250 Pkw auf 500 Wohneinheiten; dies entspricht einem Stellplatzbedarf von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Für den Stadtteil Hainholz liegt dieser Wert bei 0,5. Das entspricht auch dem Wert für den südlich von Hainholz gelegenen Stadtteil Nordstadt, während für den nördlich gelegenen Stadtteil Vinnhorst im Vergleich dazu ein Wert von 0,8 ermittelt wurde.

Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover angemessen und vertretbar, den Stellplatzschlüssel für *sonstige Wohngebäude* im Plangebiet auf 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit, bezogen auf den jeweils unteren Richtwert der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, VORIS 21072, i.d.F. vom 28.07.2016, zu reduzieren. Hiervon ausgenommen sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, diese sind grundsätzlich vollumfänglich zusätzlich nachzuweisen.

Stellplätze für sonstige Nutzungsarten

Gemäß § 4 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten neben Wohnnutzungen auch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen, zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 2 Satz 2 bis 3

BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO). Für diese Nutzungsarten wird kein gesonderter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze vollumfänglich nachzuweisen.

6.3 Verkehrsprognose

Aufgrund der bestehenden Baurechte auf den Flächen des Plangebietes wäre bereits heute eine Bebauung zulässig die zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen würde, das über die Schulenburger Landstraße bzw. die Voltmerstraße abzuwickeln wäre.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung gilt es insoweit darzustellen, ob und wenn ja in welchem Umfang im Vergleich dazu zusätzliche Verkehre entstehen könnten. Ein solcher Vergleich kann hier nur sehr theoretisch abgehandelt werden, da die Begründungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 696 und 696 – 2. Änderung zum Thema Verkehrsprognose nur sehr begrenzte Aussagen enthalten.

Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können mit dieser Bebauungsplanänderung innerhalb des Plangebietes zum Teil mehr Geschosse realisiert werden, als auf Basis des bestehenden Baurechtes (bisher III bis IV-Geschosse). Gleichzeitig wird aber die zulässige Grundflächenzahl mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung reduziert (bisher 0,5 und 0,6) und über entsprechende örtliche Bauvorschriften ein reduzierter Stellplatzschlüssel eingeführt. Als Nutzungsart war im gesamten Plangebiet bisher auch die Anlage von Gewerbebetrieben zulässig für die in jedem Fall eine stärkere Pkw-Bewegung u.a. durch Kundenverkehre zu prognostiziert ist, als für die jetzt festgesetzte Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“.

Vor diesem Hintergrund wird an dieser Stelle eine Verkehrsprognose für die auf Basis der vorliegenden Planungen zu erwartenden Verkehre aufgezeigt. Bei Stellplätzen nach NBauO für Wohnnutzungen ist davon auszugehen, dass die Bewegungen zu 100 % durch die Bewohner erfolgen. Daher erfolgt die Abschätzung über die Anzahl der Personen, einem Model-Split und die Anzahl der Wege pro Tag. Für das studentische Wohnen wird ein Model-Split von 20 %-Anteil für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und 80 % für den ÖPNV-Anteil angenommen. Für die Altenwohnungen und das sonstige Wohnen wird ein Model-Split von 40 %-MIV-Anteil und 60 % ÖPNV-Anteil unterstellt. Für alle Bewohner im Plangebiet werden pro Tag 4 Wege angenommen. Die Prognose stellt sich somit wie folgt dar:

Nördliches Baufeld mit Hochpunkt (WA 1.1 / WA 1.2)

Für dieses Baufeld liegt ein konkretes Bebauungskonzept vor, das eine Studentenwohnanlage mit überwiegend 1-Zimmer-Appartements vorsieht. Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen und maximalen Geschosshöhen werden weitestgehend ausgeschöpft. Es können insgesamt rd. 240 Appartements in dem festgesetzten Baufeld realisiert werden. Die Verkehrsprognose nimmt dieses Bebauungskonzept als Berechnungsgrundlage an, da es aufgrund der überwiegenden 1-Zimmer-Wohnungen die maximale Anzahl an Wohnungen für dieses Baufeld beschreibt (worst-case Betrachtung). Hieraus ergeben sich für dieses Baufeld unter den vorgenannten Rahmenbedingungen 192 zusätzliche Fahrten pro Tag (im Mittel).

Gebäude Voltmerstr. 71 C (WA 3)

Für das Gebäude Voltmerstraße 71 C mit insgesamt 27 Wohnheiten ergeben sich demnach 44 zusätzliche Fahrten pro Tag.

Gebäude Voltmerstr. 71 D (WA 2)

Für das Gebäude Voltmerstraße 71 D mit insgesamt 42 Wohnheiten ergeben sich demnach 68 zusätzliche Fahrten pro Tag.

Wohngebäude nördlich Chamissostraße (WA 4)

Für die potentiellen Wohnbauflächen nördlich der Chamissostraße wird die städtebauliche Figur des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Basis zugrunde gelegt und eine max. IV-geschossige Bebauung angenommen (Abbildung 3). Weiter wird angenommen, dass die Wohnungen im Mittel rund 70 m² groß sind (Bruttogröße). Auf Grundlage der dargestellten Gebäudekonfiguration und -abmessungen ergibt sich somit eine mögliche Wohnungsanzahl von 45 bis 50 Wohnungen für dieses Baufeld. Auf Basis der vorgenannten Rahmenbedingungen ergeben sich für dieses Baufeld somit 80 zusätzliche Fahrten täglich.

Tabelle 1: Prognose Verkehrsbelastung (Worst-case Betrachtung)

Baufeld (Gebäude)	Anzahl zusätzliche Fahrbewegungen pro Tag im Mittel	Davon zus. Fahrbewegungen auf die Schulenburg Landstraße	Davon zus. Fahr- bewegungen auf die Voltmerstraße
WA 1 (max. Planung: 240 WE)	192	96	96
WA 3 / Voltmerstraße 71 C (baugenehmigt 27 WE)	44		44
WA 2 / Voltmerstraße 71 D (baugenehmigt 42 WE)	68		68
WA 4 (max. Planung 50 WE)	80		80
SUMME		96	288 (2 x 144)

Aufgrund der Lage der Gebäude und der jeweiligen Grundstückszufahrten sowie dem Ausfahrverbot auf die Schulenburg Landstraße wird der Großteil des zusätzlichen Verkehrs über die Voltmerstraße abzuwickeln sein. Voraussichtlich max. die Hälfte der Fahrten aus dem Baufeld WA 1 (Studentenwohnanlage) erfolgen als „Einfahrt“ von der Schulenburg Landstraße aus in das Plangebiet. Der Verkehr für die Schulenburg Landstraße erhöht sich an dieser Stelle also voraussichtlich um 96 Fahrten täglich. Die – worst-case – Summe der zusätzlichen Fahrten, die von allen Baufeldern aus direkt auf die Voltmerstraße erfolgen, wird mit 288 Fahrten pro Tag (im Mittel) prognostiziert.

Die vorhandenen Verkehrsbewegungen auf der Schulenburg Landstraße, die als Landesstraße qualifiziert ist, sind mit rund 16.200 KFZ/24 h (nördlich Sorststraße) sowie rund 17.900 KFZ/24 h (südlich Sorststraße) angegeben⁷. Die vorhandenen Kraftfahrzeugbewegungen auf der Voltmerstraße, die als Gemeindestraße qualifiziert ist, betragen rund 2.000 KFZ/24 h.

Die prognostizierten zusätzlichen Verkehre werden somit zukünftig insbesondere auf der Voltmerstraße festzustellen sein. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass sich diese zusätzlichen Verkehre in Abhängigkeit zum Fahrziel weiter auf das qualifizierte Straßennetz verteilen. In Richtung Norden ist über die Krepfenstraße der Anschluss auf die Schulenburg Landstraße gegeben. An die Voltmer- bzw. Krepfenstraße grenzen als Nutzungen Kleingartenflächen bzw. ausschließlich gewerblich genutzte Flächen an. Bestehende wohngenutzte Bereiche sind durch den prognostizierten zusätzliche nach Norden abfließenden Verkehr folglich nicht betroffen.

⁷ Verkehrsmengenkarte 2011, Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung

Auf der Schulenburger Landstraße angekommen, stellen diese zusätzlichen Verkehre keine nennenswerte Größe im Vergleich zur vorhandenen Verkehrsstärke dar. Bei einer gleichmäßigen Verteilung (50% / 50%) der prognostizierten Verkehre in Nord-/Südrichtung würden über die Voltmer- bzw. Krepfenstraße danach zusätzlich rund 144 KFZ/24 h auf die Schulenburger Landstraße einfahren. Dieser zusätzliche Verkehr kann in Bezug auf die vorhandene Belastung von 16.200 KFZ/24 h (nördlich Sorststraße) als nicht erheblich betrachtet werden. Ähnlich verhält es sich mit den prognostizierten zusätzlich 96 KFZ/24 h, die über die Schulenburger Landstraße in das Plangebiet (WA 1) hineinfahren. Diese zusätzlichen Verkehre sind im Verhältnis zum Bestand von 17.900 KFZ/24 h südlich der Sorststraße ebenfalls als unerheblich zu bewerten.

Anders verhält sich die Situation in Bezug auf die Verkehre, die nach Süden über die Voltmerstraße abfließen. Die Voltmerstraße mündet nach rund 1,3 km in die Fenskestraße, von wo aus sich der zusätzliche Verkehr weiter im Stadtgebiet verteilt. Bis in Höhe Bömelburgstraße befinden sich entlang der Voltmerstraße auf der Ostseite umfangreiche Kleingartenflächen bzw. öffentliche Einrichtungen; auf der Westseite sind dort durchgehend auch Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau vorzufinden. Ab Bömelburgstraße ist die Voltmerstraße bis zum Anschluss an die Fenskestraße beidseitig mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut, auch hier sind zahlreiche Wohnnutzungen vorhanden. Für diese bestehenden Wohnnutzungen verändert sich die Situation insoweit, als dass sich die vorhandene Verkehrsbelastung der Voltmerstraße von derzeit rd. 2.000 KFZ/24 h um 144 KFZ/24 h erhöht, was einer Verkehrszunahme von 7 % entspricht. Vor dem Hintergrund, dass angesichts der bestehenden Baurechte (Bebauungsplan Nr. 696 - 2.Änderung) bereits heute im Plangebiet noch zusätzliche Gebäude/Nutzungen errichtet werden könnten, die ebenfalls ein erhöhtes Verkehrsaufkommen hätten erwarten lassen, wird die vorgenannte prognostizierte Verkehrszunahme als vertretbar eingestuft.

Zudem sind sowohl die Schulenburger Landstraße als auch die Voltmerstraße so gut ausgebaut, dass die prognostizierten zusätzlichen Verkehre über das vorhandene Straßenprofil unproblematisch aufgenommen werden können.

Vor diesem Hintergrund bleibt aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover festzustellen, dass die über die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 696 zu erwartenden zusätzlichen Verkehre im Verhältnis zu den Verkehren, die das bestehende Baurecht bereits ermöglicht, als nicht erheblich einzustufen sind. Die von den zusätzlichen Verkehren ausgehenden Belastungen für die unmittelbar bzw. mittelbar an das Plangebiet angrenzenden Anlieger/Nutzer werden insoweit Seitens der Landeshauptstadt Hannover als verträglich und zumutbar erachtet.

Neben der Festsetzung des Ausfahrtverbotes auf die Schulenburger Landstraße werden keine weiteren besonderen Regelungsbedarfe für die Verkehrslenkung oder –abwicklung erforderlich.

7.0 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet stellen sich die Rahmenbedingungen für die Ver- und Entsorgung wie folgt dar:

Löschwasserversorgung:

Für den Löschwasserbedarf wird durch enercity netz ein Grundschutz sichergestellt.

Feuerwehrezufahrten:

Zuwegungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäuden dürfen nicht länger als 50 m sein. Bei längeren Zuwegungen sind Feuerwehrezufahrten und ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen anzulegen.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Schmutzwasser:

In den öffentlichen Straßen sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Der Anschluss des Plangebietes an das bestehende Leitungsnetz ist sichergestellt.

Niederschlagswasser:

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet auszuschließen. Ausnahmen gelten nur für die nachfolgend dargestellte Fallgestaltung:

- Niederschlagswasser wird gefasst und einer Versickerungsanlage außerhalb der belasteten Bereiche zugeführt,
- Das Niederschlagswasser wird einer Brauchwassernutzung zugeführt.

In den öffentlichen Straßen sind Regenwasserkanäle vorhanden. Bei der Oberflächenentwässerung für Grundstücke über 2000 qm Grundstücksfläche ist eine Abflussbeschränkung von 60 l/(s*ha) zu beachten. Darüber hinaus gehende Wassermengen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

Die Einzugsgebiete, die derzeit aufgrund der Geländetopographie theoretisch oberflächlich über den Geltungsbereich entwässern, weisen eine Größe von ca. 1 ha auf. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände des Plangebietes bilden.

Gas:

Eine Gasversorgung kann für das gesamte Erschließungsgebiet bereitgestellt werden. Der Anschluss des Plangebietes an das bestehende Leitungsnetz ist sichergestellt.

Strom:

Ein Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Leitungsnetz der enercity netz ist gewährleistet. Unmittelbar angrenzend an die nördliche Plangebietsgrenze befindet sich auf dem Grundstück des Fachmarktzentrums eine Netzstation der enercity netz. Für die Versorgung des Plangebietes ist noch ein ergänzendes Netz für die Energieversorgung aufzubauen, ggf. sind, je nach zukünftigem Leistungsbedarf, Standorte für weitere Netzstationen vorzusehen. Die Abstimmung hierzu muss mit den Grundstückseigentümern erfolgen, da innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Flächen festgesetzt werden/vorhanden sind, dies betrifft insbesondere auch mögliche Standorte für weitere Netzstationen. Da derzeit nicht absehbar ist, ob tatsächlich der Bau einer weiteren Netzstation erforderlich wird und alle weiteren Regelungen hierzu auf privatrechtlicher Ebene abzustimmen sind, wird von der zusätzlichen Kennzeichnung einer Netzstation im Plangebiet abgesehen.

Telekommunikation:

Der Anschluss des Plangebietes an das bestehende Leitungsnetz der Telekom Deutschland GmbH (als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte) ist über den Anschluss an deren Leitungsnetze in den angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt.

Fernwärme:

Ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz der enercity netz ist vorgesehen und wird vorbereitet.

Abfallentsorgung:

Der Anschluss des Plangebietes an die Abfallentsorgung durch den Abfallzweckverband Region Hannover - aha ist sichergestellt. Für die Abfall- und Wertstoffabfuhr sind die Vorgaben der jeweils gültigen Abfallsatzung zu beachten. Ergänzend Hinweis der aha: Standplätze der Abfall- und Wertstoffbehälter sollten möglichst in direkter Nähe zur Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden, für den fußläufigen Transport von Abfallbehältern über 15 m bis zum Leerungsfahrzeug wird eine Zusatzgebühr erhoben. Der Regel-Leerungsrhythmus für Restabfallbehälter beträgt 14 Tage (Stand 03/2017).

8.0 Umweltverträglichkeit

8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dann anzuwenden, wenn die neu geplanten baulichen und verkehrlichen Nutzungen Eingriffe zulassen, die über das derzeit bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Das ist hier jedoch nicht der Fall, weil durch die Planung keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bestehenden Planungsrecht begründet werden. Das Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 696 – 2. Änderung (GRZ 0,6 / GFZ 1,2 für Sondergebiete) bzw. den Bebauungsplan Nr. 696 (GRZ 0,5 / GFZ 1,2 für Gewerbegebiet) als Baufläche festgesetzt.

Die Reaktivierung und Nachnutzung dieser integrierten, innenstadtnahen und verkehrlich sehr gut erschlossenen Flächen stellt bereits einen Vermeidungstatbestand dar, weil die Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschließlich des Prinzips "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entspricht. Damit wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen in besonderem Maße Rechnung getragen (Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, Ausschöpfen von Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen).

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

Unabhängig davon, dass für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist jedoch das planerische Abwägungsgebot (§1 Abs. 7 BauGB) zu beachten. Um den umweltschützenden Belangen in der Abwägung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan die Pflicht zur Dachbegrünung vor; vgl. Kapitel 5.4 dieser Begründung.

8.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Aspekte sind insoweit zu beachten, als dass ggf. erforderliche Baumfällungen außerhalb der Vegetationszeit erfolgen müssen, die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover ist anzuwenden. Weitere Artenschutzrechtliche Aspekte sind für das Plangebiet nicht gegeben.

8.3 Energie / vorbeugender Klimaschutz

Die Vorgaben des Klimaschutzaktionsprogramms Hannover 2020 und der "Standards zum ökologischen Bauen im städtischen Einflussbereich" sind zu berücksichtigen, ferner sind mit Blick auf den "Masterplan 100 % für den Klimaschutz" in der Region Hannover die notwendigen Weichenstellungen für eine weitgehend CO₂ neutrale Nutzung des geplanten Gebiets im Jahr 2050 erklärtes Planungsziel. Folglich sind alle Anstrengungen zu unternehmen, die im Gebiet entstehenden Baumaßnahmen auf eine möglichst hohe Energieeffizienz und geringste CO₂ - Emissionen auszulegen.

Dazu hat sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, für sich selbst sowie seine Rechtsnachfolger während der Planung von Gebäuden, Anlagen und Infrastruktureinrichtungen eine anbieterunabhängige Energieberatung, die durch die Landeshauptstadt Hannover (Klimaschutzleitstelle) organisiert wird, in Anspruch zu nehmen.

8.4 Lärmschutz

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll ein attraktiver innenstadtnaher Wohnstandort entwickelt werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Schulenburger Landstraße sowie zur Voltmerstraße sind Konflikte durch Geräuschimmissionen (Straßenverkehrslärm) insbesondere in

den Randbereichen des Plangebiets zu erwarten. Zur Beurteilung der Geräuschbelastung des Plangebietes ist daher ein schalltechnisches Gutachten beauftragt worden⁸.

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden im nachfolgenden zusammenfassend wiedergegeben. Die Landeshauptstadt schließt sich vollumfänglich den Ergebnissen und Empfehlungen dieses Gutachtens an, bringt in Bezug auf den Gewerbelärm jedoch ergänzend Abschnitt 6.7 der TA Lärm (Gemengelage) zum Ansatz.

Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im nördlichen Baufeld (WA 1.1/WA 1.2) die berechneten Verkehrslärmbelastungen den Lärmrichtwert zur Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 – 75 dB (A) tags bzw. 60 – 65 dB(A) nachts insbesondere an der Westfassade sowie an Teilen der Nordfassade zukünftiger Gebäude überschreiten. Als höchster Wert wird hier auf Basis der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 an der Westfassade für zwei kleine Teilflächen eine Lärmbelastung tagsüber von max. 76 dB(A) errechnet. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Menschen, die einer dauerhaften Lärmbelastungen von über 70 – 75 dB(A) tags oder 60 – 65 dB(A) nachts ausgesetzt sind, eine erhöhte Gesundheitsgefährdung zu erwarten haben. Eine exakte Grenze im Sinne eines eindeutig grundrechtsrelevanten Grenzwertes lässt sich allerdings bislang nicht fixieren. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung reicht die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 70 bis 75 dB(A) tags und 60 bis 65 dB(A) nachts. (vgl. BVerwG-Beschluss vom 08.09.2004 – 4 B 42.04 -, juris; Urteil vom 20.05.1998 – 11 C 3.97 -, Bay VBI 1990, 310)

Gemessen daran steht der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auch im vorliegenden Fall trotz der geringfügig oberhalb von 70/60 dB(A) tags/nachts liegenden Beurteilungspegel kein absolutes Planungshindernis entgegen.

An diesen belasteten Fassadenbereichen wird es insoweit erforderlich werden, durch geeignete Maßnahmen Innenlärmpegel in den Schlafräumen zu erreichen, die einen Wert von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Ebenso gilt es auch für die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) verbindliche Innenraumpegel von max. 45 dB(A) zu gewährleisten; vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen. Dies stellt insbesondere für Ein-Zimmer-Wohnungen eine besondere bautechnische Herausforderung dar, da bei Ein-Zimmer-Wohnungen zusätzlich die Vorgaben des § 43 Abs. 3 NBauO Beachtung finden müssen. („Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster (...) haben (...).“).

Allgemein anerkannt ist, dass Lärmimmissionen gesundheitsgefährdend sein können. Bereits bei Lärmpegeln zwischen 30 und 40 dB(A) nachts treten nach den WHO Night Noise Guidelines 2009⁹) Effekte wie Aufwachreaktionen ein, bei über 40 dB(A) negative Gesundheitseffekte sowie ein Anpassen des Lebens an die Lärmsituation. Entsprechend verlangt auch die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die gem. § 83 Abs. 1 NBauO bekannt gemacht ist, Schalldämmmaße, die einen Innenlärmpegel von 30 dB(A) sicherstellen. Auch bekannt ist, dass die Mehrheit der Bevölkerung hierzulande bei zumindest teilgeöffnetem Fenster schläft und die völlige Abschottung eines (Schlaf-)raumes dazu führen kann, dass aufgrund der unnatürlichen Ruhe ein Übergleiten in die Tiefschlafphase nicht eintritt. Vor diesem Hintergrund ist auch die Regelung des § 43 Abs. 3 NBauO zu verstehen. Dieser verlangt, dass Aufenthaltsräume unmittelbar ins Freie führende Fenster haben müssen, die es u.a. zulassen, dass zweckentsprechend gelüftet werden kann. Gemeint ist hiermit nach dem Vor erwähnten nicht nur eine ausreichende Belüftung, die auch künstlich hergestellt werden könnte, sondern gerade eine Lüftung durch das Fenster, damit neben dem notwendigen Luftaustausch ein Kontakt zur Außenwelt besteht. Um ein Fenster als relevant teilgeöffnet anzusehen, muss dieses mind. 40 mm gekippt sein. Mit dieser Wertung schließt sich die Landeshauptstadt Hannover anderen

⁸ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 696-3.Änderung (Nördlich Chamissostraße in Hannover-Hainholz, AMT Ingenieurgesellschaft mbH (Gesellschaft für Akustik, Messungen und Technische Planungen), Steller Straße 4, 30916 Isernhagen/Hannover, Gutachten vom 23.11.2017

⁹ WHO Regional Office for Europe (2009): Night noise guidelines for Europe. Copenhagen: WHO Regional Office for Europe (www.euro.who.int)

Großstädten wie z.B. Hamburg oder Berlin an. Bautechnisch werden inzwischen Fensterkonstruktionen am Markt angeboten, die eine Schallreduktion bei teilgeöffnetem Fenster (40 mm) von 46 dB(A) nachweisen können. Hierdurch ist es möglich, auch in verlärmten Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Unter Punkt 1.1 dieser Begründung wurde bereits ausführlich dargelegt, warum trotz der auf Teilflächen vorhandenen hohen Verkehrslärmbelastungen das Plangebiet dennoch als Wohnstandort entwickelt werden soll und dieser Belang im Abwägungsprozess hinter dem Belang der Schaffung neuer Wohnbauflächen in optimal erschlossener innenstadtnaher Lage zurückgestellt wird. Dies aber immer unter der Voraussetzung, dass mit entsprechenden passiven Lärmschutzmaßnahmen dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Gebäuden sichergestellt werden können.

8.4.1 Beschreibung des Untersuchungsraums

Das Plangebiet wird im Westen von der *Schulenburger Landstraße* bzw. dem sich östlich der *Schulenburger Landstraße* befindlichen Gebäuderiegel mit überwiegend Wohnnutzungen begrenzt. Dieser vorhandene Gebäuderiegel (Schulenburger Landstr. Nr. 106 bis 112) ist gemäß Bebauungsplan Nr. 696 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Westlich der *Schulenburger Landstraße* befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Östlich des Plangebietes verläuft die *Voltmerstraße*, der sich die Kleingartensiedlung „Bei den Hirtengärten“ anschließt. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Fachmarktzentrum des Einzelhandels, welches als Sondergebiet „Fachmarkt und Gewerbe“ im Bebauungsplan Nr. 696 - 2. Änderung festgesetzt ist. Hier befindet sich im Außenbereich eine ausgedehnte Stellplatzfläche für die Besucher des Fachmarktzentrums. Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Randbereich der sog. Marinebau, ein ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 696 - 2. Änderung festgesetztes Sondergebiet „Kunst, Kultur und Gewerbe“, welches ein Fitnessstudio sowie einen Gastronomiebetrieb beherbergt. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Sondergebiet nur Betriebe zulässig, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ – d.h. eine Verträglichkeit mit einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ist zu unterstellen.

Im südlichen Bereich schließt sich mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der *Chamissostraße* an, die gemäß den Bebauungspläne Nr. 696 und Nr. 1026 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist.

Für die Erschließung des Plangebietes wurde ein Verkehrskonzept zu Grunde gelegt, welches eine Zufahrt von der *Schulenburger Landstraße* sowie Zu- und Abfahrten über die *Voltmerstraße* vorsieht. Die erforderlichen Stellplätze der Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Auf dem Gelände des Untersuchungsgebietes ist die Errichtung von insgesamt vier Gebäudekonfigurationen vorgesehen (bzw. z.T. bereits im Bau). Gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf sollen zwei Seniorenwohnanlagen (WA 2 und WA 3), ein Studentenwohnheim (WA 1.1/WA 1.2) sowie ein Wohngebäudekomplex (WA 4) errichtet werden, vgl. Abbildung 3 und 4.

8.4.2 Beschreibung der Lage der Emissionsquellen

Als immissionsrelevante Geräuschquellen, welche auf das Untersuchungsgebiet einwirken, wurden der Straßenverkehr, der Schienenverkehr und die die gewerblichen Nutzungen entsprechend ihrer planungsrechtlichen Zulässigkeit untersucht. Weitere Schallquellen, welche immissionsrelevant auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 696 - 3. Änderung einwirken, sind derzeit nicht bekannt.

8.4.3 Berechnungsmodell

Zur Durchführung der schalltechnischen Ausbreitungsrechnungen wurden alle für die Schallausbreitung wesentlichen baulichen und topographischen Parameter digitalisiert, sodass ein Digitales Si-

mulationsmodell (DSM) entstanden ist. Dabei wurde die vorhandene Bebauungsstruktur in das Berechnungsmodell integriert. Die Höhenunterschiede im Untersuchungsraum wurden anhand des städtischen Höhenmodells berücksichtigt¹⁰.

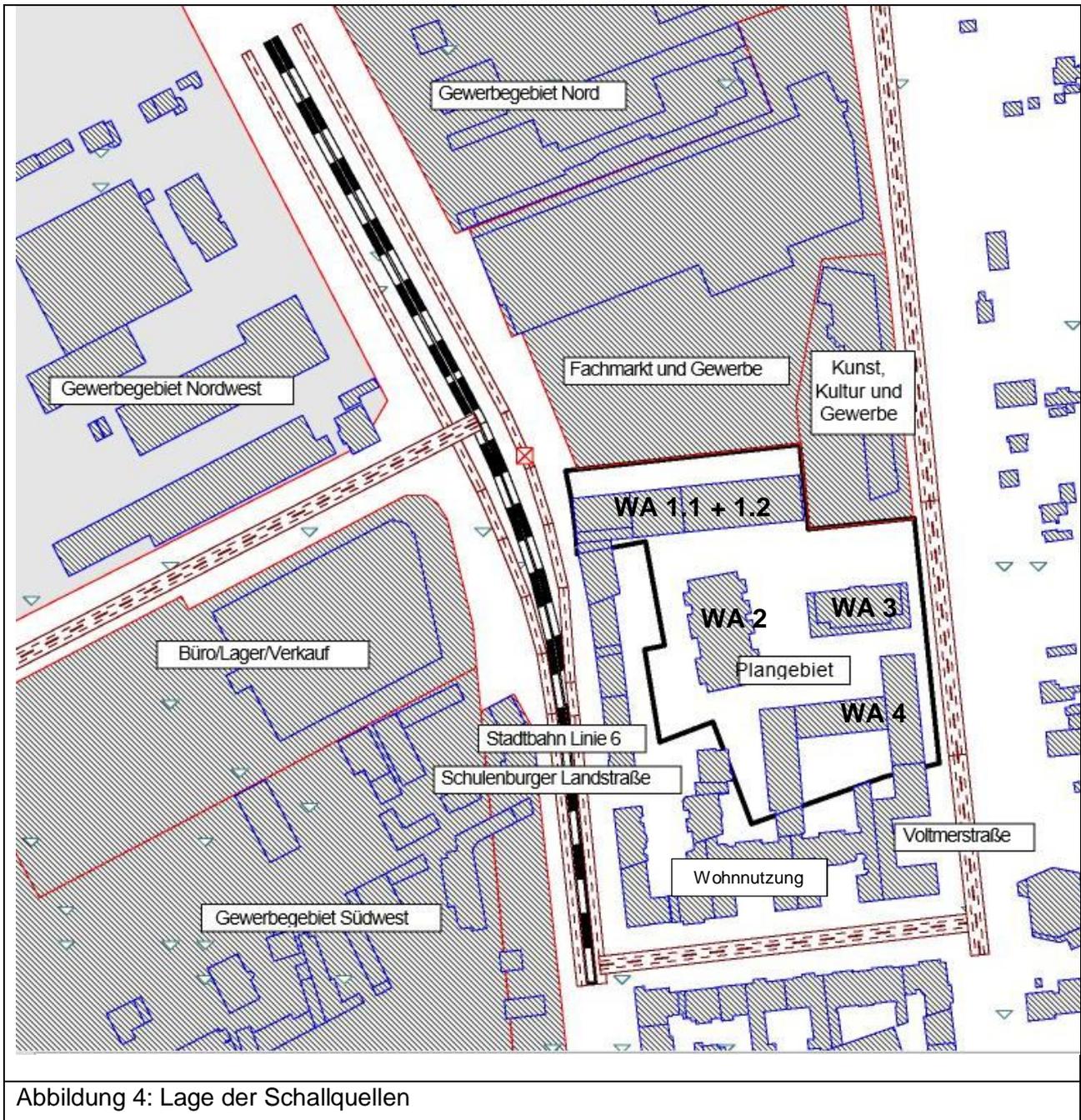


Abbildung 4: Lage der Schallquellen

Für die Ausbreitungsrechnungen wurden Aufpunkthöhen von 3,0 m über Gelände für den Erdgeschossbereich und von jeweils 3,0 m für die weiteren Obergeschosse unterstellt. Die Berechnungen wurden mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm CadnaA (Version 2017) der Firma Data-Kustik GmbH durchgeführt. Die Schallausbreitungsrechnung wurde stets für die freie Schallausbrei-

¹⁰ Landeshauptstadt Hannover, Bereich Geoinformation, Höhenmodell

tung im Plangebiet (Rasterlärmkarten) und für die geplante Bebauung gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept (Gebäudelärmkarten) durchgeführt. Die geplante Bebauung ist in Abbildung 3 und 4 dargestellt.

Nachfolgend werden verschiedene Ausschnitte aus den Gebäudelärmkarten des Gutachtes abgebildet. Diese Ausschnitte zeigen, welcher rechnerische Lärmbelastungswert sich jeweils an den Fassaden der geplanten Gebäude abbildet. Hierüber ist klar nachvollziehbar, wo genau und in welchem Umfang eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm an den geplanten Gebäuden zu erwarten ist – und wo im Umkehrschluss nur über ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

8.4.4 Beurteilungsgrundlage

Für den Geltungsbereich diese Bebauungsplanänderung ist darzulegen, ob die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 'Schallschutz im Städtebau' eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um Empfehlungen für die städtebauliche Planung deren Einhaltung wünschenswert ist, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt wird.

Diese Orientierungswerte dienen als Anhalt; wenn besondere städtebauliche oder sonstige Gründe es rechtfertigen, kann von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten im Einzelfall abgewichen werden.

Ein gewichtiges städtebauliches Interesse liegt im vorliegenden Fall vor, da dringend benötigter Wohnraum in einer gut erschlossenen und innenstadtnahen Lage geschaffen werden soll (vgl. Ausführungen im Kapitel 1.1).

Wie bereits in den Vorbemerkungen unter Kapitel 8.4 ausgeführt, kann im Inneren der geplanten Gebäude durch die Anordnung von Räumen und die Verwendung schallschützender Außenbauteile ein angemessener Lärmschutz gewährleistet werden, weshalb es aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar ist, im vorliegenden Plan auch Wohngebäude an den Lärmzugewandten Seiten des Plangebietes zuzulassen, auch wenn diese zum Teil deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln ausgesetzt sind. Zudem ist festzustellen, dass diese Überschreitungen nur am äußersten Rand des Plangebietes und dort in den unteren Geschossen zu erwarten sind.

Tabelle 2: Schalltechnische Orientierungswerte aus DIN 18005-1

Gebietsart	Orientierungswerte DIN 18005	
	Tag (06.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40 dB(A) / 35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA),	55 dB(A)	45 dB(A) / 40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A) / 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

8.4.5 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für textl. Festsetzungen

Im Vorgriff auf die nachfolgende detaillierte Darstellung der einzelnen Lärmberechnungen zu den Lärmquellen Straßenverkehr, Schiene und Gewerbe ergeben sich aus dem Gutachten folgende Schlussfolgerungen und Empfehlungen:

Im Plangebiet werden auf begrenzten Teilflächen deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund des Straßenverkehrs sowohl am Tag als auch in der Nacht festgestellt. Im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde mit dem vorliegenden Gutachten ein Schallschutzkonzept für die betroffenen Bereiche erarbeitet. Grundsätzlich ist dabei eine sachgerechte städtebauliche Abwägung gemäß Baugesetzbuch erforderlich und es sind geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes planungsrechtlich festzulegen.

Hierbei kann in Einzelfällen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 ⁽¹¹⁾ im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz liegen. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Die höchsten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet werden für den unmittelbar an die *Schulenburger Landstraße* angrenzenden Bereich (Westfassade) sowie die Nord- und Ostfassade des nördlichen Baukörpers im WA 1.1/WA 1.2 prognostiziert. Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts stehen im Allgemeinen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- Planerische Maßnahmen (Schutz der Außenwohnbereiche, Einhalten von Mindestabständen, Grundrissorientierung der schutzwürdigen Nutzungen etc.),
- Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, -wall),
- Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von Lüftungsanlagen).

Hierzu ist folgendes auszuführen:

Aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen im Plangebiet ist die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Die notwendigen Flächen für eine Lärmschutzwand (-wall) sind nicht vorhanden und wären an der Schulenburger Landstraße zudem auch städtebaulich nicht wünschenswert. Städtebaulich sinnvoll ist hier hingegen die geplante straßenbegleitende Bebauung, so wie sie entlang der Schulenburger Landstraße insgesamt an vielen Stellen vorzufinden ist. Ein Zurücksetzen des nördlichen Baufeldes WA 1.1/WA 1.2 (= größerer Abstand zur Schallquelle Verkehr) stellt hier aus städtebaulicher Sicht deshalb keine Alternative dar. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, als Grundlage für die Bauflächenfestsetzungen, werden hier durch die Stellung des geplanten Baukörpers im Norden (WA 1.1/WA 1.2) und die ergänzende Vorgabe einer geschlossenen Bauweise die optimalen Voraussetzungen geschaffen, um für den Großteil des Plangebietes die Einwirkungen der vorhandenen Schallquellen auf die Baugrundstücke zu minimieren. Durch die Gebäudestellung des nördlich geplanten Gebäuderiegels können im verbleibenden Plangebiet zudem sehr gute Voraussetzungen auch für die Außenwohnbereiche geschaffen werden, so dass hier ohne weitere passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen qualitätvolle Außenwohnbereiche entstehen können. Die Errichtung des nördlichen Baukörpers ist hierfür jedoch keine zwingende Voraussetzung.

Für die Gewährleistung des Anspruchs auf ausreichenden Schallschutz sind für das nördliche Bau- fenster (WA 1) sowie die zur Voltmerstraße orientierten Baufelder (WA 3 und WA 4) jedoch planerische Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Grundrissgestaltung, Prallscheiben, nicht öffent- bare Fenster, teilweise zu öffnende Kastenfenster mit besonderen Schallschutzeigenschaften, etc.) und passive Schallschutzmaßnahmen (Fassadenschalldämmung). Darüber hinaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass in den Schlafräumen der Beur- teilungspegel von 30 dB(A) nachts bzw. 45 dB(A) tags bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster

¹¹ DIN 18005-1 Beiblatt 1 Norm, 1987-05 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren, Schall- technische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Beuth Verlag

in einem (bzw. mehreren) Raum (Räumen) nicht überschritten wird. Diese konkrete Festsetzung von Beurteilungspegeln geht insoweit noch über die Forderungen/Empfehlungen des Gutachters hinaus. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorgaben in § 1 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Über diese Festsetzung wird sichergestellt, dass auch in den teilweise verlärmten Bereichen des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Die textliche Festsetzung nimmt dabei nicht nur Bezug auf Schlafräume, sondern stellt auf Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, ab. Diese Formulierung berücksichtigt die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten von Grundrissen, die heute wesentlich flexibler gestaltet sind, als noch vor 10 – 15 Jahren. Es soll gewährleistet werden, dass bei einer ausschließlichen Ausrichtung von Wohnungen zu den lärmvorbelasteten Seiten bei 2-Zimmerwohnungen mindestens ein Raum die geforderten Beurteilungspegel erreicht. Bei 3-Zimmerwohnungen sind bei mindestens 2 Räumen die Beurteilungspegel nachzuweisen usw.

Die textliche Festsetzung legt darüber hinaus auch einen Beurteilungspegel tags von 45 dB(A) für Nicht-Wohnnutzungen fest sowie zusätzlich dazu einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts für Beherbergungsbetriebe. Damit ist auch für alle weiteren Nutzungsarten, die gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO regelzulässig sind, sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die vom Gutachter berechneten Lärmbelastungen im Plangebiet werden im Detail für die Bereiche Straßenverkehr, Schiene sowie Gewerbelärm nachfolgend dargestellt (Zusammenfassung des Gutachtens):

8.4.6 Straßenverkehr / Verkehrsbelastungen und Geräuschemissionen

Straßenverkehr Verkehrsbelastungen

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm betroffen. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen die folgenden Straßenabschnitte:

- *Schulenburg Landstraße,*
- *Voltmerstraße.*

Weitere Straßenabschnitte werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der Bebauungsdichte im Untersuchungsraum bzw. der abschirmenden Wirkung der Baukörper als nicht immissionsrelevant innerhalb des Plangebiets bewertet.

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach Vorgabe der *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen* (RLS 90) anhand der bereitgestellten Verkehrszahlen¹². Der am Tag ermittelte Schwerlastverkehrsanteil wurde in Analogie zur Tabelle A im Anhang 1 zur 16. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) in einen Tag- und Nachtanteil aufgespalten.

Für alle betrachteten Straßenabschnitte wird die innerorts im Regelfall zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h zu Grunde gelegt. In der *Schulenburg Landstraße* teilen sich Kraftfahrzeugverkehr und Stadtbahn teilweise gemeinsame Fahrwege. In dem Straßenabschnitt, der relevant auf das Plangebiet einwirkt, liegen separate Fahrwege vor. Daher wurde für alle Straßen eine Fahrbahnoberfläche aus Asphalt (kein Fahrbahnoberflächenkorrekturwert) angenommen. Die Längsneigung der betrachteten Straßenabschnitte ist kleiner als 5 %, so dass sie richtliniengerecht nicht berücksichtigt wurde.

Die Verteilung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) auf die Beurteilungszeiträume erfolgt nach Tabelle A im Anhang 1 zur 16. BImSchV. Die so berechneten stündlichen Verkehrsstärken und die daraus resultierenden Emissionspegel sind in die weitere Berechnung eingeflossen.

¹² Verkehrsmengenkarte 2011, Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung

Tabelle 3: Verkehrszahlen der relevanten Straßenabschnitte

Straßenabschnitt	DTV	Lkw-Anteil p		zulässige Höchstgeschwindigkeit [km/h]	Straßentyp	Fahrbahnoberfläche (Korrekturwert D _{Stro})
		Tag (6-22)	Nacht (22-6)			
-	(Kfz/24h)				-	-
<i>Schulenburg Landstraße nördlich Sorststraße</i>	16.200	8	4	50	Landesstraße	Asphalt (0 dB)
<i>Schulenburg Landstraße südlich Sorststraße</i>	17.900	6	3	50	Landesstraße	Asphalt (0 dB)
<i>Voltmerstraße</i>	2.000	3	1	50	Gemeindestraße	Asphalt (0 dB)

(Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung)

Die Lichtzeichenanlagen an der Kreuzung *Schulenburg Landstraße / Sorststraße* wurde gemäß RLS 90 berücksichtigt. Die Stellplätze entlang der öffentlichen Straßen wurden nicht separat erfasst, da derartige Geräusche gegenüber dem Mittelungspegel der betrachteten Fahrstreifen bzw. dem Geräusch des fließenden Verkehrs im Bereich des Plangebiets zu vernachlässigen sind. Die aus dem An- und Abreiseverkehr der gewerblichen Nutzungen resultierenden Geräuschemissionen des Straßenverkehrs werden im Kapitel 8.4.3 „Gewerbliche Nutzungen“ berücksichtigt.

Straßenverkehr Geräuschemissionen

Die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr wurde entsprechend RLS-90⁽¹³⁾ rechnerisch ermittelt. Die Ergebnisse der mit dem Berechnungsprogramm CadnaA erstellten Simulationen sind im Einzelnen dem Lärmgutachten in seinen Anhängen (A bis O) zu entnehmen.

In den Abbildungen 5 und 6 werden die Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr an den Fassaden der geplanten Gebäude des städtebaulichen Konzeptes dargestellt. Hierbei wird immer der Wert des am stärksten betroffenen Geschosses dargestellt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Belastungen in den verschiedenen Geschossen unterschiedlich ausfallen, vgl. hierzu auch die geschossweise Darstellung der Berechnung in Tabelle 4. Die Abbildung 5 zeigt deutlich, dass tagsüber die höchsten Belastungen, wie zu erwarten, an der Stirnseite des im Norden geplanten Gebäudes (Hochpunkt) unmittelbar an der Schulenburg Landstraße auftreten. Am XIII-geschossigen Hochpunkt werden insg. Werte zwischen 61 dB(A) und 71 dB(A) errechnet. An einem Punkt wird ein Wert von 72 dB(A) errechnet. Damit wird an diesen Punkten die Grenze zur Gesundheitsgefährdung, die tagsüber bei 70 dB(A) und nachts bei 60 dB(A) gezogen wird, in Teilen überschritten. Für die Fassadenteile zwischen dem XIII-geschossigen Hochpunkt und dem max. VII-geschossigen Gebäudekörper sowie auf der Südseite des Hochpunktes werden Werte zwischen 48 dB(A) und an einem Punkt 65 dB(A) ermittelt. An der Längsseite des geplanten Gebäuderiegels im Norden (WA 1.1/1.2) werden Werte zwischen 55 dB(A) und 66 dB(A) errechnet. Die Berechnungswerte an der Ostfassade (orientiert zum ehem. Marinebau) betragen max. 50 dB(A). Für die geplante Wohnbebauung an der Voltmerstraße (WA 3 und WA 4) werden straßenseitig max. Werte von 58 dB(A) am Tag ermittelt. Die Empfehlungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von max. 55 dB(A) am Tag werden somit im nördlichen Baufeld WA 1.1/WA 1.2 an den genannten Fassadenbereichen deutlich überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der Voltmerstraße beträgt dagegen max. 3 dB(A).

¹³ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90), Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 1990

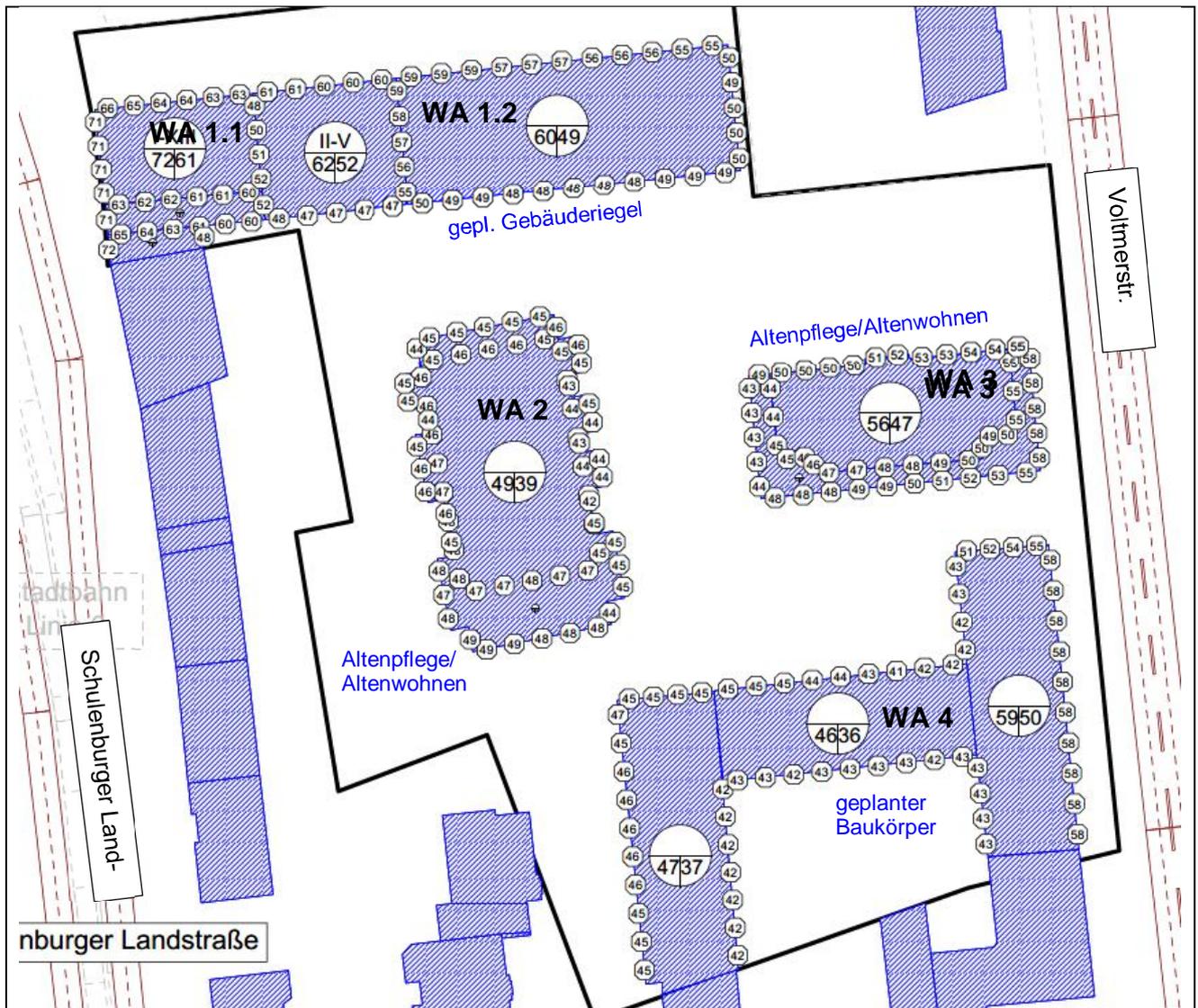


Abbildung 5: Straßenverkehrslärm mit geplanter Bebauung / Tag

Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr)

Höhe: Es wird das am stärksten betroffene Geschoss dargestellt

Aufgrund der Gebäudestellung des nördlich geplanten Gebäuderiegels sowie der vorhandenen Bebauung an der Schulenburg Landstraße (Hausnummern 106 bis 112) ergeben sich für die straßenabgewandten Gebäudefassaden bzw. die im inneren des Plangebietes befindlichen Baukörper deutlich niedrigere Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr.

Hier werden die Empfehlungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von max. 55 dB(A) am Tag an allen Fassaden deutlich unterschritten und somit sehr gute Wohnqualitäten erreicht.



Abbildung 6: Straßenverkehrslärm mit geplanter Bebauung / Nacht

Beurteilungszeitraum Nacht (06.00 – 22.00 Uhr)

Höhe: Es wird das am stärksten betroffene Geschoss dargestellt

In Tabelle 4 werden die Berechnungsergebnisse aus den Abbildungen 5 und 6 für den Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebiets zusammengefasst. Die Tabelle zeigt dabei die Werte für unterschiedliche Geschosshöhen (Tag/Nacht) und in Spalte 4 die sich daraus ergebende max. Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Diese Spalte gibt dabei immer die maximal gemessene Überschreitung des Orientierungswertes an und zwar unabhängig davon, wie häufig diese Überschreitung an der Fassade auftritt.

Die Tabelle zeigt einerseits, dass die berechneten Lärmbelastungen mit zunehmender Geschosshöhe abnehmen, sie zeigt aber auch, dass die Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht zum Teil erheblich überschritten werden; am Tag zum Teil um 17 dB(A), in der Nacht zum Teil um 16 dB(A).

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist laut Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird tagsüber bei 70 – 75 dB(A) und nachts bei 60 – 65 dB(A) gezogen. An den ermittelten Fassadenbereichen werden insoweit passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Tabelle 4: Prognose Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Gebäudestruktur

1	2		3		4		5
Höhe	Geräuschimmissionen		Orientierungswerte DIN 18005 (WA)		Überschreitung <i>(immer der schlechteste Wert, unabhängig vom quantitativen Auftreten)</i>		Bezogen auf
-	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	-
EG (3 m)	35 dB(A) bis 72 dB(A)	25 dB(A) bis 61 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 17 dB(A)	bis 16 dB(A)	Fassade Neubauten
2. OG (9 m)	38 dB(A) bis 71 dB(A)	28 dB(A) bis 61 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 16 dB(A)	bis 16 dB(A)	Fassade Neubauten
4. OG (15 m)	44 dB(A) bis 70 dB(A)	34 dB(A) bis 60 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 15 dB(A)	bis 15 dB(A)	Fassade Neubauten
6. OG (21 m)	49 dB(A) bis 69 dB(A)	36 dB(A) bis 59 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 14 dB(A)	bis 14 dB(A)	Fassade Neubauten
8. OG (27 m)	47 dB(A) bis 68 dB(A)	37 dB(A) bis 58 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 13 dB(A)	bis 13 dB(A)	Fassade Neubauten
12. OG (39 m)	47 dB(A) bis 65 dB(A)	37 dB(A) bis 55 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 10 dB(A)	bis 10 dB(A)	Fassade Neubauten
Fettdruck = höchste Werte und Schwelle der Gesundheitsgefährdung							

8.4.7 Schienenverkehr / Verkehrsbelastungen und Geräuschimmissionen

Schienenverkehr Verkehrsbelastungen

Die Strecke der Stadtbahn-Linie 6 Nordhafen-Kröpcke-Messe/Ost verläuft westlich des Plangebietes in der Mitte der *Schulenburger Landstraße*. Die Anzahl der Fahrbewegungen in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht wurde dem Fahrplan der Hannoverschen Verkehrsbetriebe ÜSTRA entnommen (Stand 09/2017; tagsüber 91 Fahrten, nachts 17 Fahrten).

Die Berechnungen zur Ermittlung der Geräuschimmissionen aus dem Schienenlärm wurden nach den Vorgaben der aktuellen *Richtlinie zur Berechnung der Geräuschimmissionen an Schienenwegen (Schall 03, 2014)*¹⁴ durchgeführt. Als Fahrgeschwindigkeit der Bahnen wurde $v = 50$ km/h angenommen. Als Fahrzeugart wurde „Straßenbahn Hochflurfahrzeug“ und als Fahrbahnart „straßenbündiger Bahnkörper“ im südlichen Bereich, Fahrbahnart „Schwellengleis im Schotterbett“ ausgewählt. Die entsprechenden Zuschläge wurden im Berechnungsprogramm Cadna A berücksichtigt.

¹⁴ Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

Schienenverkehr Geräuschimmissionen

Die Immissionsbelastung durch den Schienenverkehr wurde entsprechend der Schall 03⁽¹⁵⁾ rechnerisch ermittelt. Die Ergebnisse der mit dem Berechnungsprogramm CadnaA erstellten Simulationen sind im Einzelnen dem Lärmgutachten in seinen Anhängen (F bis G) zu entnehmen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund des Schienenverkehrs ebenfalls auf einer begrenzten Teilfläche des Plangebietes Geräuschimmissionen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten sind.

Die Tabelle 5 zeigt die Lärmbelastungen des Schienenverkehrs in den verschiedenen Geschossen in einer Gesamtübersicht, einschließlich der jeweiligen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Spalte 4). Auch hier bleibt festzustellen, dass mit zunehmender Geschosshöhe die Lärmbelastungen abnehmen.

Tabelle 5: Prognose Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Gebäudestruktur

1	2		3		4		5
Höhe	Geräuschimmissionen (Beurteilungszeiträume Tag und Nacht)		Orientierungswerte Din 18005 (WA)		Überschreitung (immer der schlechteste Wert, unabhängig vom quantitativen Auftreten)		Bezogen auf
-	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	-
EG (3 m)	26 dB(A) bis 59 dB(A)	22 dB(A) bis 55 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 4 dB(A)	bis 10 dB(A)	Fassade Neubauten
2. OG (9 m)	26 dB(A) bis 59 dB(A)	21 dB(A) bis 55 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 4 dB(A)	bis 10 dB(A)	Fassade Neubauten
4. OG (15 m)	26 dB(A) bis 59 dB(A)	22 dB(A) bis 54 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 4 dB(A)	bis 9 dB(A)	Fassade Neubauten
6. OG (21 m)	26 dB(A) bis 58 dB(A)	22 dB(A) bis 53 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 3 dB(A)	bis 8 dB(A)	Fassade Neubauten
8. OG (27 m)	37 dB(A) bis 57 dB(A)	33 dB(A) bis 52 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	bis 2 dB(A)	bis 7 dB(A)	Fassade Neubauten
12. OG (39 m)	29 dB(A) bis 55 dB(A)	25 dB(A) bis 51 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	keine	bis 6 dB(A)	Fassade Neubauten
Fettdruck = höchste Werte							

Betroffen ist hier jedoch ausschließlich das Baufeld/der geplante Baukörper am Nordrand des Plangebietes (WA 1.1/WA 1.2). An dessen Westfassade treten in den am stärksten betroffenen Geschossen Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) am Tag auf. Für die Fassadenteile zwischen dem XIII-geschossigen Hochpunkt und dem max. VII-geschossigen Gebäudekörper sowie auf der Südseite des Hochpunktes werden tagsüber Werte zwischen 37 dB(A) und an einem Punkt 56 dB(A) ermittelt. An der kompletten Nordfassade werden die Orientierungswerte von max. 55 dB(A) am Tag jedoch eingehalten.

¹⁵ Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

In der Nacht treten Überschreitungen von bis zu 10 dB(A) auf. Diese hohen Überschreitungen betreffen ebenfalls vorwiegend die Westfassade des geplanten Baukörpers. An der Nordfassade, auf etwa der Hälfte des Gebäuderiegels, betragen die Überschreitungen bis zu max. 4 dB(A). Für die Fassadenteile zwischen dem XIII-geschossigen Hochpunkt und dem max. VII-geschossigen Gebäudkörper sowie auf der Südseite des Hochpunktes werden nachts Werte zwischen 33 dB(A) und an zwei Punkten 51 dB(A) ermittelt. Ab etwa der Mitte des Gebäuderiegels (Nordfassade, hier östliche Hälfte) werden die Orientierungswerte von max. 45 dB(A) für die Nacht eingehalten.

Der rückwärtige Bereich des geplanten Gebäuderiegels ist zu den Straßenbahngleisen wirkungsvoll abgeschirmt, so dass hier hinsichtlich des Schienenverkehrslärms wiederum Wohngebietsqualität erreicht wird. Das gilt ebenso für alle weiteren Baufelder im Plangebiet (WA 2, WA 3, WA 4). In Bezug auf den Schienenlärm kann der neu geplante Gebäuderiegel im Norden als Lärmschutzbebauung bezeichnet werden, negative Auswirkungen auf die verbleibenden Flächen sind dort durch den Schienenverkehrslärm insoweit auch nicht gegeben.

Mit dem geplanten Umbau der Stadtbahnstrecke, der frühestens ab 2020 zu erwarten ist, werden alle technischen Anlagen/Einbauten nach dem neuesten Stand der Technik erstellt werden. Es darf insoweit davon ausgegangen werden, dass die vorab beschriebenen Lärmbelastungen sich nach dem Umbau in jedem Fall nicht verschlechtern, ggf. kann sogar eine Verbesserung der Lärmsituation eintreten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr geringer ausfallen, als die Lärmbelastungen die durch den Straßenverkehr verursacht werden (vgl. Tabelle 4 und 5). Über die Vorgaben der Festsetzungen des § 1 der Textlichen Festsetzungen sind somit auch die Lärmbelastungen, die durch den Schienenverkehr entstehen, bauleitplanerisch bewältigt. Der Nachweis der Sicherstellung der geforderten Beurteilungspegel erfolgt auf Ebene der Bauantragstellung.

8.4.8 Gewerbliche Nutzungen / Lärmquellen und Geräuschimmissionen

Gewerbliche Nutzungen Lärmquellen

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich relevante gewerbliche Nutzungen, für die Annahmen zu den Schallemissionen getroffen wurden. Um die planerische Geräuschbelastung durch die Emissionen von den gewerblich genutzten Flächen zu berücksichtigen, wurden die Flächen mit einem für die Gebietsnutzung typischen flächenbezogenen Schalleistungspegel belegt. Dabei wurden die in Tabelle 7 dargestellten, allgemein anerkannten Werte aus der Untersuchung von Kötter¹⁶ zugrunde gelegt.

Tabelle 6: Relevante Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Plangebietes

Nr.	Art der Nutzung	Entfernung und Lage zum Plangebiet	Festsetzung im Bebauungsplan
1	Fachmarktzentrum <i>Schulenburg Landstr. 120</i>	nördlich angrenzend	Sondergebiet Fachmarkt und Gewerbe gemäß Bebauungsplan 696 2. Änd.
2	Marinebau <i>Schulenburg Landstr. 118</i>	nordöstlich angrenzend	Sondergebiet Kunst, Kultur und Gewerbe gemäß Bebauungsplan 696 2. Änd.
3	Büros und Möbelmarkt <i>Schulenburg Landstr. 101</i>	ca. 40 m westlich	Büro/Verwaltung, Lager und Bürogebäude, Verkaufshaus gemäß V+E Plan Nr. 5

¹⁶ Jürgen Kötter, Pegel der flächenbezogenen Schalleistung und Bauleitplanung, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hannover, Juli 2000.

4	Gewerbegebiet südwestlich des Plangebietes	ca. 50 m westlich	Gewerbegebiet a gemäß Durchführungsplan 185
5	Gewerbegebiet nordwestlich des Plangebietes	ca. 55 m nordwestlich	Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan 545
6	Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes	ca. 90 m nördlich	Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan 696

Tabelle 7: Empfohlene flächenbezogene Emissionspegel für die Bauleitplanung (nach Kötter)

Gebietsnutzung	Flächenbezogene Schalleistung tagsüber (6 – 22 Uhr) in dB(A)/m ²		Flächenbezogene Schalleistung nachts (22 – 6 Uhr) in dB(A)/m ²	
	von ... bis	Mittelwert	von ... bis	Mittelwert
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	57,5 ... 62,5	60	42,5 ... 47,5	45
Uneingeschränktes Gewerbegebiet GE	62,5 ... 67,5	65	47,5 ... 52,5	50

Die Zuordnung der flächenbezogenen Emissionspegel zu den umliegenden Gewerbeflächen wurde dabei unter Berücksichtigung der Festsetzungen in den verbindlichen Bebauungsplänen und der im Rahmen einer Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse zur tatsächlichen Nutzung vorgenommen; vgl. auch Abbildung 1 „angrenzende Bebauungspläne“.

In den Sondergebieten des Bebauungsplans 696 - 2. Änderung sind nur Betriebe zulässig, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ - SO I (Fachmarktzentrum und Gewerbe), SO II (Altenpflege, Büro, Verwaltung und Gewerbe) und SO III (Kunst, Kultur und Gewerbe). Diese Einschränkung für gewerbliche Nutzungen ist angelehnt an die Vorgaben der Gebiete im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiete). Da der Bebauungsplan 696 - 2.Änderung unmittelbar angrenzend an das SO I bzw. SO III – Gebiet in der Fläche des SO II – Gebietes bereits dauerhaftes Wohnen in Form von Altenpflegeeinrichtungen zulässt, sollte hierüber bereits die gegenseitige Verträglichkeit der beiden unterschiedlichen Nutzungen „Gewerbe und Wohnen“ planungsrechtlich sichergestellt werden. Aus diesem Grund werden hier für die weiteren Berechnungen folgerichtig flächenbezogene Emissionspegel an der unteren Grenze eines eingeschränkten Gewerbegebietes angenommen.

Die Festsetzungen „Büro/Verwaltung, Lager und Bürogebäude, Verkaufshaus“ des V+E Plans Nr. 5 rechtfertigen ebenfalls die Annahme von flächenbezogenen Emissionspegeln an der unteren Grenze eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Denn über diesen V+E – Plan werden die zulässigen Nutzungsarten in dessen Geltungsbereich räumlich klar sortiert und konkret verorteten Flächen zugeordnet. Auf der dem Plangebiet zugewandten Fläche (Schulenburg Landstraße) sind demnach ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig, was die zulässigen Immissionen die auf das Plangebiet einwirken können, deutlich einschränkt.

Für das südwestlich anschließende Gewerbegebiet des Durchführungsplans Nr. 185 (westlich Schulenburg Landstraße) wurden mit Blick auf die dort tatsächlich vorhandenen Nutzungen ebenfalls flächenbezogene Emissionspegel an der unteren Grenze eines eingeschränkten Gewerbegebietes angenommen. In diesem Gewerbegebiet befinden sich kleingewerbliche Nutzungen (z.B. Gärtnerei, Autohandel) gemischt mit Wohnnutzungen, die diese Einstufung ebenfalls rechtfertigen.

Die sonstigen Gewerbegebiete westlich der *Schulenburg Landstraße* und nördlich des Fachmarktzentrums werden als uneingeschränkte Gewerbegebiete betrachtet. Auch hier wurden die flächenbezogenen Emissionspegel an der unteren Grenze eines uneingeschränkten Gewerbegebietes angesetzt, da die dort ansässigen Fachhandelsbetriebe, Autowerkstätten und Autovermietungen keine relevanten Störungen im Plangebiet verursachen.

In Tabelle 8 sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die berücksichtigten Gewerbeflächen zusammengestellt. Im Berechnungsmodell wurden sie als Flächenschallquelle mit einer Emissionshöhe von 1 m dargestellt.

Tabelle 8: Berechnungsansätze für die schalltechnische Prognose Gewerbelärm

Nr.	Art der Nutzung	Schalleistungspegel L _{WA} ¹⁷	
		Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
		[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
1	Fachmarktzentrum als eingeschränktes Gewerbe <i>Schulenburg Landstraße 120</i>	57,5	42,5
2	Marinebau als eingeschränktes Gewerbe <i>Schulenburg Landstraße 118</i>	57,5	42,5
3	Büros und nur im rückwärtigen Bereich Möbelmarkt <i>Schulenburg Landstraße 101</i>	57,5	42,5
4	Eingeschränktes Gewerbegebiet südwestlich des Plangebietes	57,5	42,5
5	Gewerbegebiet nordwestlich des Plangebietes	62,5	47,5
6	Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes	62,5	47,5

Gewerbliche Nutzungen Geräuschimmissionen

Die Immissionsbelastung durch den Gewerbelärm wird entsprechend der TA Lärm¹⁷ rechnerisch ermittelt. Es wurde ein überwiegend schallharter Boden (Bodenabsorption G = 0,25) angenommen. Die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 wurde mit C₀ = 2 dB(A) berücksichtigt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sollen grundsätzlich nicht überschritten werden, siehe nachfolgende Tabelle. Beim Einwirken von Quellen aus unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen ist eine Richtwertüberschreitung um 1 dB(A) im Sinne von TA Lärm 3.2.1 allerdings akzeptabel.

Tabelle 9: Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Auszug)

Gebietsart	Immissionsrichtwert TA Lärm	
	Tag (06.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)

Die detaillierten Darstellungen der Berechnungsergebnisse können dem Lärmgutachten (in den Anhängen J und K) als Schallimmissionsraster für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht für eine Höhe von 6,0 m über Grund (1. Obergeschoss) entnommen werden (Gewerbelärm bei freier Schallausbreitung).

¹⁷ TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. 1998 S. 503)

Gewerbelärm mit geplanter Bebauung / Tag

In den Abbildungen 7 und 8 sind aus diesem Lärmgutachten die Gewerbelärmkarten für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung dargestellt (Ausschnitte). Die in der Gewerbelärmkarte dargestellten Fassadenschallpegel beziehen sich jeweils auf die ungünstigste Geschosshöhe. Diese Ausschnitte zeigen, welcher rechnerische Lärmbelastungswert sich jeweils an den Fassaden der geplanten Gebäude abbildet. Basis ist hier immer die Bebauung aus dem Städtebaulichen Konzept für das Plangebiet (vgl. Abbildung 3), das wiederum Grundlage für die Festsetzung der überbaubaren Flächen dieser Bebauungsplanänderung ist.

Über die Darstellungen ist klar nachvollziehbar, wo und in welchem Umfang die stärksten Lärmbelastungen an den jeweiligen Gebäudefassaden zu erwarten sind.



Abbildung 7: Gewerbelärm mit geplanter Bebauung / Tag

Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr)

Höhe: Es wird das am stärksten betroffene Geschoss dargestellt

Die Abbildung 7 zeigt, dass der **Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A))** tagsüber auf der West-, Nord- und Ostseite der Fassade des nördlich geplanten Gebäuderiegels überschritten wird (Baufeld WA 1.1/WA 1.2). An der Westfassade liegt die Überschreitung zwischen 2 dB(A) bis 3 dB(A). An der Nordfassade beträgt die Überschreitung überwie-

gend 3 dB(A), nur an der Ecke zur Ostfassade wird der Wert an zwei Punkten um 4 dB(A) überschritten. Die stärkste Überschreitung wird für die Ostfassade des Gebäudes errechnet, hier werden 59 bis 60 dB(A) angegeben, das entspricht einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von max. 5 dB(A). Für die Fassadenteile zwischen dem XIII-geschossigen Hochpunkt und dem max. VII-geschossigen Gebäudekörper werden Werte zwischen 52 dB(A) und 55 dB(A) ermittelt, an einem Punkt werden 56 dB(A) errechnet.

Im gesamten restlichen Plangebiet ergeben sich tagsüber Immissionswerte von 39 dB(A) bis max. 52 dB(A), die damit deutlich unterhalb des Immissionsrichtwertes der TA Lärm liegen. Hier ist festzustellen, dass auch ohne ergänzende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen der Immissionsrichtwert der TA Lärm tagsüber für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) problemlos eingehalten werden kann.

Die Auswertung der Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigt, dass diese Ergebnisse auch bei freier Schallausbreitung erreicht werden könnten (Anhang J des Gutachtens). Die Errichtung des nördlich geplanten Baukörpers ist in Bezug auf Gewerbelärm insoweit keine zwingende Voraussetzung, um gesunde Wohnverhältnisse im restlichen Plangebiet erreichen zu können. Ergänzende Festsetzungen hierzu sind insoweit nicht erforderlich.

TA Lärm Abschnitt 6.7 (Gemengelage) / Tag

Wie bereits unter Kapitel 1.1 dieser Begründung ausgeführt, ist aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover für den nördlichen Bereich dieser Bebauungsplanänderung der Abschnitt 6.7 der TA Lärm (Gemengelage) zur Anwendung zu bringen:

„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes (...) ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.“⁽¹⁸⁾

Hierzu ist folgendes auszuführen:

Die vorhandene Bebauung nördlich und südlich der Chamissostraße ist im Stadtteil bereits vorhanden gewesen, noch deutlich bevor der Fachmarkt im Süden (Bebauungsplan Nr. 696 – 2. Änderung) errichtet wurde. An dieser Schnittstelle treffen die beiden unterschiedlichen Nutzungskategorien Wohnen und Gewerbe aufeinander, die hier von Süden bzw. von Norden den Stadtteil prägen, weshalb der Planbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover insoweit als Gemengelage im Sinne des Abschnittes 6.7 der TA Lärm zu bewerten ist. Bereits mit der 2. Änderung war deshalb auch beabsichtigt für den Bereich des ehem. Sorstgeländes nur Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Damit sollte auch planungsrechtlich ein verträgliches Nebeneinander der geplanten Sondergebietsnutzungen *Fachmarkt* und *Altenpflege/-wohnen* gegenüber der bereits bestehenden Wohnnutzung an der Chamissostraße langfristig sichergestellt werden. Zudem gilt, dass auch für Einrichtungen zur Altenpflege gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden müssen, da die Bewohnerinnen und Bewohner solcher Einrichtungen in der Regel nicht nur vorübergehend in diesen Einrichtungen leben, sondern durchaus über Monate oder Jahre dort leben können. Damit entspricht diese Art der Nutzung im bauordnungsrechtlichen Sinne einer Wohnnutzung.

¹⁸ TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. 1998 S. 503)

Hinsichtlich der Emissionen gilt hier für den Bebauungsplan Nr. 696 – 2. Änderung und die beiden aneinandergrenzenden Sondergebiete SO I und SO II (vgl. Abbildung 1) insoweit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das bedeutet, dass die gewerbliche Nutzung *Fachmarkt* sich hinsichtlich ihrer Emissionen bereits heute einschränken muss und die gegenüberliegende Nutzung *Wohnen an der Chamissostraße* im Umkehrschluss ebenso höhere Immissionen hinnehmen muss. Das gilt im Umkehrschluss folglich auch für die Flächen, die unmittelbar südlich an das Grundstück des Fachmarktes grenzen, bisher aber noch nicht bebaut wurden – und nun Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind.

Hier ist aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover aufgrund des direkten Gegenübers der unterschiedlichen Nutzungen – unabhängig von der Gebietsausweisung im Bebauungsplan – deshalb gemäß Abschnitt 6.7 der TA Lärm ein geigneter Zwischenwert anzusetzen. Unter Berücksichtigung des Mischgebietscharakters des näheren Umfeldes des Plangebietes, das durch eine stark gemischte Nutzung von Wohnen und Kleingewerblichen Nutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet wird, erscheint als oberer Wert deshalb ein Zwischenwert von maximal 59 dB(A) tagsüber bzw. 43 dB(A) nachts angemessen.

Diese Zwischenwerte im Sinne der Ziff. 6.7 der TA Lärm werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Mit Ausnahme der Ostseite des Baufeldes WA 1.1/WA 1.2, hier werden an zwei Punkten für den Tagwert 60 dB(A) errechnet. Hierauf kann jedoch über eine entsprechende Grundrissgestaltung reagiert werden (es ist nicht zwingend erforderlich an der Ostfassade des Gebäudes Fenster vorzusehen), sodass im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können (vgl. Abb. 7 und 8).

Gewerbelärm mit geplanter Bebauung / Nacht

Die Abbildung 8 zeigt die Gebäudelärmkarte für den Gewerbelärm mit geplanter Bebauung in der Nacht, wobei immer das am stärksten betroffene Geschoss dargestellt wird. An der Nordseite der Fassade im Baufeld WA 1.1/WA 1.2 werden auf der gesamten Länge Werte von 41 dB(A) errechnet, lediglich in Richtung Ostfassade werden an zwei Punkten Werte von 42 dB(A) ermittelt. Die Westfassade erreicht mit einer Ausnahme von 41 dB(A) auf der gesamten Breite lediglich 40 dB(A). Für die Ostfassade werden in annähernd gleichem Verhältnis Werte von 42 dB(A) bzw. 43 dB(A) erreicht; hier ist analog zu den Tageswerten die stärkste Lärmbelastung zu verzeichnen. Für die Fassadenteile zwischen dem XIII-geschossigen Hochpunkt und dem max. VII-geschossigen Gebäudekörper werden Werte zwischen 35 dB(A) und 39 dB(A) ermittelt.

Die Auswertung zeigt, dass am nördlichen Plangebietsrand (WA 1.1/1.2) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) für die Nacht überwiegend um 1 dB(A) (Nordfassade) überschritten wird. Beim Einwirken von Quellen aus unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen ist eine Richtwertüberschreitung um 1 dB(A) im Sinne von TA Lärm Abschnitt 3.2.1 allerdings akzeptabel.

An der Ostfassade sind Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) errechnet. Auch hier kann aufgrund der Ecksituation des Baukörpers über eine entsprechende Grundrissgestaltung jedoch auf diese Vorbelastung reagiert werden, um dennoch gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können (Bauantragsebene).

Für die restlichen Flächen des Plangebietes sowie die Südfassade des geplanten nördlichen Gebäuderiegels werden Werte zwischen 22 dB(A) und max. 35 dB(A) errechnet. Diese Werte bewegen sich deutlich unterhalb des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts.



Abbildung 8: Gewerbelärm mit geplanter Bebauung / Nacht

Beurteilungszeitraum Nacht (06.00 – 22.00 Uhr)

Höhe: Es wird das am stärksten betroffene Geschoss dargestellt

Die Berechnungen zeigen also, dass in Bezug auf den Nachtwert gesunde Wohnverhältnisse in jedem Fall gewährleistet werden können, sogar, wenn hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet angesetzt werden. Dieses gilt auch bei Grundrissen für Ein-Zimmer-Appartements die zur Gewerbelärmquelle ausgerichtet sind.

Bringt man hier dann noch – analog zur Tagsituation – den Abschnitt 6.7 (Gemengelage) für das Baufeld WA 1 zum Ansatz, bleibt festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts für ein Mischgebiet von 45 dB(A) deutlich unterschritten werden.

Der max. Wert von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet nicht erreicht.

In der Tabelle 10 werden die Berechnungsergebnisse für den Gewerbelärm innerhalb des Plangebiets zusammengefasst. Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass sich die Lärmbelastungen mit zunehmender Geschossigkeit erwartungsgemäß verringern. Bereits im 4. Geschoss werden Nachtwerte erreicht die nur noch um 1 dB(A) über dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) liegen.

Tabelle 10: Prognose Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet

Höhe	Geräuschimmissionen		Bezogen auf
-	Tag	Nacht	-
EG (3 m)	31 dB(A) bis 60 dB(A)	13 dB(A) bis 43 dB(A)	Fassade Neubauten
2 OG (9 m)	33 dB(A) bis 59 dB(A)	16 dB(A) bis 42 dB(A)	Fassade Neubauten
4 OG (15 m)	39 dB(A) bis 58 dB(A)	22 dB(A) bis 41 dB(A)	Fassade Neubauten
6. OG (21 m)	57 dB(A) bis 58 dB(A)	30 dB(A) bis 41 dB(A)	Fassade Neubauten
8. OG (27 m)	52 dB(A) bis 58 dB(A)	35 dB(A) bis 41 dB(A)	Fassade Neubauten
12. OG (39 m)	52 dB(A) bis 58 dB(A)	35 dB(A) bis 41 dB(A)	Fassade Neubauten

Die Anhebung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Plangebiet um bis zu 5 dB durch Zwischenwertbildung nach Ziffer 6.7 TA Lärm (Gemengelagesituation) wird auch durch den Lärmgutachter für das Plangebiet als mögliche und moderate Maßnahme beschrieben.¹⁹ Diese Maßnahme setzt jedoch eine sorgfältige Abwägung aller Belange und eine Begründung im städtebaulichen Kontext voraus, hierzu wird auf die vorstehenden ausführlichen Erläuterungen in diesem Kapitel verwiesen.

Da zur Sicherheit gesunder Wohnverhältnisse aufgrund der Belastung durch Verkehrsgeräusche an den betroffenen Fassaden ohnehin Maßnahmen des passiven Lärmschutzes erforderlich sind, führt die Anhebung der Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.7 TA Lärm in dieser Fallkonstellation zu keiner erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität. Außenwohnbereiche sind im Norden des Plangebietes zudem ebenfalls nicht vorgesehen.

8.4.9 Berechnung der Lärmpegelbereiche

Passive Schallschutzmaßnahmen dienen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden durch geeignete Schalldämmung der Außenbauteile. Maßgeblich wird der Schallschutz eines Gebäudes in der Regel durch die Schalldämmung der Fenster bestimmt. Aus dem Außenlärmpegel wird hierzu eine Anforderung an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Gebäudes formuliert.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 ergibt sich als energetische Summe der nach DIN 18005-1 ermittelten Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie den Gewerbelärm mit einem Zuschlag von 3 dB.

Falls die Geräuschimmission in der Nacht um weniger als 10 dB (bei Verkehrslärm) bzw. 15 dB (bei Gewerbelärm) unter dem Tagwert liegen, ist der um 10 dB bzw. 15 dB erhöhte Nachtwert bei der Berechnung zugrunde zu legen, andernfalls der Tagwert.

¹⁹ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 696-3.Änderung, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Gutachten vom 23.11.2017, Seite 17

In Abhängigkeit des rechnerisch ermittelten Außenlärmpegels sind in der DIN 4109-1 folgende Lärmpegelbereiche definiert ²⁰:

Tabelle 11: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 'Schallschutz im Hochbau'

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	resultierendes Bauschalldämm-Maße $R'_{w, res}$
		Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.
[dB(A)]	-	[dB(A)]
≤ 55	I	30
56 bis 60	II	30
61 bis 65	III	35
66 bis 70	IV	40
71 bis 75	V	45
76 bis 80	VI	50
> 80	VII	-*

* Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Nach DIN 4109-2 werden die Lärmpegelbereiche anhand der Geräuschimmissionen bei freier Schallausbreitung berechnet. Die Fassaden des Plangebietes befindet sich unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung durch die Gebäude in den Lärmpegelbereichen I bis VI. Auf Basis dieser Lärmpegelbereiche und unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper wurden wiederum für alle geplanten Fassaden im Plangebiet darauf aufbauend rechnerisch die voraussichtlich zu erwarteten Fassadenschallpegel ermittelt.

Die in der Abbildung 9 dargestellten Fassadenschallpegel beziehen sich dabei immer auf die ungünstigste Geschoßhöhe.

²⁰ DIN 4109-1: 2016-07 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2: 2016-07 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, beide Beuth Verlag



Abbildung 9: Fassadenschallpegel nach DIN 4109 mit geplanter Bebauung

(Es wird das am stärksten betroffene Geschoss dargestellt)

Entsprechend der in den Kapiteln 8.4.6 bis 8.4.8 bereits dargestellten Einzelberechnungen für den Straßen,- Schienen- und Gewerbelärm ergeben sich in der Folge auch für den Lärmpegelbereich nach DN 4109 im Plangebiet an den gleichen Stellen die höchsten Belastungen.

Besonders betroffen ist folglich die Westfassade des nördlichen Baufensters WA 1.1/WA 1.2 an der *Schulenburger Landstraße*, die sich im Lärmpegelbereich VI befindet. Hier werden tags an der Fassade Werte von 74 dB(A) bzw. max. 75 dB(A) errechnet. An der Nordfassade betragen die Werte noch 69 dB(A), diese verringern sich mit zunehmendem Abstand von der *Schulenburger Landstraße* jedoch auf max. 62 dB(A). Für die Ostfassade werden Werte von 60 dB(A) und 61 dB(A) errechnet. Die Südfassade des Hochpunktes ist mit Werten zw. 65 dB(A) und 70 dB(A) ebenfalls stark belastet. Die Westfassade des VII-geschossigen Baukörpers weist noch Belastungen zwischen 60 dB(A) und 64 dB(A) auf.

Die zur Voltmerstraße ausgerichteten Fassaden der Baufelder WA 2 und WA 3 weisen Werten zwischen 60 dB(A) und 63 dB(A) auf.

Für die genannten Fassaden ist der entsprechende Schallschutz für die Außenbauteile zu erbringen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren hat nach DIN 4109-2 zu erfolgen.

8.4.10 Lärmemissionen der Planung auf die umliegenden Nutzungen

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 696 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit sind nur die gemäß § 4 BauNVO vorgegebenen Nutzungsarten zulässig. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch diese Art von zulässigen Nutzungen keine immissionsrelevanten Geräusche auf das Umfeld zum Plangebiet auftreten werden.

8.4.11 Fazit

Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich nach Überprüfung den Ergebnissen und Empfehlungen des Gutachters zum Schallschutz für den Straßenverkehrslärm und den Schienenverkehrslärm grundsätzlich an.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird seitens der Landeshauptstadt für das Plangebiet der Abschnitt 6.7 der TA Lärm (Gemengelage) zum Ansatz gebracht, weshalb mit Blick auf den Gewerbelärm keine weiteren passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich wären.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 durch den Straßen- und Schienenverkehr zum Teil deutlich überschritten. In unmittelbarer Straßennähe, an der der *Schulenburg Landstraße* zugewandten Seite, werden die Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm sogar um bis zu 17 dB am Tag und 16 dB(A) in der Nacht überschritten. An diesen Punkten wird in der Folge auch die **Grenze zur Gesundheitsgefährdung, die tagsüber bei 70 – 75 dB(A) und nachts bei 60 – 65 dB(A)** gezogen wird, in Teilen überschritten.

Betroffen ist hiervon jedoch ausschließlich das nördlichste, in West-Ost-Richtung ausgerichtete Bau-feld des Plangebietes (WA 1). Die Überschreitungen der Grenze von 70 dB(A) betragen hier 1 dB(A) bzw. an einer Stelle 2 dB(A). Diese Überschreitung nimmt mit zunehmender Geschossigkeit - und damit Entfernung zur Lärmquelle - jedoch wieder ab. Für das 4.Obergeschoss werden noch Werte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) errechnet. In den darüber liegenden Geschossen liegen die berechneten Werte dagegen wieder unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Bezogen auf das gesamte Bauvolumen des nördlichen Baufeldes bleiben diese extremen Lärmbelastungen oberhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung insoweit nur auf einen begrenzten Anteil der Fassadenbereiche des geplanten Baukörpers beschränkt.

In der DIN 18005 wird ausgeführt, dass in der städtebaulichen Planung der Belang des Schallschutzes gegebenenfalls gegenüber anderen Belangen zurückzustellen ist. Die Schaffung von Wohnraum – auch in hoch belasteten Bereichen – ist mit entsprechend erhöhten Anforderungen an die Fassadenschalldämmung grundsätzlich möglich. Außenwohnbereiche sollten hier aber nicht geschaffen werden.

Diese Voraussetzungen sind aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover gegeben. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll im Rahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung dringend benötigter Wohnraum, insb. auch für Studenten geschaffen werden, auch wenn dies aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation besondere Anstrengungen und Aufwendungen für den Fassadenaufbau und die Fensterbeschaffenheit der zu errichtenden Hochbaumaßnahmen erfordert (passiver Lärmschutz).

Alternative freie private Flächen in dieser Größenordnung, die über eine ebenso gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr verfügen, sind in Hainholz kaum verfügbar. Nennenswerte städtische Wohnbauflächenpotentiale sind im Stadtteil Hainholz ebenfalls nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Tatsache, dass die errechneten Verkehrslärmbelastungen oberhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung nur für einen sehr begrenzten Flächenanteil des betroffenen Baufeldes (WA 1.1/1.2/Westfassade/Teile der Nordfassade) zu erwarten sind, erscheint die hier vorliegende Bebauungsplanänderung zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover vertretbar und angemessen. Darüber hinaus sind heute im Fensterbau technische Voraussetzungen gegeben, die es ermöglichen über spezielle Konstruktionen, selbst bei einer Teilöffnung (40 mm) eine Lärmpegelminderung von bis zu 46 dB(A) zu

erreichen (ein „normales“ Fenster erreicht im Mittel eine Lärmpegelminderung von 15 dB(A)). Insofern kann im Plangebiet trotz Nachtwerten von über 60 dB(A) an der Außenfassade ein gesunder Schlaf auch bei teilgeöffneten Fenstern in Schlafräumen sichergestellt werden. Somit können auch die Anforderungen aus § 43 Abs. 3 NBauO erfüllt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt deshalb in seiner textlichen Festsetzung in § 1 auch auf den zu erreichenden Innenraumpegel von Schlafräumen ab.

Hierüber ist gewährleistet, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Gleichzeitig wird über das städtebauliche Konzept mit dem in West-Ost-Richtung aufgestellten Gebäuderiegel (WA 1.1/1.2) sichergestellt, dass sogar südlich dieses Baufeldes sehr gute Außenraumpegel erreicht werden können. Der Baukörper wirkt hier insoweit wie eine Art Lärmschutzbebauung, die für das verbleibende Plangebiet ideale Wohnqualitäten gewährleistet. Im Inneren des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung gesunde Wohnverhältnisse geschaffen, in den hier befindlichen Außenwohnbereichen ist ein erholsamer Aufenthalt auch im Freien möglich.

8.5 Verschattung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen bereits vorhandenes Baurecht modifiziert. Die geplante geänderte Art der Nutzung hat für das Thema Verschattungswirkungen keine Bedeutung. Relevant für die angrenzenden Nachbargrundstücke sind jedoch die Auswirkungen durch die geplanten neuen Höhenfestsetzungen für die Gebäudekörper, hier insbesondere der geplante Hochpunkt an der Schulenburger Landstraße sowie der geplante, max. VII-geschossige Baukörper am Nordrand des Plangebietes (WA 1.1/WA 1.2).

Gemäß der bisherigen Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 696, 2. Änderung war im gesamten Plangebiet eine max. IV-geschossige Bebauung zulässig, wobei der genannte Bebauungsplan keine ergänzende Festsetzung einer klar definierten zulässigen Oberkante (Gebäudehöhe) für das Maß der baulichen Nutzung definiert hat (vgl. Abbildung 2); d.h. hier wäre theoretisch also auch die Errichtung von Baukörpern mit einer Geschosshöhe von z.B. 4 m pro Geschoss möglich und zulässig gewesen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird für die Baufelder WA 2 und WA 3 nun ebenfalls eine max. IV-geschossige Bebauung der Flächen ermöglicht, gleichzeitig wird die Höhe der Baukörper zusätzlich festgesetzt (max. 69,0 m ü.NN = max. rd. 16,5 m hohes Gebäude). Hier ergeben sich insofern durch die vorliegende Bebauungsplanänderung (696-3.Änderung) planungsrechtlich in Bezug auf das Thema Verschattung keine nennenswerten Veränderungen.

Dies gilt auch für das Baufeld WA 4. Hier wird die zulässige Geschosshöhe lediglich von bisher drei Geschossen (ohne konkrete Höhenfestsetzung) auf vier Geschosse (mit konkreter Höhenfestsetzung von max. 69,0 m ü.NN) erhöht. Das Baufeld WA 4 befindet sich nördlich der bereits vorhandenen Bebauung an der Chamissostraße, sodass auch hier keine nennenswerten zusätzlichen Verschattungen für den Bestand zu erwarten sind.

Da, wie oben ausgeführt, bereits Baurechte für das Plangebiet vorhanden sind, ist im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung in die Betrachtung/Abwägung nur die Verschattungswirkung einzustellen, die durch die zusätzlich geschaffenen Baurechte entstehen können. Insofern wird hier im Folgenden nur noch das Baufeld WA 1.1/WA 1.2 näher betrachtet.

Hierzu wurde durch die Landeshauptstadt Hannover, Bereich Geoinformation, eine Verschattungsstudie erstellt, um die Auswirkungen des Schattenwurfes, der laut Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen Gebäudekörper im Baufeld WA 1.1/WA 1.2 auf die angrenzenden Nachbargrundstück bewerten zu können. Die Ergebnisse stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Aufgrund der Lage des Baufeldes zu den angrenzenden Grundstücken (Himmelsrichtungen) bleibt festzustellen, dass ein wesentlicher Schattenwurf vor allem auf das im Norden angrenzende Grundstück zu erwarten ist, dies aber nur in den Wintermonaten.

Auswertung Schattenwurf in der Morgenstunde (+/- 9.00 Uhr)

Im Januar/Februar geht die Sonne sehr spät im Osten auf, sodass hier um diese Zeit das nördlich angrenzende Grundstück (Parkplatzfläche) im Wesentlichen im Dunkeln liegt. Da die Sonne im Westen aufgeht, fällt der Schattenwurf des VII-geschossigen Gebäuderiegels im Wesentlichen auf das eigene Grundstück. Der Schattenwurf des Hochpunktes fällt auf die Schulenburger Landstraße bzw. sehr weit auf die westlich davon gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke/Gebäude. Aufgrund der schmalen Silhouette des Hochpunktes fällt der Schattenwurf in der Flächigkeit dabei jedoch sehr gering aus, was die Beeinträchtigungen minimiert und verträglich macht. Der längste Schattenwurf zeigt sich in den Morgenstunden im Frühjahr im März und nimmt dann bis September wieder weiter ab. Ab Oktober sind die Schatten dann am längsten. Von November bis Februar ist die Sonne um diese Uhrzeit gerade am Aufgehen, so dass kaum nennenswerter Schattenwurf entsteht.

Auswertung Schattenwurf in der Mittagsstunde (+/- 13.30 Uhr)

Der Höchststand der Sonne um die Mittagszeit im Süden führt in den Sommermonaten dazu, dass die angrenzenden Grundstücke kaum beeinträchtigt werden, der Schattenwurf verbleibt im Wesentlichen auf dem eigenen Grundstück. Erst ab September (Zeitpunkt der Betrachtung 13.30 Uhr) wird der Schattenwurf des Hochpunktes nennenswert länger. Der Hauptschattenwurf auf das nördlich angrenzende Grundstück erfolgt jedoch durch den max. VII-geschossigen Baukörper(riegel), der ab November um die Mittagszeit etwa die Hälfte der Stellplatzanlage umfasst und sich dann über Dezember/Januar weiter verstärkt. Der Schattenwurf auf die sonstigen Nachbargrundstücke ist dabei zu vernachlässigen. Der Februar entspricht diesbezüglich in etwa dem September, ab März zieht sich der Schattenwurf dann wieder deutlich zurück.

Auswertung Schattenwurf am späten Nachmittag (+/- 17.00 Uhr)

Im Januar/Februar ist die Sonne um diese Uhrzeit bereits nahezu im Westen untergegangen, ab März steht sie noch so hoch, dass sich im Osten Schattenwurf bildet, der im Wesentlichen auf das eigene Grundstück fällt bzw. auf Teile des östlich angrenzenden Grundstücks (Marinebau). Dies bleibt auch in den folgenden Monaten so. Erst im August/September fallen auch Teile des Schattens auf das nördlich angrenzende Grundstück, jedoch nur in geringem Umfang. Im Oktober steht die Sonne um die Uhrzeit dann so tief, dass lange Schatten fallen und sich mit der Dämmerung quasi überschneiden. Im November/Dezember ist die Sonne dann bereits untergegangen.

Fazit / Bewertung

Die wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verschattungen sind für das nördlich angrenzende Nachbargrundstück zu erwarten. Die Beeinträchtigungen beschränken sich dabei auf die Wintermonate. Hier fallen durch den tiefen Sonnenstand insbesondere in den frühen Nachmittagsstunden lange Schatten über die Freiflächen (Parkplatz) und das Gebäude (Fachmarktzentrum). Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Nachbargrundstücke ist diese Beeinträchtigung aus Sicht der Landeshauptstadt jedoch vertretbar. Die Beeinträchtigungen für die westlich und östlich gelegenen Grundstücke sind insgesamt zu vernachlässigen und beschränken sich ebenfalls im Wesentlichen auf die Vormittagsstunden in den Wintermonaten.

Zusammenfassend bleibt dabei festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen, die sich durch die – zusätzlichen – Baurechte aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben, als nicht erheblich und somit vertretbar erscheinen. Hier räumt die Landeshauptstadt Hannover der Schaffung neuer, gut erschlossener Wohngrundstücke in innerstädtischer Lage im Rahmen der Abwägung eine höhere Priorisierung ein.

8.6 Altlasten / Boden- und Grundwasserschutz

Im Vorfeld der geplanten Revitalisierung der Flächen des ehemaligen Geländes der Firma „Sorst Metallverarbeitung“ (die zuletzt unter dem Namen MEVACO firmierte), wurde das gesamte Betriebsgelände im Jahr 2006 von einem Sachverständigen für Altlastenfragen untersucht. Hierbei wurden neben den anthropogen überprüften Auffüllmaterialien auch Grundwasserbelastungen mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen entdeckt.

In enger Abstimmung mit der Stadtplanung, dem ehemaligen Grundstückseigentümer, dem Planungsbüro „Holstein“ und der Region Hannover wurde unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsszenarien ein Abriss- und Sanierungsplan erstellt. Dieser sah generell vor, einen Großteil der obertägigen Gebäude der ehemaligen Fabrik abzutragen, vor Ort zu brechen und tiefer reichende (Maschinen)-Fundamente und Gruben zu zertrümmern. Von dem Abriss ausgenommen blieb lediglich der östlich auf dem Grundstück an der Voltmerstraße gelegene sogenannte „Marinebau“ (Baudenkmal).

Im Laufe der weiteren Entwicklung und den verdichtenden Untersuchungen konnten die im Untergrund festgestellten Bodenbelastungen mit Mineralöl und leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen räumlich näher eingegrenzt und weitere Schritten zu deren Sanierung in einem Sanierungsplan niedergelegt werden. Zur Absicherung dieser Maßnahmen wurde zwischen der Region Hannover und dem Grundstückseigentümer ein entsprechender Sanierungsvertrag geschlossen.

Die eigentlichen Abbrucharbeiten der oberirdischen Baukörper und die Sanierungsaktivitäten fanden vom Frühjahr 2007 bis zum Herbst 2007 statt. Sie wurden im September 2007 abgeschlossen. Ein Sanierungsbericht mit Angabe der bewegten Abbruchmengen, der verwogenen Bodenmassen und dem Nachweis der Beseitigungswege wurden der Region Hannover vorgelegt und geprüft.

Da die Belastung des Untergrundes mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen mit zwei ausgewiesenen Schadenschwerpunkten, durch einen auf die Eintragungsschwerpunkte beschränkten Bodenaustausch nicht auskömmlich saniert werden konnte, sah der Sanierungsplan weiterhin vor, die noch vorhandene (Rest)-Belastung des Grundwassers im Anschluss weiter hydraulisch zu sanieren. Dafür wurden Brunnen gebohrt, Grundwasser entnommen und über eine Grundwasserreinigungsanlage in die Kanalisation abgeleitet. Die Maßnahme, bei der insgesamt fast 1 Tonne Schadstoffe entfernt wurden, wurde im Mai 2013 beendet.

Die „Restbelastungen“ an leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen im Wasser und gesättigtem Boden waren aber noch so hoch, dass es Prognoserechnungen zufolge mittels einer „konventionellen“ Grundwassersanierung noch Jahre gedauert hätte, bis diese hätte beendet werden können.

Daher kam man mit dem Sanierungspflichtigen überein, diese konventionelle Sanierungsmethode zukünftig durch ein In-Situ-Verfahren zu ersetzen, bei dem ein Substrat zur Stimulation des biologischen Abbaus injiziert werden soll. Dieses soll mittels dreier sogenannter Grundwasserzirkulationsbrunnen (GZB) an den vermuteten Eintragungsschwerpunkten sowie einer Zone hoher Belastung im Abstrom geschehen.

Aus der laufenden Bearbeitung des Altbestandes heraus und im Vorfeld der Bauantragsstellung für die beiden im Bau befindlichen Baukörper (Baufeld WA 2 und WA 3) wurde seitens der Region Hannover das Erfordernis einer erneuten fachgutachterlichen Bewertung der Bauflächen formuliert. Das geforderte Gutachten wurde durch das Büro Ebeling Umwelttechnik GmbH (Frankenring 14, Langenhagen) erstellt und im April 2015 vorgelegt.

In dem Bericht wird festgestellt, dass in den Baufeldern die Bodenluft an 29 von 30 Probeentnahmepunkten bei Gehalten zwischen 0, - 31,4 mg/m³ CKW nur „gering“ mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen belastet ist. Lediglich der Probeentnahmepunkt BLM 22 ist mit 280 mg/m³ CKW deutlich belastet (s. Abbildung 10).

Verteilt auf die verschiedenen Belastungsklassen zeigt sich, dass 24 von 30 Befunden auf die Klasse von 0 – 10 mg/m³ entfallen. Von den 5 weiteren in der nächsten Klasse gelegenen Befunden liegen diese näher an der 10 mg/m³ als an der 50 mg/m³- „Grenze“. Damit liegen bis auf den BLM 22 die Gehalte in dem Rahmen, der seinerzeit auch im Bebauungsplan 696, 2. Änderung für das SO II zugrunde gelegt wurde.

Im Bereich des BML 22 (Baufeld WA 1.2) mit seiner hohen insularen Belastung wird vom Gutachter empfohlen, auf einer Fläche von etwa 20 m² eine Bodenöffnung bis zur Sperrschicht vorzunehmen, um dort insular „gefangene“ Schadstoffe noch vor einer Überbauung auszuwaschen/zu entfernen. Der Boden kann nach Ablüftung wieder mit entsprechender Verdichtung eingebaut werden. Nach Aussage des Grundstückseigentümers wird diese Maßnahme noch im II. Quartal 2018 (und damit

noch deutlich vor dem Satzungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung) durchgeführt werden. Die Durchführung dieser Maßnahme ist zwingende Voraussetzung für die Bebauung der Fläche zum Zwecke der Wohnnutzung (Ebene Bauantrag).

Weiter zeigt das Gutachten auf, dass das darunter befindliche Grundwasser weiterhin sehr hoch belastet ist. Allerdings wirkt eine in fast allen Sondierungen in 2 – 3 m Tiefe vorhandene und auch durchhaltende etwa 20 – 30 cm mächtige Schluffschicht, quasi als Diffusionssperre und unterbindet so wirksam einen Aufstieg der Schadstoffe in die ungesättigte Bodenzone. Diese schützt damit auch dort später errichtete Baukörper. Beim Vergleich der räumlichen Verteilung der Gehalte der CKW im Grundwasser mit den Gehalten in der Bodenluft sind keine unmittelbaren Korrelationen zu erkennen. In den Bereichen, in denen die zuvor beschriebenen Trennschichten fehlen (sanierungsbedingt), ist die Belastung des Grundwassers generell deutlich niedriger.

Weiterhin zeigen die angenommenen Transferbetrachtungen des Gutachters, dass trotz der festgestellten „Belastungen“ in der Bodenluft eine Gefährdung zukünftiger Baukörper und der daraus folgenden Nutzungen **sicher ausgeschlossen** werden kann.

Dies setzt allerdings voraus, dass diese Schicht während der Baumaßnahme nicht zerstört wird. Sie darf auch beim Schaffen der unterirdischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) nicht beschädigt werden.

Nach einer sorgfältigen Abwägung zwischen den erforderlichen Schutzbelangen der späteren Nutzer und den angetroffenen geringen Belastungen der Bodenluft kommt die Region Hannover zu dem Ergebnis, dass es in diesem Fall nicht zwingend ist, auf den Baufeldern zusätzliche bauliche Sicherungen, wie etwa eine Gasdrainage vorzunehmen. Generell ist es den Bauherren daher aufzugeben, die Bauausführung bei dem besonderen Thema „Gründung“ mit der Region Hannover abzustimmen.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen erfolgt in der Planzeichnung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“. Ergänzend wird folgender Hinweis in der Legende zur Planzeichnung aufgeführt:

Für die Flächen, die in der Planzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet sind, gelten folgende Hinweise:

- a) *Im Zuge der Neuarrondierung des Baufeldes (ehem. Gelände der Firma MEVACO) wurden Auffüllmaterialien festgestellt, die aufgrund ihrer Gemengeanteile wie Schlacke, Glas, Asche etc., Schwermetalle und andere Schadstoffe enthalten. Da diese Schadstoffe einer „unsensiblen“ Nutzung nicht im Wege standen, wurde u.a. aus Kostengründen auf eine Sanierung verzichtet. Sofern es im Zusammenhang mit den weiteren Bauarbeiten, einschließlich Erschließung, zu Erdarbeiten kommt, sind Verdrängungsböden unter gutachterlicher Aufsicht zu Haufwerken zusammenzufassen, zu beproben und abhängig von ihren Gehalten schadlos zu beseitigen. Sofern Bodenertüchtigungsmaßnahmen oder Gründungsarbeiten im Plangebiet vorgesehen sind, ist deren Umfang mit der Region Hannover (Team 36.12) abzustimmen.*
- b) *Eine Nutzung der Freiflächen zur Anlage von Nutzgärten oder Spielflächen mit direktem Kontakt zum anstehenden Boden ist unzulässig.*

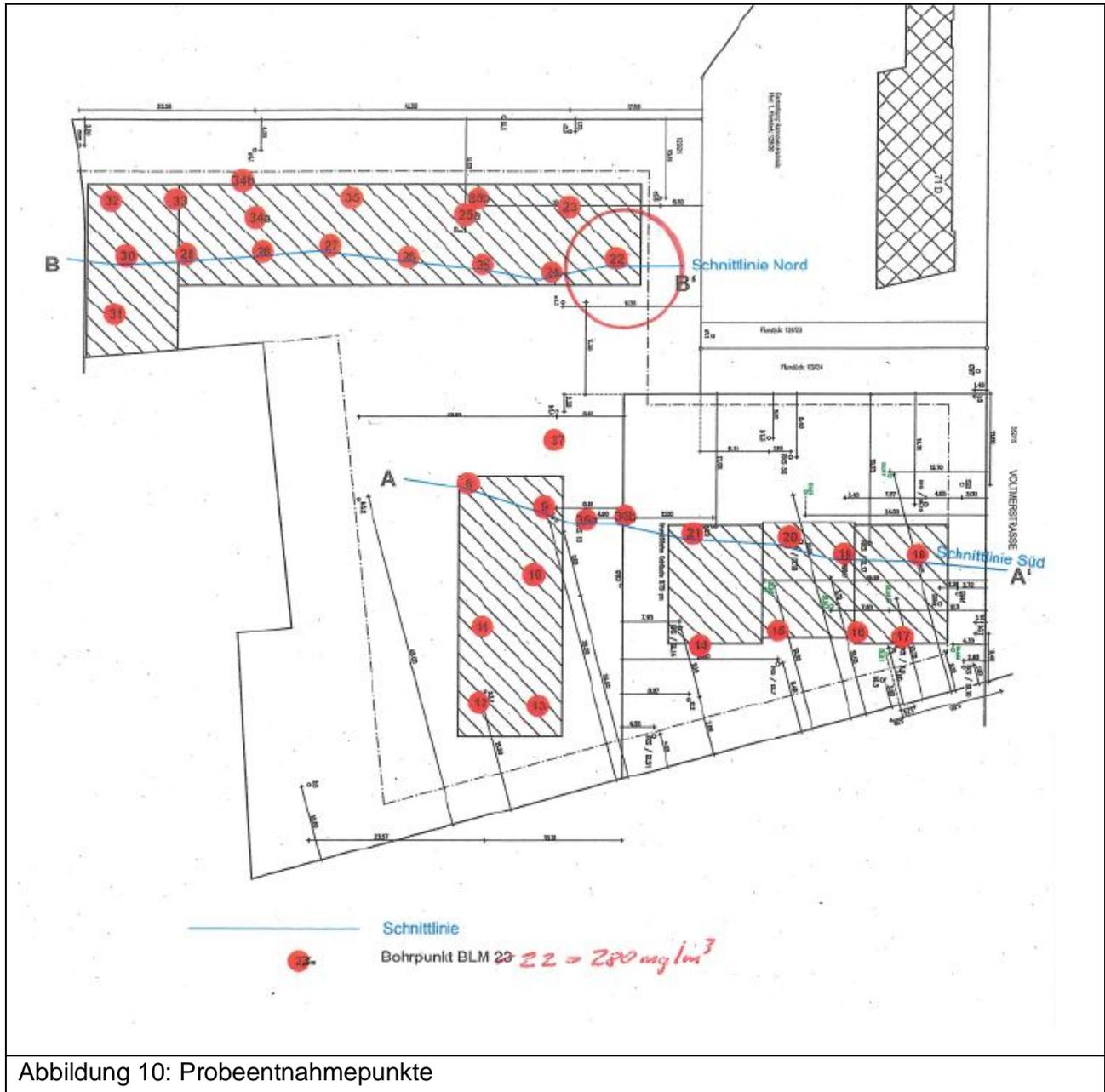
Im Vorfeld der Planungen für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änderung hat im Februar 2017 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadtverwaltung und der Region Hannover stattgefunden, um zu klären, unter welchen Voraussetzungen eine neue Überplanung mit dem Ziel einer Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“, möglich ist.

Dazu wurde von der Region Hannover festgestellt, dass bei der Bebauung der geplanten Baufelder bestimmte technische Regeln einzuhalten sind. Während bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 696 noch das Sanierungsgeschehen der festgestellten Boden- und Grundwasserbelastung mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen zum einen und die Beteiligung von seinerzeit noch unbekanntem Akteuren handlungsleitend waren, wurden die diesbezüglichen baulichen Anforderungen an die weitere Bebauung von Seiten der Region Hannover noch sehr stringent gefasst.

Dieses Erfordernis wird für die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 696 seitens der Region Hannover nicht mehr in gleicher Schärfe gesehen.

So zeigt die laufende Entwicklung auf dem ehemaligen Betriebsgelände in Verbindung mit der ersten Baumaßnahme (Voltmerstr. 71 C), dass bei der Einhaltung entsprechender baulicher Vorgaben die Voraussetzungen für die Zulassung einer Wohnnutzung erreicht werden können.

Solange den restlichen Belastungen im Boden / Grundwasser im Plangebiet durch konstruktive Sicherungseinrichtungen sowie dem Ausschluss von unmittelbarem Kontakt mit den dort bekannten Auffüllmaterialien Rechnung getragen wird, werden seitens der Region Hannover keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzung einer Wohnbebauung erhoben. Dieser Bewertung schließt sich die Landeshauptstadt Hannover vollumfänglich an.



Beseitigung von Niederschlagswasser

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet auszuschließen. Ausnahmen gelten nur für folgende Fallgestaltungen:

- Niederschlagswasser wird gefasst und einer Versickerungsanlage außerhalb der belasteten Bereiche zugeführt,
- das Niederschlagswasser wird einer Brauchwassernutzung zugeführt.

Rein vorsorglich wird auf folgenden ergänzenden Hinweis der Region Hannover hingewiesen: Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mind. 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässerschutz Ost -36.29- / Stand 05/2018) einzureichen. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächen-Versickerungsanlagen, ausgeführt wird.

In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik durchzuführen.

8.7 Kampfmittel

Der Planbereich wurde nach Aussage des Landesamtes für Geoinformation schon bearbeitet und ausgewertet. Für die Flächen im nördlichen Geltungsbereich ist kein Kampfmittelverdacht festgestellt. Auf den südlichen Flächen muss jedoch mit Kampfmittelverdacht gerechnet werden. Dementsprechend sind Erdarbeiten in diesem Bereich von einer zugelassenen Fachfirma sicherheitstechnisch zu begleiten (Flächen südlich Schulenburger Landstraße Nr. 110).

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

Vereinigte Schmirgel- und Maschinenfabrik AG

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von etwa 650 m bis 800 m Luftlinie von den „Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG“ (VSM). Die VSM unterliegt aufgrund der dort gelagerten, verarbeiteten bzw. produzierten Stoffe der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der s.g. Störfall-Verordnung. Störfallbetriebe arbeiten mit Stoffen, die beim Auftreten plötzlicher Störfälle von technischen Anlagen (oder schweren Unfällen) zum Austritt gefährlicher Stoffe für Mensch und Umwelt führen können. Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen deshalb Flächen für sensible Nutzungen so anzuordnen, dass Auswirkungen von schweren Unfällen in Betrieben nach der Störfallverordnung so weit wie möglich vermieden werden. Die Niedersächsische Bauordnung sieht seit ihrer Änderung am 25.09.2017 einen von Menge und Art der gefährlichen Stoffe unabhängigen, pauschalen Achtungsabstand von 2000 m zu solchen Betrieben bzw. Betriebsbereichen vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieses Achtungsabstandes. Innerhalb des Achtungsabstandes hat im Rahmen der Bauleitplanung eine dezidierte Auseinandersetzung mit der Thematik zu erfolgen, verbunden mit dem Ziel, den tatsächlichen angemessenen Sicherheitsabstand zu den Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung zu ermitteln. Zu diesem Zweck hat die Landeshauptstadt Hannover in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Hannover ein entsprechendes Gutachten beauftragt²¹. Das Ergebnis dieses Gutachtes zeigt, dass das Plangebiet deutlich außerhalb eines möglichen Gefahrenbereiches durch die VSM liegt. Der zu berücksichtigende Achtungsabstand für die VSM wird laut Gutachten auf max. 80 m von der Grundstücksgrenze des Betriebes aus festgelegt. Konsequenzen für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergeben sich insoweit nicht.

Linde AG Werksgruppe Technische Gase

Auch der Betrieb der Linde AG Werksgruppe Technische Gase (Entenfangweg 6) unterliegt der o.g. Störfallverordnung. Das Plangebiet befindet sich am äußersten Rand des pauschalen Achtungsabstandes von 2000 m zu diesem Betrieb. Auch für diesen Betrieb hat die Landeshauptstadt Hannover

²¹ Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG, Bemeroder Straße 71, 30559 Hannover, Dezember 2017

ein entsprechendes Gutachten beauftragt²². Die Ergebnisse des Gutachtens liegen als Entwurf seit 30.04.2018 vor und werden derzeit durch die zuständige Fachverwaltung noch ausgewertet. Der im Entwurf des Gutachtens empfohlene Achtungsabstand liegt dabei deutlich unterhalb des pauschalen Achtungsabstandes von 2000 m. Konsequenzen für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergeben sich insoweit nicht. Die Vorlage des finalen Gutachtens wird für Juli/August 2018 erwartet und liegen somit noch deutlich vor dem avisierten Satzungsbeschluss für diese Bebauungsplanänderung vor.

9. Durchführung des Bebauungsplanes / Kosten

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll ein geändertes Baurecht für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke geschaffen werden.

Die zur Baureifmachung der Grundstücke anfallenden Kosten (Stichworte: Altlastensanierung, Leitungsverlegung usw.) sowie Kosten für die Herstellung der notwendigen privaten Erschließungsanlagen werden (bzw. wurden bereits) durch die Grundstückseigentümer getragen.

Für die zusätzlichen Bedarfe an Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule) wird mit dem betroffenen Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (Entwurfassung liegt bereits vor). Relevant sind hierbei aus rechtlicher Sicht jedoch nur die Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht bebaut sind bzw. für die noch keine Baugenehmigung vorliegt. Der städtebauliche Vertrag bezieht sich insoweit auf das Baufeld WA 1.1/1.2.

Das Baufeld WA 4 befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Soziale Stadt Hainholz“. Aufgrund des bestehenden Sanierungsvermerkes werden Infrastrukturkosten für dieses Grundstück über die entsprechenden Ausgleichsbeträge (Sanierungsrecht) berücksichtigt. Über einen städtebaulichen Vertrag wird für das Baufeld WA 4 zudem geregelt, dass 25 % der neu entstehenden Wohnungen als geförderte Wohnungen hergestellt werden müssen. Der Grundstückseigentümer hat sich zum Abschluss eines solchen Vertrages bereits verpflichtet, der Entwurf des Vertrages liegt bereits vor.

Der Stadt Hannover entstehen insoweit durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Kosten.

10. Fachgutachten / Fachpläne

Die nachfolgend genannten Fachgutachten bzw. der Fachplan waren Grundlage und Abwägungsmaterial für die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Die Stadt schließt sich nach Prüfung der Unterlagen den Ergebnissen der Fachgutachter an. Diese Gutachten/der Fachplan wurden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf sowie der Begründung öffentlich ausgelegt.

- Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG, Bemeroder Straße 71, 30559 Hannover, Dezember 2017,
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 696-3.Änderung (Nördlich Chamissostraße in Hannover-Hainholz, AMT Ingenieurgesellschaft mbH (Gesellschaft für Akustik, Messungen und Technische Planungen), Steller Straße 4, 30916 Isernhagen/Hannover, Gutachten vom 23.11.2017,

²² Abstandsgutachten zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen dem Betriebsbereich Umfüllwerk und Gaslager der Linde AG, Entenfangweg 6, 30419 Hannover und schutzbedürftiger Nutzung im Umfeld, INBUREX Consulting, August-Thyssen-Str.1, 59067 Hamm, Entwurf April 2018

- Abstandsgutachten zur Bestimmung des angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen dem Betriebsbereich Umfüllwerk und Gaslager der Linde AG, Entenfangweg 6, 30419 Hannover und schutzbedürftiger Nutzung im Umfeld, INBUREX Consulting Gesellschaft für Explosionsschutz und Anlagensicherheit mbH, August-Thyssen-Str.1, 59067 Hamm, Entwurf April 2018
- Beweissicherung Boden- und Grundwasserverunreinigung Schulenburger Landstraße 114 – 120, Hannover Hainholz; Ebeling Umwelttechnik GmbH, Frankenring 14, 30855 Langenhagen, 25.04.2015
- Verschattungsstudie, Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Geoinformation, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover, Mai 2018

Begründung des Entwurfs
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Juni 2018

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/31.05.2018

Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änderung "Nördlich Chamissostraße"
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Errichtung eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes, Während an der Schulenburger Landstraße ein Gebäudeteil mit einer Höhe von 13 Etagen ermöglicht werden soll, reduzieren sich die Gebäudehöhen in Richtung Marinebau auf eine V- VII- und nach Süden auf eine maximale IV-Geschossigkeit. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Die Planfläche ist Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sorst Metallbau, Aufgrund von Bodensanierungsmaßnahmen liegt die Fläche seit einigen Jahren brach und befindet sich in einem frühen Sukzessionsstadium, Alter Baumbestand befindet sich lediglich im rückwärtigen Teil der Bebauung an der Chamissosstraße sowie in Form eines Einzelbaums an der Schulenburger Landstraße. Auf den zentralen Flächen etablieren sich erste Gehölzsämlinge. Seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund den vorhandenen Biotopstrukturen nicht zu erwarten, Insgesamt hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Aufgrund fehlender Versiegelung ermöglicht die Fläche eine freie Versickerung der Niederschläge.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild Bei Realisierung der Planung kommt es zu einem teilweisen Gehölzverlust und zu einer deutlich höheren Versiegelung.

Eingriffsregelung

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich_

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Aspekte sind insoweit zu beachten, dass erforderliche Baumfällungen außerhalb der Vegetationszeit erfolgen müssen.

Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Baumschutzsatzung Hannover anzuwenden.

Hannover, 11.04.2017

**Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB
(29.6.2017 bis 11.08.2017)**

Es wurden insgesamt von einem Einwender Anregungen und Hinweise vorgebracht (Schreiben vom 08.06.2017 und Schreiben vom 11.08.2017). Der Einwender bezieht sich dabei im Wesentlichen auf die Festsetzungen für den nördlichen Bauriegel (WA 1.1/WA 1.2) des Plangebietes. Die vorgebrachten Einwende werden in nachfolgender Tabelle inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben bzw. zum Teil auch als Originalzitate abgebildet. Der rechten Spalte der Tabelle ist dazu dann die jeweilige Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen. Soweit möglich sind die angesprochenen Themenkomplexe aus beiden o.g. Schreiben thematisch zusammengefasst worden. Die Stellungnahme der Verwaltung spiegelt sich in Teilen in der Begründung zum Bebauungsplan wieder, folglich verweist diese Anlage z.T. direkt auf die entsprechenden Begründungskapitel, der dann die entsprechenden ausführlichen Erläuterungen entnommen werden können.

Die Stellungnahme des Einwenders enthält zudem zahlreiche – nicht Bebauungsplanrelevante – Aussagen. Diese werden in der nachfolgenden Zusammenfassung jedoch nicht aufgeführt, da hierzu keine Entscheidung des Rates erforderlich ist.

	Inhalt Anregung (Zusammenfassung oder „Zitat“)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Das geplante Studentenwohnheim verletze nach-bargeschützte Abstandsflächen zum Nachbargrundstück, weil eine Grenzbebauung geplant ist	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll keine Grenzbebauung ermöglicht werden. Die Grenzabstände der Begründung können eingehalten werden; vgl. Kapitel 5.2.
2	<p>Der bestehende städtebauliche Vertrag, der für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung abgeschlossen wurde, müsse eingehalten werden.</p> <p>Die ursprünglich geplante Nutzung dürfe nicht auf eine, vom ehemaligen Nachbargrundstück weiter entfernte, Grundstücksfläche verlagert werden. Gleichzeitig dürfe eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Stellplatzanlage/Gewerbeanlage (Fachmarkt) nicht ermöglicht werden. Ein neues Baukonzept mit einem neuen Städtebaulichen Vertrag und anderen Vertragspartnern unter Ausschluss des bisherigen Vertragspartners neu zu regeln sei rechtlich unzulässig.</p>	<p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die klare Unterscheidung im damaligen städtebaulichen Vertrag in Sondergebiet I, II und III mit unterschiedlichen inhaltlichen Regelungen zur Realisierung der angestrebten Bauvorhaben macht deutlich, dass hier für diese Teilbereiche des damaligen Vertragsgebietes inhaltlich getrennte Regelungen getroffen werden sollten. Hinzu kommt, dass die geplante Entwicklung für das SO I ja zwischenzeitlich vertragsgemäß umgesetzt wurde.</p> <p>Mit der geänderten städtebaulichen Zielsetzung für die verbliebenen Flächen ergibt sich das Erfordernis einen neuen Vertrag abzuschließen; Vertragspartner kann und muss dabei nur der betroffenen Grundstückseigentümer sein, dessen Flächen nun neu entwickelt werden sollen. Der Grundstückseigentümer des SO I ist hierbei nicht in die neuen Vertragsverhandlungen einzubinden, da dieser von der Neuplanung in Bezug auf die Inhalte des Städtebaulichen Vertrages nicht betroffen ist.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter Ausschluss des Absenders ist insoweit sehr wohl rechtlich zulässig. Dieser Sachverhalt wurde Seitens der Landeshauptstadt Hannover auch mit Hilfe externer juristischer Berater geprüft und von dort bestätigt .
3	<p>Für die näher an das vorhandene Fachmarktzentrum und der Stellplatzanlage heranrückende Wohnnutzung wurde bezüglich der Lärmimmissionen keine gutachterliche Prüfung vorgelegt.</p> <p>Der Einwanderheber wollte vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Kenntnis vom Lärmgutachten erhalten um eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.</p>	<p>Zum Zeitpunkt des Einwandes im Juni 2017 lag noch kein finales, geprüftes Lärmgutachten vor, deshalb konnten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch noch keine ergänzenden Unterlagen vorgelegt werden.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt ein finales Lärmgutachten für das Plangebiet vor. Die Ergebnisse werden ausführlich in der Begründung dargestellt; vgl. Kapitel 8.4 der Begründung.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslage gem. § 3 Abs. 2 kann das Gutachten vom Einwender eingesehen werden bzw. steht es auch online zur Verfügung.</p>
4	Die vorgesehene Stellplatzreduktion mit einem Stellplatzschlüssel von 0,3 oder 0,7 werde zu einem erheblichen Konfliktpotential in unmittelbarer Nachbarschaft führen und sei zudem unzulässig. Zumal bereits jetzt ein Konflikt in der Nachbarschaft besteht, da dort zu wenig Stellplätze vorhanden seien (Marinebau). Studenten seien im Gegensatz zu älteren Menschen eben nicht mobilitätseingeschränkt und seien auch nicht pflegebedürftig. Eine gute Anbindung an den ÖPNV sei ebenfalls nicht gegeben mit nur einer Anbindung.	<p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die vorgesehenen reduzierten Stellplatzschlüssel sind begründet und gerechtfertigt; vgl. hierzu die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 6.2 der Begründung.</p> <p>Die angrenzenden Nutzungen (Marinebau) sind bauordnungsrechtlich genehmigt.</p>
5	Die Erschließung des geplanten Studentenwohngrundstücks sei nicht gesichert.	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Grundstückerschließung des nördlichen Baufeldes (WA 1.1/1.2) kann über eine Zufahrt über die Schulenburger Landstraße erfolgen, das Grundstück schließt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an; vgl. Kapitel 6.1 der Begründung.
6	Fehlende Stadtplanung; Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde nur in Abstimmung mit Verwaltung, Investor und Grundstückseigentümer entwickelt. Nicht aber mit der engeren Nachbarschaft. (Absender nimmt Bezug auf Berichterstattungen aus den Printmedien: enge Verzahnung und Abstimmung „Verwal-	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Das Plankonzept beruht auf dem bereits rechtsverbindlichen Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung das hier durch die geplante Änderung weiter modifiziert werden soll. Das Plangebiet selber war bereits mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes als Baugrundstück vorgesehen.

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	tung – Wirtschaft“).	Es ist durchaus üblich, dass bestehende Konzepte hinterfragt und modifiziert werden, wenn ein Investor oder Grundstückseigentümer mit konkreten Ideen/Wünschen auf die Stadtplanung zukommen. Diese Wünsche/Ideen werden verwaltungsintern diskutiert und abgewogen und finden sich, sofern seitens der Stadtplanung die Vorschläge positiv bewertet werden, z.B. in Form von Bauleitplänen/Drucksachen wieder. Im Rahmen der öffentlichen Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die weitere Einbindung der Bürgerinnen und Bürger (Nachbarn). Detaillierte Abstimmungen mit einzelnen Nachbarn sind nicht die Regel. Der finale Beschluss zur Bauleitplanung obliegt dem Rat der LHH.
7	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sei unzutreffend angegeben. Der Textteil stimme mit dem zeichnerischen Teil nicht überein.	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Textteil und zeichnerische Darstellung stimmen überein.
8	Das städtebauliche Konzept des seinerzeitigen städtebaulichen Vertrages aus 2009 könne nicht einfach zu Gunsten eines neuen städtebaulichen Konzeptes geändert werden.	Diese Auffassung wird nicht geteilt; vgl. Ausführungen zu Punkt 2 dieser Tabelle. Die Planungshoheit einer Gemeinde obliegt dem Rat, der grundsätzlich auch einmal entschiedene Konzepte verwerfen und durch neue/geänderte ersetzen kann.
9	Es werden „wesentliche Einschränkungen“ hinsichtlich der Nutzung der als SO I festgesetzten Fläche durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung befürchtet.	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Nutzung der Fläche des Fachmarktes ist bereits durch die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung eingeschränkt (nur „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ ist dort zulässig). Das Heranrücken der Wohnbebauung führt hier nicht zu weiteren unverhältnismäßigen Einschränkungen, vgl. hierzu die ausführlichen Erläuterungen im Kapitel 8.4.8 der Begründung.
10	Es wird darauf hingewiesen, dass nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes „nichts geplant werden darf, was in der konkreten Fachplanung im Genehmigungsverfahren nicht umsetzbar ist. Folglich scheidet ein Studentenwohnheim aus“.	Der Verweis auf die Rechtsprechung des BVerwG trifft zwar zu, ist aber für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Denn alle Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes lassen sich auch auf Baugenehmigungsebene umsetzen.
11	„Sie verschieben die Errichtung der vertraglich vereinbarten Bebauung und Nutzungen (Altenpflegeeinrichtungen) in andere Bebauungsplangebiete, um Herrn (...) bzw. der Fa. (...) eine Wohnbebauung zu Lasten der Sondergebiete zu ermöglichen,	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen der Ziele und Zwecke der Planung in Kapitel 1.0 der Begründung verwiesen – sowie auf die Ausführungen unter Punkt 8 dieser Tabelle.

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	obwohl kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht und die Planänderung nicht erforderlich ist.“	
12	„Sie verstoßen u.a. gegen das Trennungsprinzip, wonach Sondergebiete der vorliegenden Art (...) und Wohnbebauung (.....) nicht direkt aneinandergrenzend errichtet werden dürfen (.....).“	Die Auffassung wird nicht geteilt. Die Begründung zeigt an verschiedenen Stellen ausführlich und begründet auf, warum die beiden unterschiedlichen Nutzungsarten sehr wohl nebeneinander zulässig sind, ohne sich gegenseitig unverhältnismäßig zu beeinträchtigen. Zum Thema Lärmbelastungen wird auf die ausführliche Begründung in Kapitel 8.4.8 verwiesen.
13	„§ 4 NBauO ist nicht eingehalten: Das Baugrundstück muss so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen (...), dass der von der Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Dies ist nicht der Fall.“	Die Auffassung wird nicht geteilt. Alle Vorgaben des § 4 NBauO sind vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanelntwurfes sehr wohl umsetzbar; vgl. u.a. Kapitel 6.2 der Begründung.
14	Der Einwender nimmt ausführlich zur vorhandenen Stellplatzsituation in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung Stellung, bemängelt diese und führt hierzu eigene Berechnungsmodelle an.	Der Vollständigkeit halber und weil dieses Thema in der Stellungnahme des Einwenders sehr ausführlich dargelegt wird, wird an dieser Stelle auf das Thema hingewiesen. Gleichwohl ist hierzu anzumerken, dass diese Ausführungen nicht Bebauungsplan relevant sind, da sie sich auf bereits baugenehmigte Gebäude/ Nutzungen <u>außerhalb</u> des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung beziehen, die nicht auf das Plangebiet einwirken.
15	<p>Der Flächennutzungsplan der LHH sehe in dem Bereich der Stadt keine Wohnnutzung vor. Er könne nicht einfach angepasst werden, weil die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigt wird, weil die maßgeblichen Erwägungen des Jahres 2008, drei Sondergebiete auszuweisen, beeinträchtigt werden, ohne dass sich die Rahmenbedingungen geändert haben. U. a. werden ja gerade die Altenpflegeeinrichtungen gebaut.</p> <p>Die Auswirkung auf die Regionalplanung seien bislang unberücksichtigt.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Es wird auf die ausführlichen Erläuterungen zum Flächennutzungsplan in Kapitel 3.1 der Begründung verwiesen. Eine nachträgliche Anpassung ist möglich und bei der gewählten Verfahrensart auch rechtlich zulässig.</p> <p>Die Ausweisung von Wohnbauflächen in dieser integrierten innenstadtnahen Lage hat keinerlei Auswirkungen auf die Region Hannover oder die Planungsvorgaben der Regionalplanung.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
16	<p>Der Absender sieht Probleme hinsichtlich der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung und der vorhandenen Altlastensituation.</p> <p>Es wird um Übersendung der Stellungnahme der Region Hannover aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebeten (TÖB).</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Es wird auf die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 8.5 (Altlasten) verwiesen.</p> <p>Die erbetene Stellungnahme kann im Rahmen der öffentlichen Auslage eingesehen werden.</p>

61.11 / Mai 2018

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1577/2018
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag Nr. 696, 3. Änderung - nördlich Chamissostraße -

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änderung, nördlich Chamissostraße, mit der ARAGON Grundbesitz KG, Wiehbergstraße 2, 30519 Hannover, zu den in der Begründung näher aufgeführten Konditionen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 696, 3. Änderung, eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die ARAGON Grundbesitz KG (nachfolgend ARAGON) ist Eigentümerin der in Anlage 1 (Vertragsgebiet) gekennzeichneten Fläche und beabsichtigt auf dieser ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ca. 60 Wohneinheiten und einer voraussichtlich darunterliegenden Tiefgarage zu errichten.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des nach § 136 ff. BauGB festgesetzten Sanierungsgebietes Hannover-Hainholz. Eine Kostenbeteiligung der ARAGON an den sozialen Infrastrukturkosten für die Kindertagesstättenversorgung und Spielplatzversorgung für größere Kinder über 6 Jahren ist daher ausgeschlossen, weil die Regelungen des besonderen Städtebaurechts, insbesondere § 154 BauGB „Erhebung von Ausgleichsbeträgen“ zur Anwendung kommen.

Die Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus ist aufgrund des geltenden

Planungsrechts mit GE nicht zulässig. Die Stadt hat daher das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingeleitet.

Zur Regelung der sich in diesem Zusammenhang ergebenden städtebaulichen Fragen, hat sich die Verwaltung mit der ARAGON auf folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geeinigt:

Seitens ARAGON wird eine Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 48 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan angestrebt.

ARAGON verpflichtet sich zu den durch die Klimaschutzleitstelle vorgegebenen energetischen Vorgaben:

- Das Gebäude ist mindestens im KfW-Effizienzhaus-55-Standard gemäß der Definition und den Berechnungsvorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt (KfW) zu errichten. Unbeschadet weiterer Anforderungen seitens der KfW heißt das,
 - dass die Werte für die Transmissionswärmeverluste (HT') wenigstens um 30% und
 - dass der Jahresprimärenergiebedarf wenigstens um 45% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) liegen müssen.
- Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz anzuschließen.
- Die Dachfläche des Gebäudes ist statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist. Leerrohre sind zu einem geeigneten Ort für die Wechselrichter (z.B. Keller / Tiefgarage) vorzusehen. Eine entsprechende Voreinrichtung für eine bestimmte Art von Photovoltaikmodulen und die Belegung mit Photovoltaikmodulen sind jedoch nicht geschuldet.

ARAGON verpflichtet sich mindestens 10% der Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Alle anderen Stellplätze sind so zu errichten, dass sie kostengünstig nachgerüstet werden können. Alle Ladepunkte müssen in ein Lastmanagement integrierbar sein. Sie sind mit geeigneten Stromzuleitungen und Netzkabeln oder Leerrohren vorab auszurüsten. Die Ladepunkte müssen für eine Leistung von 3,5 kW pro Ladepunkt („Normal-Laden“) ausgelegt sein. Bei der Auslegung der elektrischen Leistung für die Hausanschlüsse ist vorerst von einer Elektrifizierung von mindestens 25% der Stellplätze auszugehen.

ARAGON verpflichtet sich für mindestens 10% der im Rahmen des Bauvorhabens zu errichtenden Fahrradabstellplätze eine Möglichkeit zum Aufladen mit elektrischer Energie vorzubereiten. Mindestens 25% der notwendigen Fahrradabstellplätze sind als überdachte Stellplatzanlage herzustellen.

Die ARAGON ist verpflichtet, im Vertragsgebiet mindestens 2 Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten. Die ARAGON ist verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens den zu diesem Zeitpunkt in Hannover tätigen Anbietern von kommerziellem Car-Sharing ein verbindliches Angebot für die Car-Sharing-Stellplätze zu unterbreiten.

Die ARAGON hat der Stadt unaufgefordert den/die Mietvertrag/-verträge für den/die betreffenden Stellplatz/-plätze bzw. bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages eine

entsprechende Erklärung(en) der Anbieter unter Darlegung ihrer Verzichtgründe vorzulegen. Wenn innerhalb von 3 Monaten nach Unterbreitung des Angebots aus nicht von der ARAGON zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung für den jeweiligen Stellplatz.

Im Vertragsgebiet befinden sich diverse Bäume und Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen und für die Errichtung des Bauvorhabens teilweise gefällt werden müssen. Hierfür ist eine Fällgenehmigung des städtischen Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün erforderlich. Diese regelt die Einzelheiten der Fällung und die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Vor dem Vorliegen der Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden.

Die ARAGON verpflichtet sich im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 25 % der Wohneinheiten im Vertragsgebiet einen Antrag auf Förderung nach Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen in der dann aktuellen Fassung zu stellen. Im Falle einer Förderzusage ist die ARAGON verpflichtet, die geförderten Wohnungen der/den Fördervereinbarungen entsprechend zu errichten und zu vermieten. Der Förderantrag muss spätestens mit Einreichung des Bauantrags für das Bauvorhaben bei der Stadt eingehen. Bei Nichteinhaltung der Vorlagefrist kann die Stadt gegen die ARAGON eine Vertragsstrafe festsetzen, die vom Umfang und von der Dauer der Fristüberschreitung abhängig ist und bis zu 45.000,- € betragen kann.

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 Nr. 696, 3. Änderung 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 ARAGON vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 18.06.2018

