

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1781 „Zweibrückener Straße“**

Stadtteil: Kirchrode



Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Zweibrückener Straße 72 und Lange-Feld-Straße 22 (Gemarkung Kirchrode, Flur 2, Flurst. 96/174).

Das Plangebiet wird durch die Zweibrückener Straße im Norden, die Ottweiler Straße im Osten, die Lange-Feld-Straße im Süden und die südliche Verlängerung der Völklinger Straße im Westen begrenzt.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2. Ideenwettbewerb	2
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Aufstellungsverfahren	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
4. Vorhaben- und Erschließungsplan	6
4.1 Städtebauliche Situation	6
4.2 Art und Umfang des Vorhabens	7
4.3 Gebäude- und Freiflächengestaltung	8
4.4 Energiekonzept	12
5. Verkehr und Erschließung	12
6. Ver- und Entsorgung	13
7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	14
7.1. Lärmschutz	15
7.2 Naturschutz / Landschaftsbild	19
7.3 Artenschutz	20
7.4 Altlasten / Verdachtsflächen	20
7.5 Bodenbeschaffenheit	20
8. Durchführungsvertrag	21
9. Kosten für die Stadt	21
Anlagen zu Kapitel 2. Ideenwettbewerb	22

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, für das Grundstück des ehemaligen Seniorenzentrums Kirchrode der AWO (Arbeiterwohlfahrt) in Kirchrode eine nachbarschaftskonforme Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Entwicklung dieses Siedlungsbereiches basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1964, der seitdem zwar mehrfach geändert wurde, für den Planungsbereich selber aber noch in der Urfassung gilt. Die Bebauungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstückszuschnitten sowie durch Reihenhauserzeilen geprägt. Dementsprechend wird für das Grundstück des ehemaligen Seniorenzentrums ebenfalls eine Wohnnutzung priorisiert.

Vor diesem Hintergrund hat die Fa. Gundlach GmbH & Co.KG das Grundstück erworben und beabsichtigt als Vorhabenträgerin hier Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu errichten. Während der Planungsphase hat das Unternehmen die leerstehenden Gebäude für eine Zwischennutzung als Unterkunft für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt.

Mit dem Vorhaben sollen 46 Wohnungen neu errichtet werden. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Der hierfür notwendige Abriss des Gebäudebestandes und die Erstellung eines Neubaus sind sinnvoll, da der in die Jahre gekommene Baukomplex aufgrund seiner speziellen Nutzungsanforderungen an ein Seniorenzentrum sowie des hohen Sanierungs- und Umbaubedarfs insbesondere auch unter Berücksichtigung der erhöhten energetischen Anforderungen für die angestrebte Nachnutzung ungeeignet ist.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 227 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die heutige Gebäudeform des Seniorenzentrums wider. Da eine Umsetzung der Planung auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht möglich ist, wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans für den vorab beschriebenen Planungsbereich erforderlich, um die veränderte Entwicklungsperspektive für das Grundstück und eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen. Deshalb hat die Fa. Gundlach GmbH & Co.KG bei der Stadt Hannover im Juli 2012 einen Antrag auf Neuaufrichtung eines Bebauungsplanes als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1781 „Zweibrückener Straße“ ersetzt, soweit sie durch ihn überlagert werden.

2. Ideenwettbewerb

Für das Plangebiet wurde im Mai/ Juni 2012 ein Ideenwettbewerb im Rahmen eines städtebaulichen und hochbaulichen Workshops durchgeführt. Die Aufgabenstellung bestand darin, auf dem ca. 6.010 m² großen Grundstück im Stadtteil Hannover Kirchrode ein Gebäudeensemble zu entwickeln, welches ausschließlich für Wohnen im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit attraktiven Eigentumswohnungen vorgesehen ist. Es galt, einen verträglichen Städtebau sowie eine verträgliche Dichte und Maßstäblichkeit in Verbindung mit einer hochwertigen Architektur für die sensible Nachbarschaft zu entwickeln und in eine Planung zu überführen, welche ein Quartier mit einer eigenständigen Identität anbietet. Die Formulierung der städtebaulichen Figur sollte die Grundlage für einen Vorhaben- und Erschließungsplan bilden. Eingeladen waren 6 Planungsbüros:

- Heidenreich & Springer, Architekten Gesellschaft mbH, Berlin (Anlage 1)
- Helmut Riemann, Lübeck (Anlage 2)
- Pfitzner Moorkens, Hannover (Anlage 3)
- Ahrens Grabenhorst Architekten, Hannover (Anlage 4)
- Lars Wittorf Architekt BDA, Hamburg (Anlage 5)
- Stefan Ludes Architekten, Berlin (Anlage 6)

Die Wettbewerbsjury hat am 17. Juli 2012 das Büro Heidenreich & Springer Architekten GmbH aus Berlin mit dem 1. Rang bedacht und empfohlen, dieses Büro mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Der Entwurf wurde folgendermaßen bewertet:

Heidenreich & Springer Architekten GmbH, Berlin (1. Rang) – siehe Anlage 1

- Mit zwei 3- und 4-geschossigen Zeilen setzt der Verfasser die städtebauliche Struktur der Bebauung auf einfache aber überzeugende Weise fort.
- Damit gelingt es der Arbeit mühelos, aus der Logik des Ortes einen außerordentlich anspruchsvollen Wohnungsbau zu generieren.
- Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine gleichwertig hohe Qualität aller Wohnungen.
- Die materielle Umsetzung der Konzeption ist stringent aber qualitativ. Die Ostfassaden sind allerdings etwas zu stringent geraten und sollten einer vertieften Bearbeitung unterzogen werden.
- Die Arbeit ist mit der geringsten Ausnutzung des Grundstücks wirtschaftlich nicht unproblematisch für die Bauherren.
- Dies wird kompensiert durch die hohe Qualität aller Wohnungen. Kritisch werden allerdings die weitestgehend innenliegenden Bäder und deren Größe beurteilt. Auch die Küchen erscheinen zu klein und gleichförmig. Notwendige Nebenraumzonen (Abstellen, Vorrat, Hauswirtschaft) sind zu wenig berücksichtigt.
- Insgesamt stellt die Arbeit ein sehr spezielles, konsequentes und hochwertiges Ambiente für den Wohnungsmarkt in Hannover bereit.

Für die Weiterentwicklung dieses Entwurfes wurden von der Jury folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die Überarbeitung der östlichen Gebäudefassade entlang der Ottweilerstraße hinsichtlich einer deutlicheren Herausarbeitung einer Adressbildung / Darstellung der verschiedenen Hauseingänge.
- Der vorgegebene Wohnungsmix muss überprüft und ggf. optimiert werden (speziell hinsichtlich 2-Zimmerwohnungen).
- Die Grundrisse müssen im Hinblick auf die Größe + Lage der Bäder sowie die Größe der Loggien und der Küchen bzw. teilweise fehlender Hauswirtschaftsräume überarbeitet werden.
- Die Erhaltung der Bestandsbäume muss überprüft werden.
- Die extrovertierten Außenanlagen, die als erhöhte Plateaus ausgebildet sind, sollen im Sinne einer erhöhten Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bewohner überprüft werden.

Auf den 2. Rang wurde die Arbeit des Büros Helmut Riemann, Lübeck, gesetzt, die übrigen Teilnehmer wurden nicht mit besonderen Rängen bedacht.

Zu der Arbeit des Büros Helmut Riemann (2. Rang) ist anzumerken, dass neben den von der Jury positiv bewerteten Faktoren (gute Einfügung in die Höhenentwicklung des Umfeldes, sehr gute Raumaufteilung und funktionale Beziehung bei den Grundrissen) das Entree für die Erschließung der Wohnungen, sowie die Setzung der Staffelgeschosse und der obere Abschluss der Gebäude die Jury nicht überzeugen konnten.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Aufstellungsverfahren

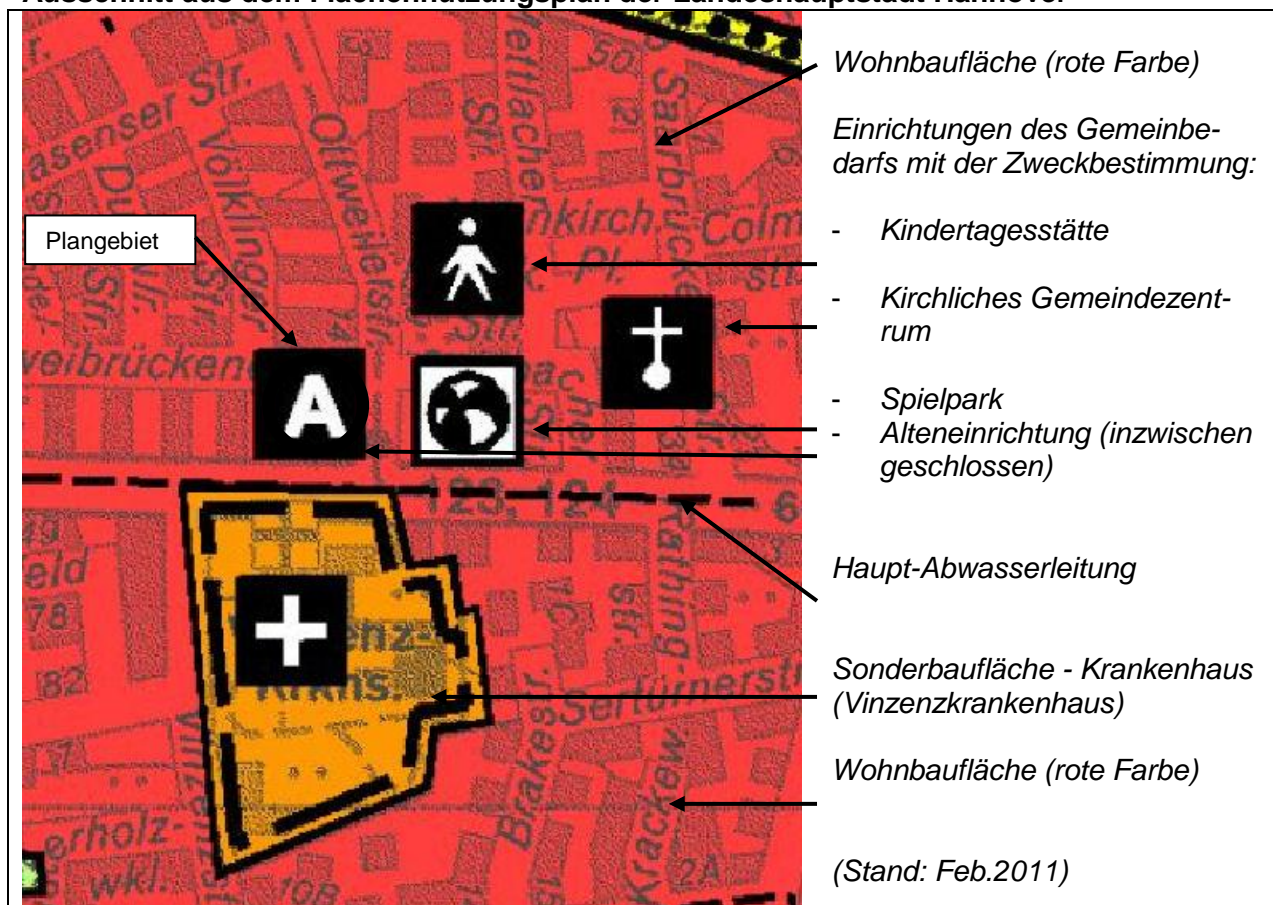
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die Nachnutzung bereits überplanter und bebauter Flächen ab. Er wird dementsprechend als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht. Aufgrund seiner Lage in einem innenstadtnahen Wohnbereich, der Wiedernutzung leergefallener Flächen und der Unterschreitung des Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche „Wohnbaufläche“ dar. Zusätzlich ist das vorab beschriebene Plangebiet als Standort für „Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung“ belegt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover



Aufgrund der angestrebten Neubebauung mit zwei Wohngebäuden wird für das Plangebiet eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleibt Teil der Wohnbaufläche, es wird künftig aber das Planzeichen „Alteneinrichtung“ entfallen.

Weiterhin sind im direkten Umfeld des Plangebietes folgende Standorte und Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt:

- Kindertagesstätte,
- Kirchliches Gemeindezentrum,
- Spielpark,
- Krankenhaus.

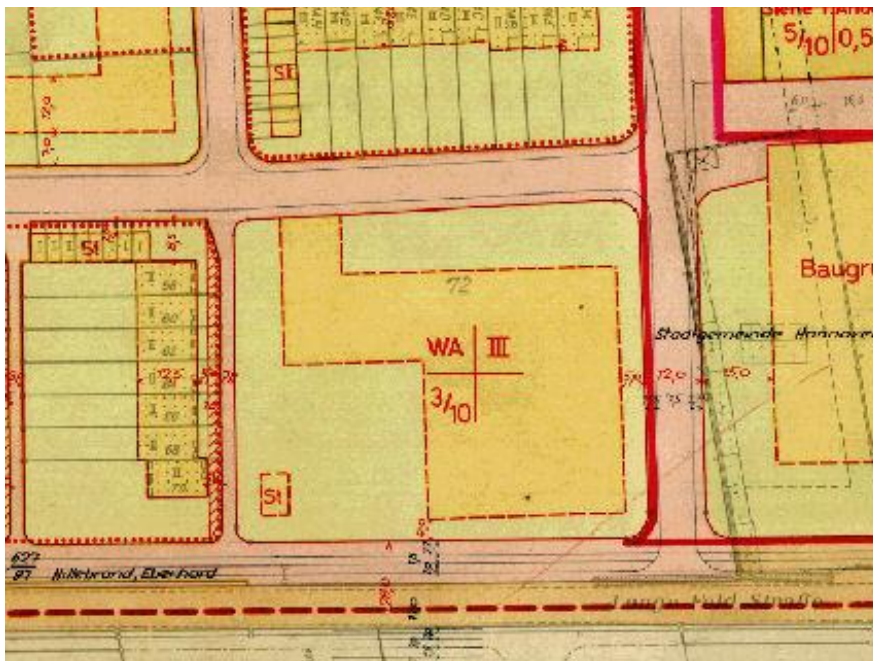
Dabei handelt es sich um die bereits vor Ort bestehenden Einrichtungen und Anlagen an der Ottweilerstraße, am Neunkirchener Platz und an der Lange-Feld-Straße.

In der Lange-Feld-Straße ist ebenfalls der Verlauf der Haupt-Abwasserleitung dargestellt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den oben beschriebenen räumlichen Geltungsbereich besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 227 aus dem Jahr 1964 mit den Festsetzungen:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- III drei Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 3/10 Grundflächenzahl - GRZ 0,3
- überbaubare Grundstücksfläche definiert durch Baugrenzen
- Festlegung einer Fläche für Stellplätze und Garagen im Südwesten des Grundstücks



Ursprungsbebauungsplan Nr. 227

(Ausschnitt für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

(Abb. ohne Maßstab)

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1781 werden die bisherigen für seinen Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 unwirksam.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 6.010 m² groß und umfasst die Flächen, die für die Erschließung des Vorhabens sowie die Neubebauung erforderlich sind.

Der überwiegend dreigeschossige Gebäudebestand mit den gärtnerisch angelegten Freiflächen wurde bis vor Kurzem als Seniorenzentrum in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich teilweise erhaltenswerter Baumbestand. Es weist keine relevanten Höhenversprünge auf. Die mittlere Höhenlage liegt bei ca. 63,40 m ü.NN.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnnutzung geprägt und wird im Norden und Westen durch zweigeschossige Reihenhausszeilen (plus ausgebautem Dachgeschoss) aus den 60er Jahren mit jeweils eigenen Gartenflächen dominiert. Östlich des Gebiets schließt eine geräumige öffentliche Grünfläche mit Baumbestand an, die u.a. als Spiel- und Bolzplatz von den Anwohnern der umliegenden Baugebiete genutzt wird. Im Nordosten des Plangebietes entsteht derzeit an der Ottweiler Straße ein Lebensmittelnahversorger. Hier befindet sich auch die Lehrkindertagesstätte der Stadt Hannover mit dem Eingang am Neunkirchener Platz. Die Fußwegentfernung zur geplanten Neubebauung beträgt ca. 230 m. Im Süden wird das Plangebiet durch die Lange-Feld-Straße begrenzt, welche eine der Haupteerschließungsstraßen des Stadtteils Kirchrode in Ost-West-Richtung darstellt. Die Baustruktur entlang des Straßenraums ist in offener Bauweise ausgeführt. Raumkanten/Baufluchten werden hier durch giebelständige Reihenhausszeilen oder durch Einzelhäuser über die dazwischenliegenden Grünräume hinweg gebildet. Südlich des Plangebietes befindet sich auch das „Vinzenzkrankenhaus“, welches sich als raumgreifende Gebäudesammlung mit bis zu 8 Geschossen von der Baustruktur des Umfelds deutlich abhebt.

Das Plangebiet ist über Bus- und Stadtbahnlinien mit Haltestellen in Fußwegentfernung gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Luftbild (mit dem heutigen Gebäude- und Grünbestand)



(Quelle: Aufgabenpapier zum Workshopverfahren Zweibrückener Straße 72, Gundlach GmbH & Co.KG, Bauträger)

4.2 Art und Umfang des Vorhabens

4.2.1 Bebauung

Vorgesehen ist eine Wohnanlage mit 46 Wohneinheiten aufgeteilt auf zwei Gebäudezeilen. Die Grundrisse der 2 bis 5-Zimmer Wohnungen sind so organisiert, dass die Wohn- und Aufenthaltsbereiche auf der Westseite und die ruhigeren bzw. untergeordneten Räume auf der Ostseite der Gebäude angeordnet sind. Den Wohn- und Aufenthaltsbereichen sind die großzügigen, zu den Gartenflächen orientierten Loggien vorgelagert, im Süden ergänzen Balkone den privaten Außenraum.

Der dreigeschossige Baukörper im Westen des Grundstücks reagiert dabei auf die westlich anschließenden Reihenhauseszeilen (zweigeschossig mit hochgesetztem Erdgeschoss und ausgebautem Satteldach). Der höhere Neubau im Osten bildet mit vier Geschossen zum östlich gelegenen Spielpark hin den Abschluss der kleinen Folge der rechtwinklig zur Lange-Feld-Straße angeordneten Hauszeilen und gibt der Ottweiler Straße damit eine eindeutige räumliche Begrenzung.

Die beiden mit Flachdächern versehenen Gebäudezeilen weisen jeweils eine Länge von 60,5 m und eine Tiefe von 17,5 m auf. Die Traufhöhe des dreigeschossigen Neubaus im Westen wird bei 11,6 m und des viergeschossigen Neubaus im Osten bei 14,8 m liegen, bezogen auf die Höhe Zweibrückener Straße Ecke Ottweiler Straße (63,54 m ü.NN). Einzelne erforderliche technische Dachaufbauten können die angegebenen Höhen punktuell geringfügig überschreiten.

Zu den Gebäudehöhen und -kubaturen der Neubaumaßnahme ist anzumerken, dass auch schon die heutige Bausubstanz innerhalb des Plangebietes Flachdächer und dreigeschossige Gebäudeteile mit vergleichbaren Höhen aufweist. Dies betrifft insbesondere den geschlossenen Gebäuderiegel parallel zur Zweibrückener Straße. Aufgrund der Sondernutzung als Seniorenwohnheim weist der Gebäudebestand zudem große Raumtiefen auf und wirkt stadträumlich wenig filigran. Im Gegensatz dazu werden durch die beiden neuen Gebäudezeilen mit den großzügigen, gärtnerisch gestalteten Garten- und Freiflächen Durchblicke ermöglicht und der prägende Charakter des Wohnquartiers mit seiner offenen Baustruktur planerisch aufgenommen und konsequent fortgeführt.

Mit der geplanten Baumaßnahme wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erzielt. Unter Hinzurechnung der befestigten Flächen (wie z.B. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten / Flächen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird = Tiefgarage) ergibt sich eine Versiegelung des Grundstücks von 0,53.

Damit wird die aufgrund der bisher geltenden Bebauungsplanfestsetzungen zulässige GRZ von 0,3 überschritten. Allerdings müssen im Gegensatz zur heutigen Rechtslage für Bauvorhaben auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 227, für den die BauNVO 1962 gilt, die Grundflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt werden, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten. Damit ist nach dem derzeit geltenden Planungsrecht zuzüglich zur festgesetzten GRZ von 0,3 eine Garagen-/ Stellplatzfläche von ca. 600 m² ohne Anrechnung auf die Grundflächenzahl zulässig. Zusammen entspricht dies einer theoretisch erzielbaren GRZ von 0,4.

Trotzdem verbleibt aufgrund der Tiefgarage eine Überschreitung der bisher zulässigen Überbaubarkeit. Diese Erhöhung ist jedoch gewollt und städtebaulich vertretbar, weil

- es sich bei dem Plangebiet um die Nachnutzung eines innenstadtnahen, infrastrukturell gut erschlossenen Siedlungsbereiches handelt und
- der Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) eine zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festlegt,
- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis 50% der GRZ u.a. durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig ist

und diese Vorgaben der BauNVO durch das geplante Vorhaben nicht überschritten werden.

Die Auswirkungen der Überschreitung der bisher zulässigen Grundstücksversiegelung können insoweit reduziert werden, als mit den Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf den Dachflächen der beiden Wohngebäude und der Tiefgarage neue Vegetationsflächen geschaffen werden, auf denen das Oberflächenwasser zurückgehalten und verdunstet werden kann, so dass sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Bau- und Planungsrecht bzw. zum heutigen Versiegelungsgrad von ca. 42% des Grundstücks ergeben.

4.2.2 Bauweise / Abstände

Die beiden Gebäude werden in abweichender Bauweise errichtet. Dabei weisen die einzelnen Baukörper eine Länge von mehr als 50 m auf, halten aber die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise ein. Nach § 5 Abs. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen Gebäude hierfür, soweit sie nicht direkt aneinander gebaut sind, einen Grenzabstand von $\frac{1}{2} H$, mindestens jedoch 3 m einhalten. Dies gilt nach außen zu den angrenzenden Grundstücken und gemäß § 7 Abs. 1 NBauO auch zwischen Einzelbaukörpern auf demselben Grundstück. Dabei dürfen gemäß § 6 NBauO benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Abstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden.

Da die Abstandsvorschriften durch das Vorhaben nicht nur eingehalten, sondern größer bemessen sind als erforderlich, ist insgesamt sichergestellt, dass

- das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und Abstände mit der Nachbarschaft verträglich ist,
- für die Wohn- und Aufenthaltsräume die Privatsphäre der Bewohner des Bauvorhabens und der Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gewahrt bleibt (Sozialabstand) und
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Wohn- und Aufenthaltsräume garantiert bleiben.

4.2.3 Rettungswege / Brandschutz

Das östliche Gebäude ist für die Feuerwehr von den öffentlichen Erschließungsflächen Ottweiler Straße und Zweibrückener Straße erreichbar. Im Bereich der Zweibrückener Straße wird dabei der Höchstabstand von 9 m zwischen Gebäude und Feuerwehrfahrzeug trotz gegebenenfalls parkender Autos eingehalten. Die im Norden liegenden Wohnungen des westlichen Gebäudes sind ebenfalls von der Zweibrückener Straße aus erreichbar. Für alle anderen Wohnungen ist der zweite Rettungsweg durch Anleiterbarkeit per Handleiter aus dem westlich liegenden Gartenbereich sichergestellt.

Für die Sicherstellung der notwendigen Rettungswege ist die neue Technische Regel: „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ ergänzend zur NBauO und DVO-NBauO anzuwenden. Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden durch entsprechende Positionierung der Pflanzungen berücksichtigt.

4.3 Gebäude- und Freiflächengestaltung

Die geplanten Neubauten werden in kompakter Bauweise ohne erhebliche Vor- und Rücksprünge oder den Versatz von Gebäudeteilen errichtet, so dass der Energieverbrauch der Gebäude (Heizkosten) reduziert wird. Weiterhin wird durch die Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume mit ihren großen Fensterflächen sowie den vorgelagerten Loggien und Balkonen nach Westen und Süden zur Sonne die Passivnutzung der Sonnenenergie unterstützt.

Die horizontale Erscheinung der Zeilen wird durch die unterschiedlichen Materialien zusätzlich verstärkt. Helle, horizontale Sichtbetonflächen gliedern den Baukörper entsprechend den einzelnen Geschossen. Dazwischen wird die Fassade von Ziegelmauerwerk dominiert, welches von raumhohen Verglasungen unterbrochen wird.

Die beiden Gebäude erhalten extensiv begrünte Flachdächer. Darüber hinaus wird auch die Dachfläche über der Tiefgarage in die Freiflächengestaltung der Gärten und Freianlagen sowie

in das Wegekonzept mit einbezogen und ebenfalls mit einer intensiven Begrünung u.a. aus Bäumen und Sträuchern überwiegend heimischer Arten versehen.

Die Erdgeschosszonen der Gebäude liegen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen wegen der differierenden Geländehöhen sowie der bis unter die Gebäude reichenden Tiefgarage um bis zu 1,1 m erhöht und werden damit optisch abgesetzt.

Aus diesen Gebäudesockeln heraus entwickeln sich die Gartenmauern, mit denen die jeweils auf der Westseite der Gebäude angeordneten Gartenbereiche umschlossen werden. Das Gelände dieser abgegrenzten privaten Freiflächen wird unter Berücksichtigung des verbleibenden Baumbestandes und der Tiefgarage sowie des Niveaus der Erdgeschosswohnungen neu modelliert und höhenmäßig angepasst. Die Gärten sind als Gemeinschaftsfläche für das jeweilige Gebäude konzipiert. Sie stehen damit allen Hausbewohnern zur Verfügung und werden nicht ausschließlich den Erdgeschosswohnungen zur Nutzung überlassen. Deshalb sind die Gartenflächen an jeweils zwei Stellen über Treppen sowie über ebenerdige, barrierefreie Zugänge von Außen erreichbar. Die Loggien der Erdgeschosswohnungen sind durch Treppenstufen und eine Brüstung eindeutig gegenüber dieser Gemeinschaftsfläche abgegrenzt. Von außen gesehen können die Gartenmauern je nach Geländeniveau der angrenzenden öffentlichen Flächen eine Höhe bis 1,7 m aufweisen (wie z.B. im Westen entlang des Verbindungsweges zwischen der Zweibrückener Straße und der Lange-Feld-Straße – siehe Schnitt A-A des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch bei der derzeitigen Grundstücksnutzung und Überbauung die Gartenflächen im Westen und Süden teilweise durch eine hohe Mauer umschlossen sind.

Die Freianlagen außerhalb dieser Mauern liegen auf dem jeweils angrenzenden Straßenniveau und werden flächig mit niedrigen Sträuchern / Gräsern und vereinzelt Bäumen bepflanzt. Die barrierefrei erreichbaren Hauseingänge werden durch Sitzgelegenheiten und je einen an den Standort angepassten, kleinkronigen ‚Hausbaum‘ akzentuiert.

Insgesamt werden mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen hochwertig gestaltete Außenbereiche geschaffen, die die Privatsphäre der Bewohner des Neubauvorhabens wie auch der Nachbarn außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sichern.

4.3.1 Neuanpflanzungen nach Baumschutzsatzung

Das Baugrundstück weist 20 Baumstandorte auf, von denen jedoch 14 Bäume bei Umsetzung der Planung gefällt werden müssen (siehe nachfolgende Gehölzliste). Davon sind einige Bäume bereits durch Asthöhlungen und Schnittschäden in ihrer Vitalität beeinträchtigt bzw. schwer geschädigt, z.T. weisen sie auch Totholz auf (siehe nachfolgende Gehölzliste). Die Erhaltung der 14 Baumstandorte ist aufgrund der Baumaßnahme und der damit verbundenen Boden- und Gründungsarbeiten nicht realisierbar, auch bei Standorten außerhalb des Baufeldes würden Schädigungen der Baumwurzeln aufgrund zu geringer Abstände zur Baugrube die Standsicherheit erheblich gefährden.

Es können jedoch auch einige Bäume vorrangig im Westen des Grundstückes erhalten werden, die künftig in die Gartenanlagen des neuen Wohnkomplexes mit integriert werden.

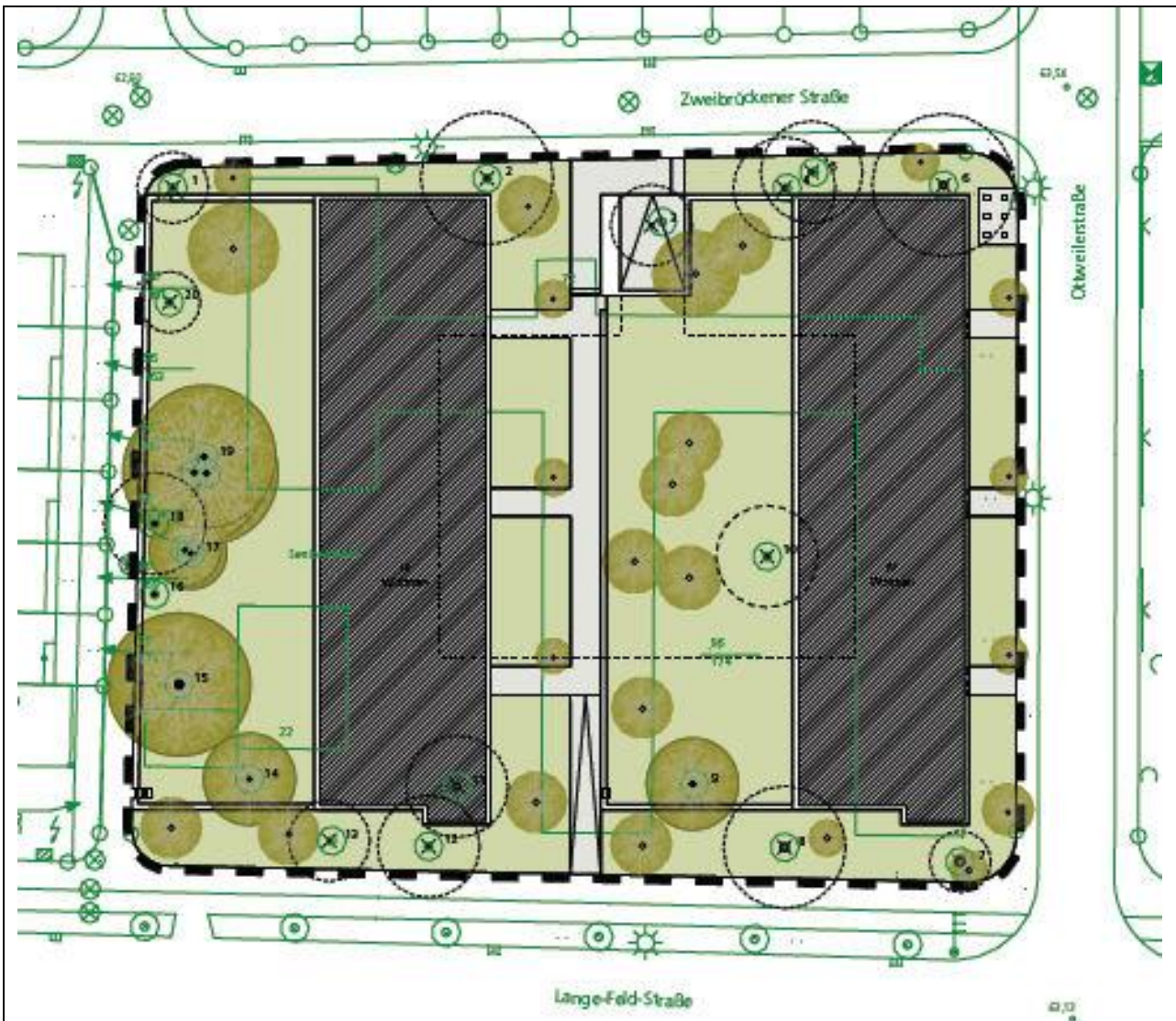












Abb. ohne Maßstab

Legende:

	Baum, Neupflanzung nicht lagegenau		Befestigte Flächen
	Baum Bestand		Grünflächen
	Baum Fällung		Gründach, extensiv
	Geltungsbereich		Tiefgarage
	Mauer		
	Geschosszahl		

Freiflächenplan

lad+ Landschaftsarchitektur Diekmann
(Stand 08.05.2013)

Gehölzliste

Nr.	Baumart		ø Krone (m)	STU (cm) gem. Vermessung	Vitalitätsstufe*	Anmerkungen
Zur Entnahme beantragt:						
1	Sorbus aria	Mehlbeere	7,00	125	2	Astabbruch, Schnittschäden, Asthöhlungen
2	Quercus robur	Stiel-Eiche	13,00	190	1	
3	Quercus robur	Stiel-Eiche	8,00	125	2	Totholz, Schnittschäden
4	Quercus robur	Stiel-Eiche	10,00	160	1	
5	Quercus robur	Stiel-Eiche	10,00	160	1	
6	Quercus robur	Stiel-Eiche	14,00	220	1	
7	Populus spec.	Pappel	6,00	280	2	Totholz, Vergreisung
8	Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss	12,00	250	2	Asthöhlungen, Schnittschäden
10	Quercus rubra	Rot-Eiche	13,00	190	1	
11	Quercus robur	Stiel-Eiche	10,00	220	2 - 3	Asthöhlungen, Schnittschäden
12	Acer campestre	Feld-Ahorn	10,00	125	2	Totholz
13	Carpinus betulus	Hainbuche	8,00	95	2	
18	Carpinus betulus	Hainbuche	10,00	125	3	Asthöhlungen, Schnittschäden
20	Sorbus aria	Mehlbeere	7,00	160	3	Stammfuß eingewachsen, Totholz, Schnittschäden, Efeu
* 1: vital, erhaltungswert 2: leichte Schäden, aber erhaltungswert; 3: schwerer geschädigt, nur bedingt erhaltungswert; 4: schwer geschädigt, abgängig						
Zu erhalten:						
9	Quercus robur	Stiel-Eiche	9,00	140	1	
14	Castanea sativa	EBbare Kastanie	9,00	110	2	
15	Quercus robur	Stiel-Eiche	14,00	190	1	
16	Carpinus betulus	Hainbuche	6,00	95	2	Schnittschäden
17	Carpinus betulus	Hainbuche	7,00	95+95	1	mehrstämmig
19	Castanea sativa	EBbare Kastanie	14,00	125+125+125	1	mehrstämmig
Neupflanzungen / Bäume:						
4	Acer campestre	Feld-Ahorn				
1	Aesculus carnea	Rote Kastanie				
1	Cercidiphyllum japonicum	Katsurabaum				
1	Cornus kousa var. Chinensis	Blumen-Hartriegel				
1	Cornus mas (Hochstamm)	Kornelkirsche				
7	Crataegus x prunifolia 'Splendens'	Pflaumenblättriger Weißdorn				
1	Juglans regia	Walnuß				
1	Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie				
1	Magnolia loebei 'Merrill'	Große Stern-Magnolie				
3	Malus sylvestris	Holz-Apfel				
3	Prunus avium	Vogelkirsche				
1	Sorbus torminalis	Elsbeere				
kursiv: Gehölzpflanzen in den unterbauten Gärten, nicht auf Ersatzpflanzungen anrechenbar						
235 qm Heckenpaket, geschnitten aus heimischen Arten (Fagus sylvatica, Acer campestre, Carpinus betulus)						
150 qm Heckenpaket, geschnitten aus z.T. heimischen Arten Taxus baccata, Prunus laurocerasus)						

aufgestellt: lad+ / Landschaftsarchitektur Diekmann (Stand 31.05.2013)

Bei den zur Fällung beantragten Bäumen handelt es sich um Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm, für die Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover erforderlich werden. Insgesamt werden 25 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt, von denen 21 Stück als Ersatzpflanzungen durch die Stadt Hannover - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün anerkannt werden. Um Störungen zu vermeiden, werden die zu erhaltenden Bäume (Eichen) während der Bauzeit durch entsprechende Vorkehrungen (u.a. Bauzaun) geschützt und die notwendigen Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Tiere (März bis September) erfolgen.

Trotzdem ist unter Berücksichtigung der Anordnung der beiden Baukörper und der Unterbauung des Grundstücks durch die Tiefgarage ein vollständiger Ersatz für die zu fällenden Bäume auf dem Grundstück nicht möglich. Deshalb werden nach Abstimmung mit der Stadt Hannover – Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ergänzend zu den geplanten Neuanpflanzungen im Plangebiet die fehlenden Ersatzpflanzungen abgelöst. Die Absicherung erfolgt mit dem Durchführungsvertrag.

4.3.2 Spielflächen

Auf die Anlage einer privaten Spielfläche auf dem Baugrundstück für Kinder bis zum Alter von 6 Jahren gemäß § 9 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) kann bei dieser Planung verzichtet werden. Dieses ist städtebaulich vertretbar, weil in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben östlich der Ottweiler Straße ein großer Spiel- und Bolzplatz vorhanden ist, der als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert ist.

4.4 Energiekonzept

Jedes genutzte Gebäude hat durch seinen Energiebedarf Einfluss auf die lokalen und globalen klimatischen Verhältnisse. Auch wenn hier bereits ein Gebäude mit wohnähnlicher Nutzung mit entsprechendem Energiebedarf gestanden hat, sollten insbesondere bei Neuplanungen alle Möglichkeiten genutzt werden, eine CO²-reduzierte Bauweise zu realisieren. Durch eine Kombination von Energieversorgung und Gebäudetechnik sowie baulichen Maßnahmen werden die nutzungsbedingten CO²-Emissionen minimiert.

Aus städtebaulichen Gründen wurden die Gebäuderiegel mit ihrer Hauptnutzung in West-Ost-Richtung und nicht nach Süden ausgerichtet, wodurch die direkte Wärmeengewinnung über Sonneneinstrahlung eingeschränkt wird. Auch der westliche hohe Baumbestand wirkt sich dabei etwas nachteilig aus. Jedoch gleichen die kompakte Bauweise (3 bis 4-geschossig) und der Verzicht auf Vor- und Rücksprünge in der Fassade diesen Nachteil teilweise wieder aus.

Am 11.03.2013 hat eine Beratung des Vorhabenträgers zu dem Bauvorhaben durch die Klimaschutzleitstelle in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Förderfonds proKlima stattgefunden. Das Ergebnis der Beratung ist in einem Protokoll zusammengefasst, welches als Anlage dem Durchführungsvertrag beigelegt wird. Im Wesentlichen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Alle Gebäude erhalten extensiv begrünte Flachdächer.
- Energetisch werden die Gebäude so ausgebildet, dass mindestens ein 15 % geringerer Transmissionswärmeverlust (HT) sowie ein mindestens um 15 % geringerer Jahres - Primärenergiebedarf (QP) als die errechneten Werte für das Referenzgebäude der EnEV 2009 erreicht werden.
- Der Wärmebedarf wird durch Anschluss an die Fernwärmeversorgung gedeckt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt spätestens 6 Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens ein Nachweistestament vorzulegen, dass die Verpflichtungen eingehalten sind.

5. Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Bauvorhabens mit der Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Zweibrückener Straße. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind hierfür ausreichend dimensioniert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch das noch bestehende Gebäude mit den ebenerdigen Stellplätzen für Beschäftigte und Besucher des Seniorenheimes über die Zweibrückener Straße erschlossen wurde. Dadurch fand über den Tag verteilt ein häufiger Stellplatzwechsel statt. Zusätzlich wurden auch die Straßenseitenräume mit beparkt.

Über einen privaten Erschließungsweg zwischen den beiden Zeilen werden die drei Eingänge des westlichen Hauses erschlossen. Bei dem östlichen Haus erfolgt die Erschließung der drei Hauszugänge direkt von der Ottweiler Straße aus.

5.1 Stellplätze

Entsprechend der niedersächsischen Bauordnung werden für die geplanten Wohnungen 47 Einstellplätze (ST) errichtet. Die damit verbundenen Verkehre sind dem Ziel- und Quellverkehr zuzuordnen. Durchgangsverkehr sowie umfangreicher Besucher- und Beschäftigtenverkehr werden durch die Planung nicht erzeugt.

Der Nachweis der Einstellplätze erfolgt in einer Tiefgarage, weil eine ebenerdig angelegte Stellplatzanlage bei der benötigten Fläche zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen würde und die angestrebte Freiraumgestaltung mit dem durch Bäume und Sträucher durchgrüntem Charakter nicht umgesetzt werden könnte. Die Treppenhäuser der beiden Wohngebäude sind direkt mit der Tiefgarage verbunden. Jedes Treppenhaus verfügt über eine bis in die Tiefgarage geführte Aufzugsanlage, mit der die Wohnungen barrierefrei erschlossen werden.

Die Erschließung der Tiefgarage über die Zweibrückener Straße ist sinnvoll und notwendig, da auf diese Weise sowohl Beeinträchtigungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als

auch des Individualverkehrs auf der übergeordneten Lange-Feld-Straße sowie in der Ottweiler Straße mit den beiden Buslinien 123 und 124 vermieden werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Vinzenzkrankenhaus", die auch den Bereich des Plangebietes direkt mit erschließt, liegt an der Einmündung Ottweiler Straße / Lange-Feld-Straße. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle (Mettlacher Straße) befindet sich nordöstlich des Plangebietes an der Tiergartenstraße in ca. 400 bis 450 m Fußweg-Entfernung. Damit ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

Sollten sich in einzelnen Arbeitsphasen Auswirkungen auf den Busbetrieb ergeben, ist hierzu vom Vorhabenträger rechtzeitig eine Abstimmung mit der ÜSTRA durchzuführen.

5.2 Fahrradständer

Die Fahrräder der Bewohner sind im Untergeschoss des jeweiligen Wohngebäudes untergebracht. Weitere Bügel für Besucher und Kurzparker werden vor den Hauseingängen aufgestellt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Trinkwasserversorgung sowie die Entsorgung der Abwässer und des Niederschlagswassers erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz. Im Einzelnen ist hierzu folgendes anzumerken:

Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die enercity Netzgesellschaft mbH zuständig.

Für das gesamte Bauvorhaben ist ein neu zu errichtender Versorgungsanschluss vorgesehen. Übergabepunkt für die Stromversorgung ist der jeweils im Untergeschoss der Gebäude befindliche Hausanschlussraum. Die Ausführung erfolgt gemäß den Technischen Anschlussbedingungen des Versorgers.

Fernwärme

In der Ottweilerstraße ist eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Hannover vorhanden, an die das gesamte Bauvorhaben angeschlossen werden soll. Hierfür ist ein neu zu errichtender Versorgungsanschluss vorgesehen, Übergabepunkt für das gesamte Bauvorhaben ist ein im Untergeschoss des östlichen Wohngebäudes vorgesehener Hausanschlussraum. Die Ausführung erfolgt gemäß den Technischen Anschlussbedingungen des Versorgers.

Löschwasser

Die Löschwasser-Grundversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist über Hydranten in der Zweibrückener Str., der Ottweiler Str. und der Lange-Feld-Str. sicher gestellt. Das aktuelle Hydrantenplanblatt zeigt in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes Leitungen mit einer Nennweite von 100 mm. (siehe auch Kap. 4.2.3 Rettungswege / Brandschutz)

Abwasser

Die anfallenden Abwässer werden im Gebäude bzw. in den Außenanlagen zusammengefasst, zu den bereits für das Grundstück vorhandenen Anschlusspunkten in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalnetz geführt und dort schadlos abgeleitet.

Kanalbaukosten entstehen daher nicht. Das Plangebiet ist schmutzwassertechnisch von der Lange-Feld-Straße aus zu erschließen.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse nicht möglich. (siehe auch Kapitel 7.5 Bodenbeschaffenheit).

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet gilt für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, auf denen nicht versickert wird, eine Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen müssen auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz eingeleitet werden.

Zur Einhaltung dieser Vorgaben ist anzumerken, dass bei dem Bauvorhaben durch die Begrünung der Dachflächen auf den Wohngebäuden und der Tiefgarage Verdunstungsflächen geschaffen werden. Zudem erfolgt hierdurch eine Rückhaltung und zeitversetzte Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers an die Kanalisation. Darüber hinausgehende Wassermengen werden durch eine überdimensionierte Kanalauslegung auf dem Grundstück gesammelt und gedrosselt der öffentlichen Regenwasser-Kanalisation zugeführt.

Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht.

Grundwassernutzung

Sofern im Zusammenhang mit der Bautätigkeit das Entnehmen oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwassernutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung, d. h. eine Absenkung während der Baumaßnahme in geringer Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³).

Eine abschließende Beurteilung der Notwendigkeit einer zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkung während der Baumaßnahme (Errichtung Untergeschoss) bedarf noch der weiteren Prüfung.

Wertstoffsammelbehälter

Wertstoffsammelbehälter (z.B. Altglas) befinden sich in geringer Entfernung zum Bauvorhaben an der Ecke Lange-Feld-Straße / Ottweilerstraße. Der Standort hat sich bewährt und soll deshalb dort verbleiben.

Abfallentsorgung

Für die Privatabfälle der Wohnungen werden zwei ebenerdige Standplätze in einer Entfernung von weniger als 15 m zum Fahrbahnrand auf dem Grundstück neben der Tiefgaragenzufahrt an der Zweibrückener Straße und an der Ottweiler Straße angeordnet, sodass die Behälter für den Zweckverband Abfallwirtschaft – aha jederzeit erreichbar sind.

Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Das Grundstück wird deshalb grundsätzlich als erschlossen eingestuft. Es ist lediglich vorgesehen, diese den neuen Anforderungen anzupassen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3), zu beachten.

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Seniorenwohnheimes der AWO geschaffen.

Für das Plangebiet bestehen bereits gültige Baurechte für eine Nutzung des Grundstückes, so dass Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig sind und auch schon vorgenommen wurden. Da die vorliegende Planung, keine erhebliche Erweiterung der vorhandenen Baurechte vorsieht, entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Es wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Trotzdem werden mit der vorliegenden Planung im Vergleich zur gegenwärtigen städtebaulichen Situation durch den angestrebten Gebäudeabriss und die Fällung von Bäumen Veränderungen vorgenommen, die entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Neu-

pflanzungen erfordern. Hierfür werden 21 heimische Laubbäume auf dem Baugrundstück neu gepflanzt. Die darüber hinaus noch notwendigen Ersatzpflanzungen werden durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün abgelöst. Die Absicherung und Festlegung des Ablösebetrages erfolgt im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

In den folgenden Abschnitten der Begründung wird, wegen der Nachvollziehbarkeit der Abwägung, dargelegt, welche erkennbaren Auswirkungen der vorhabenbezogene Bebauungsplan haben wird.

7.1. Lärmschutz

Für das Bauvorhaben wurde ein Lärmgutachten erstellt, um die durch die künftige Wohnbebauung mit Tiefgarage zu erwartenden Geräuscheinwirkungen einerseits auf das Plangebiet selber, andererseits aber auch die Veränderungen und Geräuschentwicklungen in der Nachbarschaft des Plangebietes zu ermitteln und zu bewerten. Dabei ist jedoch bei den Ermittlungen zu berücksichtigen, dass

- das Grundstück bereits heute bebaut ist und die nachzuweisenden Stellplätze für das ehemalige AWO-Seniorenheim im Norden des Grundstückes mit Zufahrt von der Zweibrückener Straße angelegt sind. Durch diese ebenerdigen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher des Heimes fand über den Tag verteilt ein häufiger Stellplatzwechsel statt. Zusätzlich wurden auch die Straßenseitenräume mit beparkt. Weiterhin haben die Warenanlieferung zur Versorgung der Heimbewohner und die Müllentsorgung bisher ausschließlich über die Zweibrückener Straße stattgefunden, was insgesamt zu Ziel- und Quellverkehren und auch zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führte.
- es sich bei dem Plangebiet und seiner Umgebung um einen innenstadtnahen, vollständig bebauten Bereich handelt, dessen Wohnqualität sich u.a. gerade daraus ableitet, dass er zusätzlich zu den Vorteilen einer Wohnnutzung und Einfamilienhausbebauung eben auch über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung verfügt.

Für das Bauvorhaben (Grundstücke Zweibrückener Straße 72 und Lange-Feld-Straße 22) und dessen Nachbarschaft ergeben sich somit schalltechnische Vorbelastungen aufgrund der Vorprägungen in der Umgebung, wobei insbesondere die vorhandene Spielfläche im Spielpark östlich der Ottweiler Straße hinsichtlich der Wohngebietsnutzung als sozialadäquat eingestuft wird.

Die gutachterliche Überprüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf die Nachbarschaft erfolgt, obwohl es sich bei der durch die Planung ermöglichten Nutzung nicht um eine gewerbliche, sondern um eine private Wohnnutzung handelt und somit die Vorschriften der TA Lärm keine Anwendung finden. Es soll aber im Hinblick auf die schon vorhandenen Wohngebäude die Verträglichkeit des Vorhabens insbesondere der Tiefgarage mit der Zufahrt an der Zweibrückener Straße nachgewiesen bzw. durch die Realisierung ggf. erforderlich werdender Maßnahmen gesichert werden.

Dabei ist die Anbindung der Tiefgarage über die Zweibrückener Straße aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll und notwendig, weil auf diese Weise sowohl Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der übergeordneten Lange-Feld-Straße sowie der beiden Buslinien 123 und 124 vermieden werden, deren Haltepunkt „Vinzenzkrankenhaus“ sich in der Ottweiler Straße am Einmündungsbereich Ottweiler Straße/Lange-Feld-Straße befindet.

Die Lage der Zufahrt zwischen den beiden Wohngebäuden ergibt sich aufgrund der inneren Organisation der Tiefgarage, weil damit die Nutzung und Aufteilung des umbauten unterirdischen Raumes optimiert wird und alle Treppenhäuser eine direkte, kurze Verbindung zur Tiefgarage erhalten. Die notwendigen Stellplätze werden trotz der erhöhten Baukosten in einer Tiefgarage untergebracht, weil eine nur ebenerdig angelegte Stellplatzanlage bei der benötigten Fläche zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen würde und die angestrebte

Freiraumgestaltung mit dem durch Bäume und Sträucher durchgrüntem Charakter nicht umgesetzt werden könnte.

In dem Gutachten von AMT - Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt und untersucht:

a) Immissionsrelevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken:

- Straßenverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Zweibrückener Straße, Lange-Feld-Straße, Ottweilerstraße und Nebenstraßen),
- öffentliche Spielfläche (Spielpark) mit Bolzplatz östlich der Ottweiler Straße,
- gewerbliche Nutzungen im direkten Umfeld (Vinzenzkrankenhaus Hannover GmbH - Lange-Feld-Straße 31 und Verbrauchermarkt - Ottweilerstraße 19).

Die Ergebnisse des Gutachtens zu diesen Punkten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Für das Plangebiet wird eine Wohnnutzung vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet angestrebt. Demnach sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Beiblatt 1 von 55 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) zu beachten. Der betrachtete Immissionspunkt an der Fassade liegt im 1. Obergeschoss, 5,80 m über Grund.

- **Straßenverkehr:**
Aufgrund des Straßenverkehrs treten bezogen auf den Immissionspunkt Überschreitungen von bis zu maximal 11 dB(A) am Tag und bis zu 13 dB(A) in der Nacht auf. Dabei ist jeweils der Bereich unmittelbar angrenzend an die Lange-Feld-Straße bzw. die Ottweilerstraße am höchsten belastet, während im rückwärtigen Bereich des Plangebiets deutlich geringere Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Durch die geplante Bebauung kommt es aufgrund der abschirmenden Wirkung durch die Gebäude im jeweils rückwärtigen Bereich zu deutlichen Pegelminderungen.
- **Öffentliche Spielfläche (Spielpark):**
Der Spielpark ist mit Rasenflächen und diversen Spielgeräten ausgestattet. Eine Teilfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet wird als Bolzplatz genutzt. Die Nutzungsdauer ist auf die Tageszeit zwischen 7:00 bis 20:00 Uhr beschränkt. Die von diesem Bolzplatz ausgehenden Geräusche werden in Anlehnung an die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ermittelt und bewertet, obwohl es sich dabei nicht um eine Sportanlage im engeren Sinn handelt. Die übrigen Flächen des Spielparks werden nicht weiterführend untersucht, da sie als Kinderspielplatz mit den hiervon ausgehenden Geräuschimmissionen als sozialadäquat einzustufen sind.

Durch den Bolzplatz werden die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. An Sonn- und Feiertagen treten unter Berücksichtigung der Nutzungszeiten geringfügige Überschreitungen der Richtwerte am Tag um 1 dB(A) auf. Bei einer Nutzungsdauer von bis zu 4 Std. außerhalb der Ruhezeiten sind Überschreitungen der Richtwerte nicht zu erwarten. Innerhalb der Ruhezeiten am Tag können Überschreitungen bis zu 8 dB(A) lediglich an der Ostfassade des östlichen Gebäudes auftreten. Hierzu ist anzumerken, dass mit den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäuden, die bereits aufgrund der ermittelten Lärmpegel durch den Straßenverkehr (siehe Ausführungen zu „Straßenverkehr“) erforderlich werden, sichergestellt wird, dass die Schalldammauße für die schutzwürdigen Räume eingehalten werden.

Insgesamt werden die Maximalpegel für einzelne seltene Schallereignisse in der Ruhezeit nicht überschritten.

- **Gewerbliche Nutzungen**
Aufgrund des Lärms, der durch die gewerblichen Nutzungen erzeugt wird (Vinzenzkrankenhaus und Verbrauchermarkt inkl. Nutzung der Pkw-Stellplätze), sind tags-

über Geräuschimmissionen von bis zu 50 dB(A) und nachts von bis zu 33 dB(A) zu erwarten. Die schalltechnischen Orientierungswerte allgemeine Wohngebiete werden somit um mindestens 5 dB(A) am Tag bzw. 7 dB(A) in der Nacht unterschritten und können somit als irrelevant für das Plangebiet bewertet werden.

- Zusammenfassende Bewertung immissionsrelevanter Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken

Damit wird insgesamt deutlich, dass im Plangebiet selbst Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund des Straßenverkehrs sowohl am Tag als auch in der Nacht zu erwarten sind. Die höchsten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden dabei für die unmittelbar an die Lange-Feld-Straße und Ottweilerstraße angrenzenden Bereiche prognostiziert. Für die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zu ergreifen. In diesem Zusammenhang wird auf die weitergehenden Bestimmungen der DIN 4109 verwiesen. Besonders betroffen sind die Ost- sowie Südfassaden der geplanten Wohngebäude, die sich überwiegend im Lärmpegelbereich III und IV bzw. anteilig sogar im Lärmpegelbereich V befinden. Die Lärmpegelbereiche sollten für alle Geschosse gleichermaßen zur Anwendung kommen. In Tabelle 14 des Gutachtens (Berechnung des erforderlichen Schalldämm-Maßes) sind die rechnerisch ermittelten erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ für ausgesuchte schutzwürdige Räume aufgelistet.

Die notwendigen Schalldämm-Maße an den Außenfassaden mit den Loggien und Balkonen sowie an den Glasflächen werden entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachtens beachtet und durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen an den aufgeführten Bauteilen eingehalten. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrages. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Verbindung mit den Wärmeschutzanforderungen für die Bauteile der Außenfassaden bereits erhöhte Schalldämmmaße erzielt werden.

Tabelle 14 Berechnung des erf. Schalldämm-Maßes

Haus	Fassaden- richtung (Stockwerk)	Raumbezeichnung	LPB*	erforderliches Schalldämm- Maß für Fenster $R'_{w,res}$ [dB]
Ost	Nord/Ost (EG – 3.OG)	z.B. O 1.7.04	IV	37
	Ost (EG – 3.OG)	alle Räume mit ca. 15 m², z.B. Raum O 1.4.04 etc.	IV	37
	Ost (EG – 3.OG)	alle Räume mit ca. 10 m², z.B. Raum O 1.4.05 etc.	IV	42
	Ost/Süd (EG – 3.OG)	z.B. O 1.2.03 etc.	V	43
	Süd/West (EG – 3.OG)	z.B. O 1.1.03 etc.	IV	37
	West (EG – 3.OG)	alle Räume mit Zugang zur Loggia, wie z.B. O 1.3.03 und O 1.4.03	IV	35
	West (EG – 3.OG)	alle Räume mit Zugang zur Loggia, wie z.B. O 1.5.03, O 1.6.03 oder O 1.7.03	III	30

Tabelle 14 Berechnung des erf. Schalldämm-Maßes

Haus	Fassaden- richtung (Stockwerk)	Raumbezeichnung	LPB*	erforderliches Schalldämm- Maß für Fenster $R'_{w,res}$ [dB]
West	Nord/Ost (EG – 2.OG)	z.B. W 2.7.07 etc.	III	32
	Ost (EG – 2.OG)	alle Räume mit ca. 15 m², z.B. Raum W 3.2.06 etc.	IV	37
	Ost (EG – 2.OG)	alle Räume mit ca. 15 m², z.B. Raum W 3.3.04 etc.	III	32
	Ost (EG – 2.OG)	alle Räume mit ca. 10 m², z.B. Raum W 3.3.05 etc.	IV	42
	Ost (EG – 2.OG)	alle Räume mit ca. 10 m², z.B. Raum W 3.3.05 etc.	III	37
	Ost/Süd (EG – 2.OG)	z.B. W 3.1.04 etc.	IV	38
	Süd/West (EG – 2.OG)	z.B. W 3.1.03 etc.	IV	37
	West (EG – 2.OG)	alle Räume mit Zugang zur Loggia, wie z.B. W 3.2.03, W 3.3.03 und W 3.4.03	III	30
	West (EG – 2.OG)	alle Räume mit Zugang zur Loggia, wie z.B. W 3.5.03	II	25
	West (EG – 2.OG)	alle Räume mit Zugang zur Loggia, wie z.B. W 2.7.04	(II) III	30
Hinweis: *LPB = Lärmpegelbereich				

Quelle: AMT - Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen

b) Emissionsrelevante Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen:

- Straßenverkehrslärm (Ziel- und Quellverkehr, Straßenabschnitt: Zweibrückener Straße),
- Tiefgaragennutzung (durch die Bewohner),

Die Ergebnisse des Gutachtens zu diesen Punkten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Für das Plangebiet wird eine Wohnnutzung vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet angestrebt. Wegen der in solchen Gebieten zulässigen Nutzungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung ist in der Regel davon auszugehen, dass keine immissionsrelevanten Geräusche im Umfeld zum Plangebiet auftreten.

Aufgrund des zu unterstellenden Verkehrsaufkommens in der Zweibrückener Straße werden selbst bei konservativen Annahmen die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an den nächstgelegenen Wohnnutzungen nicht überschritten. Der Immissionsgrenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht wird in ca. 10 m Distanz bei einem Verkehrsaufkommen von DTV > 2.000 Kfz/Tag erreicht wird. Dies trifft auf das Plangebiet nicht zu.

Hinsichtlich der Tiefgarage mit 47 Pkw-Einstellplätzen ist im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) im Bereich der Zu- und Abfahrt von 108 Fahrbewegungen pro Tag auszugehen, welche mit einer Einwirkzeit von insgesamt 18 min (12 min im Beurteilungszeitraum Tag, davon 6 min innerhalb der Ruhezeiten) in die schalltechnischen Berechnungen eingehen. Danach ergeben sich Beurteilungspegel im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen die mehr als 15 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm liegen und sich somit außerhalb des Einwirkungsbereichs befinden. Eine weitere Betrachtung des Beurteilungszeitraumes Tag ist daher nicht notwendig.

Auch in der ungünstigsten Nachtstunde (22:00 bis 6:00 Uhr) mit 4 Fahrzeugbewegungen pro Stunde und einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit in Höhe von 4 dB(A) ergeben sich Beurteilungspegel von 29 dB(A) an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) und 34 dB(A) an der geplanten Neubebauung im Plangebiet. Diese Beurteilungspegel sind im Sinne der TA Lärm ebenfalls als irrelevant zu bewerten.

Lediglich bei beschleunigten Abfahrten im Bereich der Rampe im Beurteilungszeitraum Nacht sind mittlere Maximalpegel von 67 dB(A) in 7,5 m Entfernung möglich, so dass sich aufgrund der Steigung im Bereich der Rampe ein Schallleistungspegel $L_{w,max}$ von 92,5 dB(A) ergeben können. Es treten an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Ottweiler Straße 14 D) Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage von 54,8 dB(A) auf. Die Maximalrichtwerte nach TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht werden somit ausgeschöpft aber nicht überschritten. An der geplanten Neubebauung im Bereich des Plangebietes selbst werden die Immissionsrichtwerte in Höhe von 60 dB(A) ausgeschöpft.

Für die Errichtung der geplanten Tiefgarage sind deshalb die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschemissionen gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen, wie:

- Geschlossene Bauweise der Tiefgarage,
- Geräuscharme Ausführung der Garagentore entsprechend dem Stand der Technik,
- Kein Überfahren von Regenrinnen bzw. gegebenenfalls geräuscharme Ausbildung.

Diese Empfehlungen des Lärmgutachtens werden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt und eingehalten.

7.2 Naturschutz / Landschaftsbild

Ein Teil der Planfläche weist im Bestand eine mehrgeschossige Gebäudeanlage auf. Die zugehörigen Freiflächen sind überwiegend gärtnerisch gestaltet. Hervorzuheben ist ein umfangreicher, z.T. alter Einzelbaumbestand, der gestaltungswirksam ist und zur Staubfilterung sowie zur CO²-Speicherung beiträgt. Dies gilt insbesondere für den schützenswerten Baumbestand entlang der Zweibrückener Straße. Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird ein möglichst weitreichender Erhalt des Baumbestandes angestrebt.

Insgesamt werden 14 Bäume gefällt (u.a. Eichen, Hainbuchen, Eberesche). Für diese Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzmaßnahmen vorzunehmen, weil sie einen Stammumfang von mehr als 60 cm aufweisen. Es sollen 21 Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden (siehe Pflanzliste unter Pkt. 4.3.1 Neuanpflanzungen nach Baumschutzsatzung). Auch wenn diese nicht kurzfristig und in vollem Umfang den Verlust ausgleichen können, so werden sie unter Berücksichtigung des Größenwachstums in zunehmendem Maße zur Staubfilterung sowie zur CO²-Speicherung beitragen und sich im Kontext mit den neuen Gartenanlagen sowie dem Grünflächenbestand in der näheren Umgebung wieder zu potentiellen Lebensräumen für Flora und Fauna entwickeln.

Mit der Errichtung zweier Gebäudezeilen rechtwinklig zur Zweibrückener Straße und dem Verzicht auf einen verbindenden Querriegel parallel zu dieser Verkehrsfläche wird künftig im Vergleich zur Bestandssituation die Luftzirkulation in Nord-Süd-Richtung unterstützt, mit der Begrünung der Flachdächer der Wohngebäude und der Tiefgarage werden zusätzliche Verdunstungsflächen geschaffen. Beeinträchtigungen oder nachteilige Veränderungen des lokalen Kleinklimas sind deshalb nicht zu erwarten.

Das Oberflächenwasser der nicht versiegelten und nicht unterbauten Flächen wird weiterhin über die offenen Bodenzonen versickert. Darüber hinaus ist eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse nicht möglich. Auch bereits heute wird das Niederschlagswasser der versiegelten oder befestigten Flächen u.a. deshalb in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Mit den begrünten Dachflächen der Wohngebäude und der Tiefgarage wird eine Rückhaltung und zeitversetzte Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers an die Kanalisation erzielt und damit die Abflussgeschwindigkeit gedrosselt.

Unter Berücksichtigung des heutigen Gebäudebestandes und der damit bereits erfolgten Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Abgrabung, Errichtung oder Aufschütten von Bodenmassen beschränken sich die Veränderungen nur auf einzelne Abschnitte des Baugrundstückes, während der größere Teil davon bereits im Bestand überbaut bzw. versiegelt ist.

Für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen innerörtlichen, baulich intensiv genutzten und räumlich begrenzten Bereich handelt. Trotz der eingeschränkten Möglichkeiten werden innerhalb des Plangebietes die Potenziale für Grünmaßnahmen und Neuanpflanzungen in Abstimmung mit der Stadt genutzt. Hierzu gehören u.a.

- die Neuanpflanzungen von unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern auf dem Baugrundstück, die weiterhin zu einer Begrünung und Gliederung des Erscheinungsbildes sowie zur Erhaltung des örtlichen Kleinklimas beitragen.
- die Begrünung der Dachflächen von den beiden Wohngebäuden und der Tiefgarage zur Sicherung von Verdunstungsflächen für die Erhaltung des örtlichen Kleinklimas und zur Reduzierung der Niederschlagsmengen, die in den Regenkanal abgeleitet werden. Zusätzlich werden dadurch neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.
- die Herstellung von Sickerflächen auf dem Grundstück zur Unterstützung der Grundwasserneubildung, soweit dies aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse möglich ist

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden sich bei einer Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben. Den Anforderungen der Baumschutzsatzung wird entsprochen.

7.3 Artenschutz

Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes bietet potentielle Lebensräume vor allem für Vögel und Fledermäuse. Soweit artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen sind und sich hieraus notwendige Maßnahmen ergeben sollten, werden diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Untersuchungen hierzu laufen derzeit, abschließende Ergebnisse liegen deshalb noch nicht vor.

Voraussichtlich sind aber erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der vorangegangenen intensiven Grundstücksnutzung durch das Seniorenheim sowie aufgrund des Versiegelungsgrades nicht zu erwarten, da in der unmittelbaren Nachbarschaft mit dem Gehölzbestand auf den öffentlichen und privaten Flächen in ausreichendem Maße Ausweichmöglichkeiten für Arten insbesondere während der Bauphase vorhanden sind.

Bei dem Bauvorhaben sind bestimmte Schutzvorkehrungen zu beachten. Dazu gehören u.a., dass

- der auf dem Grundstück verbleibende Gehölzbestand vor Beginn der Bauarbeiten effektiv gegen Beschädigungen geschützt wird,
- die Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (März bis September) erfolgen werden.

7.4 Altlasten / Verdachtsflächen

Im laufenden Verfahren ist zu prüfen, ob der anstehende Boden den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entspricht. Eventuell notwendige Untersuchungen werden vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün (OE 67.12) durchgeführt. Derzeit ergeben sich nach dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster jedoch keine Hinweise auf einen Altstandort oder sonstige Verdachtsflächen. Belastungen des Grundwassers sind ebenfalls nicht bekannt.

Nach Angaben der Region Hannover liegt südlich außerhalb des Plangebietes der Einzelfall ‚293‘. Dahinter verbirgt sich der Hinweis auf die Sanierung eines ehemaligen Tankstellenstandortes. Einflüsse auf das Plangebiet sind jedoch derzeit nicht zu erwarten.

Kampfmittel

Nach Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hannover wurden die zur Verfügung stehenden Luftbilder am 19.12.2012 ausgewertet. Danach sind keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.

Sollten aber trotzdem bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

7.5 Bodenbeschaffenheit

Auf dem Baugrundstück wurden Untersuchungen im Hinblick auf die Gründung, die Wasserhaltung und die Baugrubensicherung durchgeführt. Dabei wurde durch das Ing.-Büro Schütte und Dr. Moll (ISM) folgendes festgestellt:

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse nicht möglich. Unter einer teilbindigen Bodendeckschicht (schluffige, teils tonige Sande) bis min. 3 m Geländetiefe sind Geschiebeböden vorhanden. Beide Bodenarten sind für eine Versickerung nicht geeignet. Tieferliegende Sandlagen sind zwar vorhanden, sind jedoch nur von geringer Stärke und liegen bereits im Grundwasser.

Aus diesem Grunde werden nur kleinste befestigte Oberflächenbereiche – wie zum Beispiel die nördlichen Eingangsbereiche – direkt auf dem Grundstück über in Kiespackungen liegende Drainrohre versickert. Ansonsten wird das gesamte Oberflächenwasser der beiden Gebäude und der befestigten Flächen in den Gebäuden bzw. in den Außenanlagen zusammengefasst und im Freispiegelgefälle zu den bereits für das Grundstück vorhandenen Anschlusspunkten in das öffentliche RW-Kanalnetz geführt und dort schadlos abgeleitet.

8. Durchführungsvertrag

Die Fa. Gundlach GmbH & Co.KG, Hannover, hat mit Schreiben vom 27.07.2012 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht der Vorhabenträger folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben
- Herrichtung öffentlicher Verkehrsflächen im Rahmen der Baumaßnahmen
- Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben
- Effektive Energienutzung, Energieeinsparung
- Festlegung und Sicherung der Schallschutzmaßnahmen

9. Kosten für die Stadt

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten, die entsprechenden Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Die Begründung wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und
Stadtplaner),
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtent-
wicklung, Juni 2013

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

61.13 / _____

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Anlagen zu Kapitel 2. Ideenwettbewerb

Anlage 1: Heidenreich & Springer Architekten GmbH, Berlin (1.Rang)



Anzahl der Wohneinheiten: 47

Anlage 2: Helmut Riemann, Lübeck (2. Rang)



Anzahl der Wohneinheiten: 57

Anlage 3: Pfitzner Moorkens, Hannover (ohne Rang)



Anzahl der Wohneinheiten: 67

Anlage 4: Ahrens Grabenhorst Architekten, Hannover (ohne Rang)



Anzahl der Wohneinheiten: 61

Anlage 5: Lars Wittorf Architekt BDA, Hamburg (ohne Rang)



Anzahl der Wohneinheiten: 72

Anlage 6: Stefan Ludes Architekten, Berlin (ohne Rang)



Anzahl der Wohneinheiten: 58