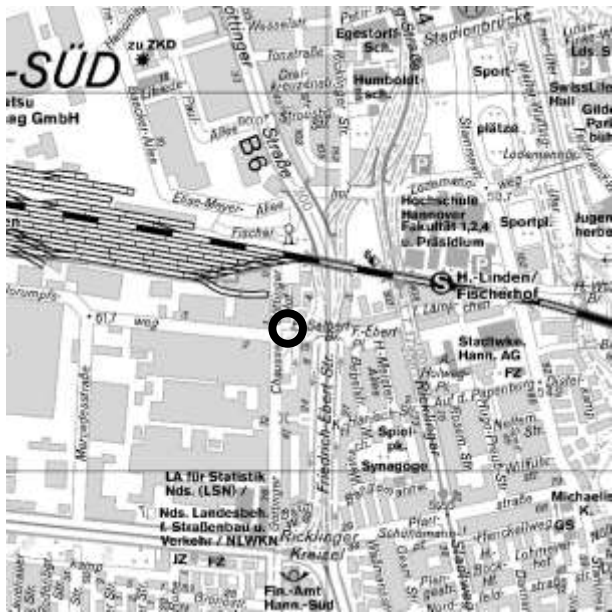


Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1910

- Studentisches Wohnen am Göttinger Hof -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtteil: Ricklingen

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Ricklingen, ca. 5 km südwestlich der Innenstadt Hannovers. Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Südwesten durch die Straße Göttinger Hof und im Osten und Südosten durch die Göttinger Chaussee begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des VEPs umfasst das Flurstück 23/47, Flur 1, Gemarkung Ricklingen, mit einer Größe von ca. 1.630 m².

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
	1.1 Anlass und Erfordernis	3
	1.2 Städtebauliches Ziel und Planungsalternativen	3
2	Planverfahren.....	8
3	Örtliche und planungsrechtliche Situation.....	9
	3.1 Beschreibung des Plangebietes	9
	3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	9
	3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	10
	3.4 Geltendes Planungsrecht	10
	3.5 Denkmalschutz.....	10
	3.6 Störfallbetriebe	11
4	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	11
	4.1 Architektur	11
	4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
	4.3 Freiraumgestaltung.....	13
	4.4 Feuerwehr	14
	4.5 Klimaschutz und ökologische Standards	14
5	Erschließung	15
6	Soziale Infrastruktur	18
7	Ver- und Entsorgung	18
8	Immissionsschutz.....	19
9	Natur und Landschaft	21
10	Boden.....	23
11	Durchführungsvertrag.....	25
12	Gutachten und Fachplanungen	25
13	Kosten für die Stadt.....	26

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1910 ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der *GC 17A, c/o CTXL Property Consult GmbH*, auf dem ca. 1.630 m² großen Grundstück am Göttinger Hof ein Micro-Apartmenthaus mit 135 Micro-Apartments für 1-Personen-Haushalte vorwiegend für Studierende und Auszubildende (auch für Lehrende, Forschende und Berufseinsteiger*innen) für eine auf Zeit angelegte Wohndauer zu realisieren.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das geplante Vorhaben fügt sich in der beabsichtigten Form nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sodass zur Realisierung des Projektes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

1.2 Städtebauliches Ziel und Planungsalternativen

Städtebauliches Ziel

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1910 „Studentisches Wohnen am Göttinger Hof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Micro-Apartmenthauses vorwiegend für Studierende und Auszubildende geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt ca. 5 km südwestlich der Innenstadt Hannovers im Stadtteil Ricklingen und stellt sich gegenwärtig als überwiegend versiegelte Parkplatzfläche mit untergeordnetem Grünbestand in den Randbereichen dar.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet, das von 1948 bis 1975 als Tankstelle inklusive Autowaschanlage genutzt wurde, einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Darüber hinaus soll neuer Wohnraum geschaffen und insbesondere der Wohnbedarf von vorwiegend Studierenden und Auszubildenden in einer gut erschlossenen Lage gedeckt werden.

Auf der Grundlage des Wohnkonzeptes 2035 (beschlossen am 30.11.2023) strebt die Landeshauptstadt Hannover die Schaffung neuen innerstädtischen Wohnraums an. Neben der wachsenden Einwohnerzahl spielen dabei die demographische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle. Ein großer Bedarf zeichnet sich unter anderem bei kleinen Wohnungen ab, die vorwiegend von Studierenden und Auszubildenden stark nachgefragt werden. Gegenüber dem auf Dauer ausgelegten Wohnen suchen diese besonderen Nutzergruppen überwiegend temporäre Wohnmöglichkeiten. Mit dem geplanten Vorhaben soll mit 135 Micro-Apartments ein passendes Angebot für diese Gruppen geschaffen werden.

Das Areal zwischen den Straßen Göttinger Hof, Göttinger Chaussee und Friedrich-Ebert-Straße ist bereits durch Wohnquartiere geprägt, die eine gute stadträumliche Qualität aufweisen. Die Errichtung eines Micro-Apartmenthauses würde neben der Deckung des vorgenannten besonderen Wohnbedarfs auch zu einer städtebaulichen Ergänzung und punktuellen Aufwertung führen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Mobilisierung von innerstädtischen Baulandpotenzialen geleistet werden.

Mit der vorliegenden Planung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Deckung des Wohnbedarfs von vorwiegend Studierenden und Auszubildenden,
- Schaffung von Wohnraum in gut erschlossener Lage,
- Mobilisierung innerstädtischen Baulandpotenzials in Verbindung mit einer sinnvollen Nachnutzung eines Parkplatzes,
- Entwicklung einer angemessenen baulichen Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der Wohnqualität im umgebenden Bestand,
- Stadträumliche Akzentuierung der Ecksituation Göttinger Hof/Göttinger Chaussee und Schlorumpfweg.

Insgesamt wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebt, das Wohnquartier am Göttinger Hof durch eine bauliche und funktionale Ergänzung weiterzuentwickeln.

Planungsalternativen

Wesentliches Ziel einer nachhaltigen, umweltgerechten Stadtentwicklung ist die Aktivierung von Potenzialen im bereits besiedelten Raum (Leitbild der Innenentwicklung). Die Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht diesem Grundsatz, da zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs von vorwiegend Studierenden und Auszubildenden eine überwiegend als Parkplatz genutzte Fläche einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt wird.

Der besondere Wohnbedarf soll daher vordringlich unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. Durch die Mobilisierung von untergenutzter, im Siedlungszusammenhang gelegener und erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der Planaufstellung wurden verschiedene Planungsalternativen untersucht:

Variante 1 (Ist-Zustand): Parkplatz

Abb.: Lageplan Variante 1 (Architekten BKSP, ohne Maßstab)



Pro	Contra
Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen	Überwiegend versiegelte Parkplatzfläche
Erhalt der vorhandenen Stellplätze	Kein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs
	Grundstückspotenzial bleibt ungenutzt

Fazit:

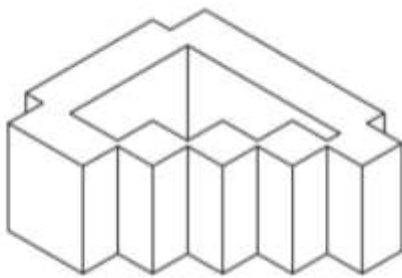
Bei dieser Variante wird das auf der überwiegend versiegelten Fläche vorhandene Baulandpotential nicht genutzt, stattdessen wird eine ebenerdige Parkplatzfläche erhalten. Neben den Baulandpotentialen bleiben so auch die Möglichkeiten zur teilweisen Entsiegelung und Begrünung ungenutzt. Vor diesem Hintergrund soll diese Variante nicht verfolgt werden.

Variante 2: V-geschossiges Micro-Apartmenthaus (Block) mit einem Innenhof

Abb.: Lageplan Variante 2 (Architekten BKSP, ohne Maßstab)



Abb.: Isometrie Variante 2 (Architekten BKSP, ohne Maßstab, nicht genordet)



Pro	Contra
Mobilisierung innerstädtischen Baulandpotenzials	Schwierige Realisierung bei vorhandener Topografie
Städtebaulich sinnvolle Nachnutzung	Problematische Raumbildung durch besondere Gebäudetypologie/ Gebäudekubatur bei proportional hoher Grundflächenversiegelung
Deckung des (besonderen) Wohnbedarfs	Schallproblem durch Reflektion der Fassadenstruktur entlang der Göttinger Chaussee
Erhalt bestehender Grünstrukturen (teilweise)	Keine optimale städtebauliche Ausnutzung
	Kein städtebaulicher Akzent, der die vorhandene Sichtachse aufnimmt
	Baumfällungen notwendig
	Im Verhältnis zur Grundfläche hoher Außenflächenanteil, welcher einem

	Effizienzhaus 40NH Energie Standard entgegensteht.
	Entfall der vorhandenen Stellplätze

Fazit:

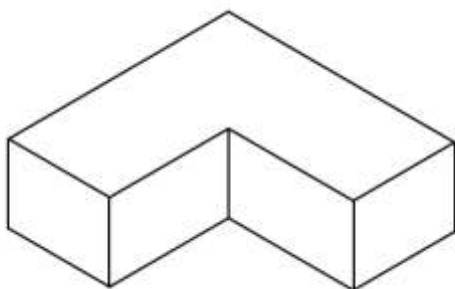
Die Variante 2 nimmt städtebauliche Elemente der für Ricklingen typischen Blockrandbebauung auf und bricht sie entlang der Göttinger Chaussee auf. Dies führt bei der eher kleinen Grundstücksgröße zu einem hohen Versiegelungsgrad und problematischen Freiflächen. Darüber hinaus ist die Umsetzung aufgrund der vorhandenen Topografie erschwert. Aus den vorgenannten Gründen wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

Variante 3: IV-geschossiges Micro-Apartmenthaus (Winkelgebäude)

Abb.: Lageplan Variante 3 (Architekten BKSP, ohne Maßstab)



Abb.: Isometrie Variante 3 (Architekten BKSP, ohne Maßstab, nicht genordet)



Pro	Contra
Mobilisierung innerstädtischen Baulandpotenzials	Baulandpotenzial nicht optimal ausgenutzt
Städtebaulich sinnvolle Nachnutzung	Baumfällungen notwendig
Deckung des (besonderen) Wohnbedarfs	Kein städtebaulicher Akzent, der die vorhandene Sichtachse aufnimmt

Verbesserte städtebauliche Raumbildung	Entfall der vorhandenen Stellplätze
Mehr Grünflächen durch kompakteren Bau	
Erhalt bestehender Grünstrukturen (teilweise)	
Genehmigung nach § 34 BauGB, kein Planverfahren erforderlich	
Energiestandart Effizienzhaus 40 NH durch kompakten Baukörper erreichbar	

Fazit:

Durch die kompakte Form des Gebäudes in Variante 3 erfolgt eine gute Ausnutzung des Grundstücks mit besser nutzbaren Grünflächen. Allerdings bleibt die Ausnutzung hinter den gebotenen Möglichkeiten zurück. Dieser Entwurf diente aber mit seinen guten Ansätzen als Grundlage für das Entwickeln weiterer Varianten und führte schließlich zur Variante 4 als Vorzugsvariante.

Variante 4: IV und VIII-geschossiges Micro-Apartmenthaus (Winkelgebäude)

Abb.: Lageplan Variante 4 (Architekten BKSP, ohne Maßstab)

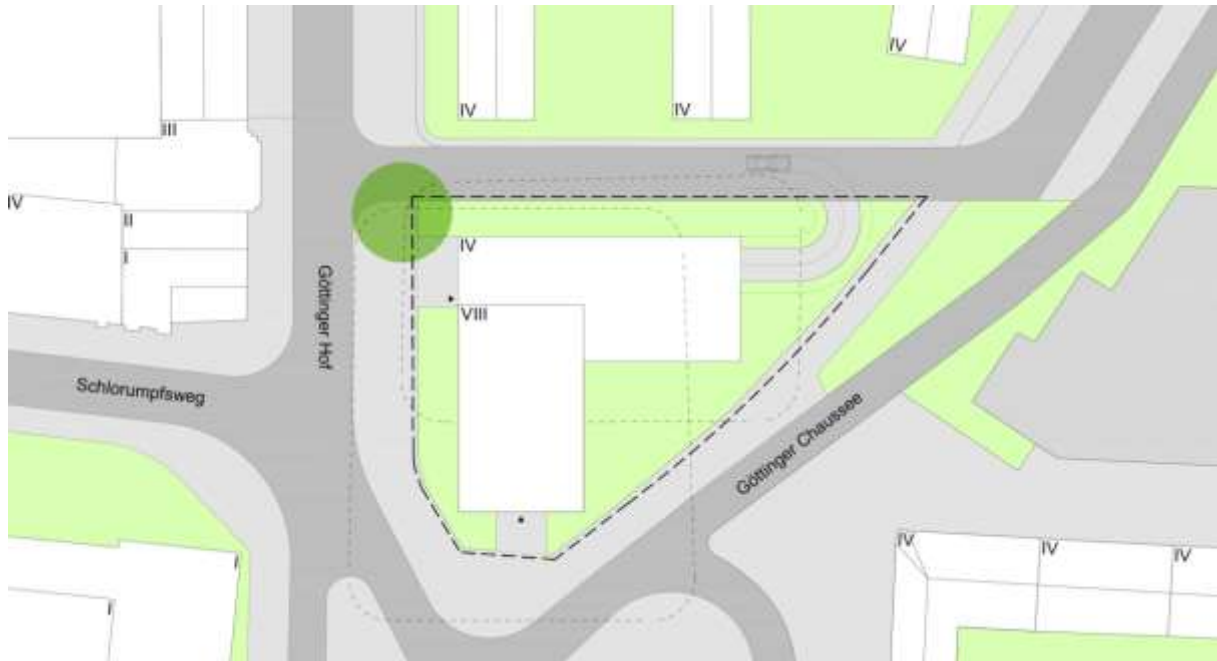
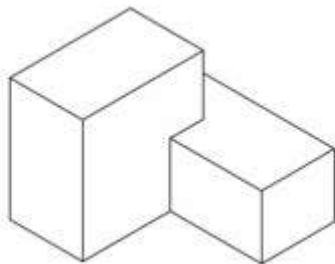


Abb.: Isometrie Variante 4 (Architekten BKSP, ohne Maßstab, nicht genordet)



Pro	Contra
Mobilisierung innerstädtischen Baulandpotenzials	Baumfällungen notwendig
Städtebaulich sinnvolle Nachnutzung	Planverfahren erforderlich, keine Genehmigung gem. § 34 BauGB
Deckung des (besonderen) Wohnbedarfs (135 Apartments)	Entfall der vorhandenen Stellplätze
Verbesserte städtebauliche Raumbildung	
Gutes Verhältnis von angebotenem Wohnraum zu Freiflächen und versiegelten Flächen	
Kubatur stellt wichtige Bezüge zur Umgebung her	
Städtebauliche Akzentuierung durch Hochpunkt	
Energiestandart Effizienzhaus 40 NH wird durch kompakten Baukörper unterstützt	
Mehr Grünflächen durch kompakteren Bau	
Erhalt bestehender Grünstrukturen (teilweise)	

Fazit:

Nach umfangreicher Prüfung der o.g. Varianten hat sich Variante 4 als städtebaulich optimale Variante erwiesen. Der IV-geschossige nördliche Gebäudekörper orientiert sich an der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Durch einen VIII-geschossigen Gebäudekörper nach Süden wird der gewünschten städtebaulichen Akzentuierung im Einmündungsbereich der Straßen Göttinger Chaussee und Göttinger Hof hinreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus stellt die geplante bauliche Dichte eine angemessene Nachverdichtung des zentral gelegenen Plangebietes dar und trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer kosten- und energiesparenden Bauweise bei.

2 Planverfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1910 erfolgte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Nachverdichtung und Neuordnung und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- *Maximale Grundfläche*

Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1910 erstreckt sich auf eine Fläche nördlich und westlich der Göttinger Chaussee sowie südlich und östlich der Straße Göttinger Hof. Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang des Stadtteils Ricklingen, angrenzend an vorhandene Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1910 soll aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und

der umgebenden bebauten Grundstücksflächen zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs von vorwiegend Studierenden und Auszubildenden zu einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung der bisherigen Nutzung (Parkplatz/Tankstelle) beitragen.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird nach den Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht verzichtet.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Innenstadt Hannovers im Stadtteil Ricklingen, westlich der Göttinger Chaussee, zwischen gewerblich genutzten Flächen im Westen und Wohngebieten im Norden und Osten. Während die Ostseite der Göttinger Chaussee durch geschlossene, straßenbegleitende Wohnblöcke mit vier Geschossen geprägt wird, sind auf der Westseite flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe vorhanden. Nördlich des Plangebietes setzt sich die IV-geschossige Wohnbebauung in offenen Gebäudezeilen fort. Sowohl die umgebende Wohnbebauung als auch die angrenzende Bebauung der Gewerbegebiete ist von roten Ziegelfassaden und roten Ziegeldächern geprägt.

Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 150 m Entfernung in Ost-West-Richtung eine Güter- und Personenverkehrsstrecke der Deutschen Bahn mit der S-Bahn-Haltestelle Hannover-Linden/Fischerhof.

Erschlossen wird das Plangrundstück über die Göttinger Chaussee und die Straße Göttinger Hof.

Das Plangebiet selbst stellt sich gegenwärtig als überwiegend versiegelte Parkplatzfläche mit Grünbestand in den Randbereichen dar. Auf der Parkplatzfläche befinden sich gegenwärtig ca. 32 Stellplätze, die jedoch nicht einem bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis dienen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)

Das geplante Vorhaben ist gemäß der Stellungnahme der Region Hannover vom 25. August 2023 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. In der näheren Umgebung stellt der Flächennutzungsplan die nachfolgenden Nutzungen dar:

- die westlich angrenzenden Flächen als Gewerbliche Fläche,
- die östlich verlaufende Friedrich-Ebert-Straße (B 6) als Hauptverkehrsstraße,
- die im Norden des Plangebiets verlaufende Bahntrasse als Eisenbahnfläche,
- südlich dieser Trasse einen Streifen als Allgemeine Grünfläche (dies gilt auch für den östlich des Plangebiets liegenden Friedrich-Ebert-Platz) und
- der östlich des geplanten Vorhabens liegende Bunker als Anlage für Zivilschutz.

Die Planungsziele und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Micro-Apartments vorwiegend für Studierende und Auszubildende) werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich). Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 1718 „Gewerbegebiet Ricklingen“ an.

Die östlich und nördlich angrenzenden Grundstücksflächen sind durch Wohnnutzungen geprägt. Im Westen schließen sich gewerbliche und industrielle Nutzungen an. Für die Beurteilung der in der näheren Umgebung des Plangebietes prägenden Maße der baulichen Nutzung kann eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,6 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit II - IV identifiziert werden. Bei der östlich und südöstlich angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um eine geschlossene Bauweise, im nördlich angrenzenden Bereich um offene Bauweise.

Im Plangebiet soll ein IV- und VIII-geschossiges Gebäude mit Tiefgarage und einer GRZ von 0,6 entstehen. Das geplante Vorhaben fügt sich in der beabsichtigten Form und städtebaulichen Dichte nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sodass zur Realisierung des geplanten Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

3.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine gelisteten Denkmale gemäß Denkmalschutzgesetz Niedersachsen (NDSchG) vorhanden. Im Bereich des ca. 130 m in östlicher Richtung des Plangebiets liegenden Friedrich-Ebert-Platzes sowie im Bereich beidseits der Göttinger Chaussee ca. 170 m in südlicher Richtung des Plangebietes befinden sich jedoch Gruppen von Baudenkmalern, die einen direkten Sichtbezug zum Vorhabengebiet aufweisen.

Die Entwurfsplanung wurde im Rahmen des Planverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hannover hat in ihrer Stellungnahme vom 22.02.2022 dargelegt, dass keine Baudenkmale durch die Planung direkt betroffen sind und der Planung keine baudenkmalfachlichen Belange entgegenstehen.

Archäologische Bodenfunde sind in diesem Bereich nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird aus Gründen der planerischen Vorsorge auf die Anzeigepflicht etwaiger Funde gemäß § 14 NDSchG hingewiesen. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadtdenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen.

3.6 Störfallbetriebe

Der Landeshauptstadt Hannover sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einrichtungen oder Betriebe bekannt, die im Achtungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1910 liegen und der Störfallverordnung zugeordnet werden können.

4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

(§§ 3 und 7 der textlichen Festsetzungen)

Für das Plangrundstück wird eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung angestrebt. Dabei werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Realisierung eines IV-VIII-geschossigen Gebäudes mit 135 Micro-Apartments zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs von vorwiegend Studierenden und Auszubildenden (auch für Lehrende, Forschende und Berufseinsteiger*innen), davon werden 5 Micro-Apartments rollstuhlgerecht ausgebildet
- Die Micro-Apartments sind als möblierte Wohnungen für 1-Personen-Haushalte geplant. Die Wohndauer ist zeitlich befristet
- Errichtung einer Tiefgarage im Kellergeschoss zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit 13 Pkw-Stellplätzen (davon mindestens zwei rollstuhlgerechte Kfz-Stellplätze), 135 Fahrradstellplätzen und Stellplätzen für drei Lastenräder und vier Sonderfahrzeuge (z.B. Fahrradanhänger) sowie Technikräumen und einem Lagerraum
- Stadträumliche Akzentuierung über ein achtgeschossiges Gebäude an der Einmündung der Straße Göttinger Hof in die Göttinger Chaussee
- Entwicklung einer angemessenen baulichen Nachverdichtung in einem vorhandenen Wohngebiet
- Fortführung der Fassadenqualität der umgebenden Wohnbebauung durch Realisierung einer Klinkerfassade (vorwiegend Vollsteinklinker) mit Klinker-Reliefs und Betonbänderungen
- Aktivierung und Aufwertung einer bislang untergenutzten Fläche
- Schaffung von Gemeinschaftsflächen für die Bewohner*innen
- Errichtung extensiv begrünter Retentionsdächer mit Photovoltaik-Anlagen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmte Vorhabenplanung, die von dem Büro Architekten BKSP erarbeitet wurde, zugrunde.

4.1 Architektur

Gebäudestruktur

Ein vier- und ein achtgeschossiger Gebäudekörper bilden einen Winkel, der sich nach Südosten zu einem mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und Grünflächen gestalteten Aufenthaltsbereich öffnet.

Die eingerückten Ecken des Gebäudes nehmen dem Baukörper das Volumen und lassen insbesondere den achtgeschossigen Gebäudeteil schlanker wirken. Ein durch die Attika überhöhtes Dachgeschoss verdeckt die technischen Aufbauten auf dem Dach.

Die Adresse des Gebäudes bildet der südliche Eingang, der durch einen großen Torbogen mit Freitreppe in der Klinkerfassade hervorgehoben wird. Im Norden gibt es einen weiteren barrierefreien Eingang.

Fassaden- und Dachgestaltung

Das umgebende Quartier ist geprägt von rotbraunen Klinkerfassaden mit Akzentuierungen in Form von dekorativen Zierverbänden, Ornamenten und Reliefs.

Das Apartmenthaus nimmt diese Fassadensprache auf. Die rotbraune Klinkerfassade erhält ihre Prägung durch Ziegelreliefflächen zwischen den Fenstern, durchgehende helle Betonfensterbänke und horizontale, verbindende Betonbänder im Sturzbereich der Fenster.

Die Dachfläche des geplanten Gebäudes wird extensiv begrünt und anteilig mit Photovoltaik-Anlagen versehen.

Topografie

Die Topografie des annähernd dreieckigen Grundstückes ist durch Höhenunterschiede von bis zu 2 m geprägt.

Im Nordwesten liegt der Hochpunkt des Geländes bei ca. 59,7 m über Normalnull (ü. NN). Von da aus fällt das Gelände nach Osten bis auf ca. 57,8 m ü. NN und nach Süden bis auf ca. 58,6 m ü. NN ab. Daher zeichnet sich das Erdgeschoss auf allen Fassadenseiten als Hochparterre ab. Das Kellergeschoss mit der Tiefgarage liegt zu einem Teil oberhalb der Geländeoberfläche. Die Tiefgaragenzufahrt liegt am tiefsten Punkt des Geländes, um die Rampenlänge minimal zu halten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen für das vorliegende Vorhaben.

Die erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO, durch die Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) / Überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Vorhabenplanung (Vorhaben- und Erschließungsplanung) definiert.

Bezugnehmend auf die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO entspricht das geplante Vorhaben einer GRZ von rd. 0,6. Diese stellt mit Bezug auf die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (GRZ von 0,4) gemäß § 17 BauNVO eine höhere städtebauliche Dichte dar, die jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden baulichen Anlagen mit Blick auf die Deckung des besonderen Wohnbedarfs von vorwiegend Studierenden und Auszubildenden gerechtfertigt ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage der Vorhabenplanung definiert.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens einschließlich der geplanten Zuwegungen und Nebenanlagen.

Insgesamt gewährleistet die geplante Dichte eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Verdichtung. Die Festsetzung trägt dem Grundsatz Rechnung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ferner wird durch eine entsprechende bauliche Ausnutzung ein Beitrag zur kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise geleistet.

Festsetzung der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt durch die Anzahl der Vollgeschosse im Lageplan und durch Höhenangaben in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse des nördlichen Gebäudekörpers richtet sich nach der in der unmittelbar angrenzenden Umgebung prägenden Zahl der Vollgeschosse. So wird auf der Grundlage der Vorhabenplanung für dieses Gebäude die Zahl der Vollgeschosse auf vier begrenzt. Dadurch soll in Anlehnung an die nördlich angrenzende viergeschossige Wohnbebauung eine visuelle Zuordnung geschaffen werden.

Für den südlichen Gebäudekörper wird zur Ausformung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes die Zahl der Vollgeschosse auf acht festgesetzt. Diese Anzahl an Vollgeschossen dient einer städtebaulichen Akzentuierung im Einmündungsbereich der Straßen Göttinger Chaussee und Göttinger Hof.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen werden für das im Plangebiet vorgesehene Hauptgebäude, bestehend aus zwei Gebäudekörpern, ergänzend zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auch Regelungen über die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der nördliche, viergeschossige Gebäudekörper wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 Meter über der Geländeoberfläche haben. Hierfür wird eine maximale Gebäudehöhe von 72,8 Meter über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Der südliche, achtgeschossige Gebäudekörper wird eine maximale Gebäudehöhe von 26,5 Meter über der Geländeoberfläche haben. Hierfür wird eine max. Gebäudehöhe von 86,3 Meter ü. NN festgesetzt. Um den Hochpunkt gleichzeitig hinreichend in den baulichen Bestand zu integrieren und dem Gebäudekörper etwas Volumen zu nehmen, werden die östlichen und westlichen Gebäudeseiten geringfügig abgesenkt, sodass dort eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 Meter über der Geländeoberfläche bzw. 84,8 Meter ü. NN festgesetzt wird.

Die o.g. maximalen Gebäudehöhen des geplanten Gebäudes werden in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter bezogen auf Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Die o.g. Gebäudehöhen ergeben sich dabei unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Topographie. Als max. Gesamthöhe wird der höchste Punkt des Gebäudes (Attika), lotrecht zur Bezugsebene, definiert.

Zur Berücksichtigung technischer Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise durch Aufbauten wie z.B. Aufzugsanlagen, Anlagen der Haus- und Klimatechnik sowie andere technische Aufbauten um bis zu 1 m überschritten werden. Dabei muss jedoch der Abstand zu den Außenflächen der aufgehenden Fassade mindestens dem Maß der Höhenüberschreitung entsprechen (§ 4 der textlichen Festsetzungen).

Grenzabstände

Die gemäß § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) einzuhaltenden Grenzabstände des geplanten Vorhabens werden unter Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Göttinger Hof und Göttinger Chaussee gem. § 6 Abs. 1 NBauO überall eingehalten.

4.3 Freiraumgestaltung

Auf dem annähernd dreieckig geschnittenen und überwiegend versiegelten Grundstück wird ein vier- und achtgeschossiger Gebäudekörper vorgesehen, der durch einen Winkel nach

Südosten einen mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und Grünflächen gestalteten Aufenthaltsbereich ausbildet.

Die neu zu schaffenden Vegetationsflächen werden durch überwiegend heimische, standortgerechte, artenreiche Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert und mit einer Mischpflanzung aus Stauden und Gräsern unterpflanzt. Die über das Jahr verteilt blühenden Pflanzen bieten Nahrung für Insekten und Vögel. Einige Stammabschnitte der gerodeten Bäume sollen als Totholz in den Vegetationsflächen verteilt werden und Lebensraum und Nahrung für Insekten bieten. Darüber hinaus sollen auf geeigneten Teilflächen der Freianlagen insektenfreundliche Wiesen mit gebietseigenem Saatgut ('Hannovermischung') angesät werden.

Die am nördlichen Plangebietsrand vorhandene Eiche wird erhalten. Die am westlichen Plangebietsrand vorhandene Hecke entlang der Straße ‚Göttinger Hof‘ wird im mittleren und südlichen Teil ebenfalls erhalten. Diese Gehölze sowie die im Straßenraum vorhandene städtische Linde werden während der Baumaßnahme geschützt. Zur Kompensation der zwei zu fällenden Bäume werden an der Nord- und Ostseite Ersatzpflanzungen vorgesehen, die das Plangebiet nach Norden und Osten entlang der Wege- und Aufenthaltsflächen eingrünen. Eine anschauliche Gegenüberstellung von erhaltenden, entfallenden und geplanten Gehölzen ist der Abbildung „Baumampel“ im Kapitel „Natur und Landschaft“ zu entnehmen.

Eine weitere Eingrünungsmaßnahme erfolgt durch eine extensive Begrünung der Dachflächen, die neben der Rückhaltung von Regenwasser auch zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt und eine Nahrungs- und Lebensgrundlage für Insekten und Vögel sicherstellt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob die extensive Begrünung der Dachflächen mit zusätzlichen Habitatstrukturen wie Totholz oder Anhögelungen ausgestattet werden kann, um die Wirksamkeit für die Biodiversität zu erhöhen. Da jedoch große Teile der extensiv begrünten Dachfläche von Photovoltaikanlagen bedeckt sind und keine Lastreserven vorhanden sind, können keine Modellierungen und Einbauten vorgenommen werden. Ein detaillierter Freiflächenplan, der auch konkrete Angaben zu den zu pflanzenden Gehölzen enthält, wird Anlage des Durchführungsvertrages.

4.4 Feuerwehr

Für die untersten vier Geschosse stehen zwei bauliche Rettungswege über die beiden notwendigen Treppenträume zur Verfügung. Im Erdgeschoss führen die Rettungswege über die Eingänge im Süden und Norden direkt ins Freie. Die zulässige Rettungsweglänge wird eingehalten.

Ab dem fünften Geschoss führt der erste Rettungsweg über ein notwendiges Treppenhaus. Der zweite Rettungsweg aus den Apartments wird über Rettungsfenster in den jeweils südlich angeordneten Gemeinschaftsräumen sichergestellt, die über einen Mittelgang erreicht werden. Die Feuerwehraufstellflächen befinden sich auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Göttinger Hof). In Abstimmung mit der Feuerwehr sind keine Feuerwehraufstellflächen auf dem Baugrundstück erforderlich. Ein umfassendes Brandschutzkonzept einschl. der Beschreibung der Notwendigkeit von Grundstückszufahrten und der Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt im Bauantragsverfahren. Dabei werden auch die brandschutztechnischen Anforderungen an die Gemeinschaftsräume hinsichtlich Anordnung, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, Kennzeichnung und Gestaltung berücksichtigt.

4.5 Klimaschutz und ökologische Standards (§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes im Planungsprozess wurden mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt.

Es wurden Standards für energieeffizientes Bauen und effektive Energienutzung festgelegt und die Anzahl der mit E-Mobilität auszustattenden Pkw- und Fahrradstellplätze (30 % der Pkw-Stellplätze und 15 % der Fahrradabstellplätze) vereinbart. Die Gebäude des Vorhabens

werden im Energiestandard Effizienzhaus 40 NH errichtet. Zur Wärmeerzeugung sind Luft-Wärmepumpen vorgesehen, deren Außeneinheiten auf dem Flachdach platziert werden sollen. Die Planung der Vorhabenträgerin sieht auf den Dachflächen des IV. und VIII. Vollgeschosses extensiv begrünte Retentionsdächer vor. Die extensive Dachbegrünung wird verbindlich festgesetzt. Auf den begrünten Flächen sollen unter Berücksichtigung der Teil-Eigenverschattung der Dachflächen PV-Module installiert werden.

Die Ergebnisse der Beratung der Klimaschutzleitstelle werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

5 Erschließung

Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Friedrich-Ebert-Straße (Bundesstraße B 6), die Göttinger Chaussee und die Bückeburger Allee (Bundesstraße B 65) sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

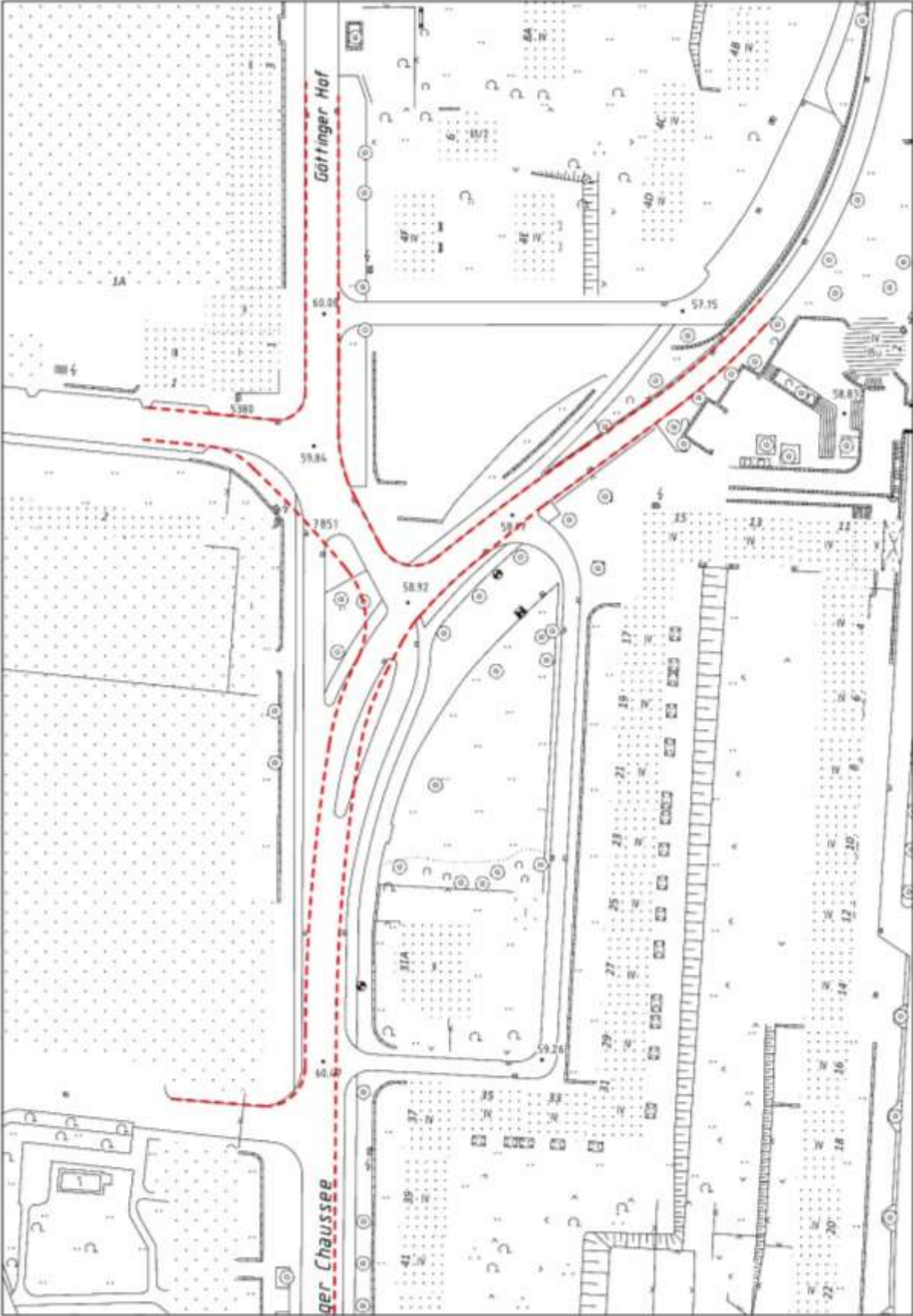
Das Plangebiet verfügt über eine überdurchschnittlich gute Anbindung an das örtliche Radwegenetz. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Zweirichtungsradweg. Dieser verläuft im Nordosten des Plangebietes als separat ausgebauter Radweg parallel zur Bundesstraße B 6 unterhalb der S-Bahntrasse Richtung Linden-Süd und Zentrum sowie in südlicher Fortsetzung als straßenbegleitender, ausgebauter Zweirichtungsradweg entlang der Göttinger Chaussee Richtung Ricklingen und Oberricklingen.

Südwestlich des Plangebietes beginnt ab dem Schlorumpfweg entlang der Straße Göttinger Hof ein weiterer ausgebauter Radweg mit Anschluss an den Zweirichtungsradweg entlang der Göttinger Chaussee.

Die Veloroute 9 (Mitte – Linden-Süd – Ricklingen – Oberricklingen) verläuft in einer Entfernung von rd. 620 m östlich des Plangebietes im Bereich der Stammestraße und ist über eine Anbindung des o.g. Zweirichtungsradweges nach Nordosten, nördlich der Hochschule Hannover, zu erreichen. Über den o.g. Zweirichtungsradweg nördlich der Hochschule besteht zudem eine Verbindung an den Julius-Trip-Ring (24 km-langer Radweg um die Stadt herum) in Richtung Norden nach Linden Nord und Richtung Süden zum Maschsee.

Die Stadt untersucht momentan Möglichkeiten zur Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Göttinger Hof, Schlorumpfweg und Göttinger Chaussee in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Diese Option ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abb.: Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Göttinger Hof, Schlorumpfweg und Göttinger Chaussee (Planungsbüro Reinold, o.M., Quelle: SKH 1000, neue Straßenführung in Rot dargestellt)



ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen:

Die Stadtbahnhaltestelle Linden/Fischerhof befindet sich in einer Entfernung von 350 m nordöstlich des Planbereiches am Ricklinger Stadtweg. Mit den dort verkehrenden Stadtbahnlinien 3, 7, 13 und 17 sind die Innenstadt und der Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich die S-Bahn-Haltestelle Hannover-Linden/Fischerhof nur wenige Meter nördlich der Stadtbahnhaltestelle sowie die Bushaltestellen „Hannover Linden/Fischerhof“ und „August-Holweg-Platz“ entlang der Straße Ricklinger Stadtweg, wodurch das Plangebiet über die S-Bahnlinien S1, S2, S 21, S 5 und S 51 und die Buslinien 100 und 200 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden ist.

Innere Erschließung

Die Pkw-Erschließung erfolgt aufgrund der von Westen nach Osten abfallenden Geländetopographie über eine nordöstliche Tiefgaragenzufahrt über die nördlich angrenzende Straße Göttinger Hof.

Die fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Gebäudes ist für die nördlichen Eingänge über die nördlich angrenzende Straße Göttinger Hof und für den südlichen Eingang über den Kreuzungsbereich Göttinger Hof/Göttinger Chaussee vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in der geplanten Tiefgarage angeordnet. Aufgrund der baulichen Ausnutzung des Grundstücks und der Berücksichtigung der Freiflächen können auf dem Grundstück oberirdisch keine Pkw-Stellplätze untergebracht werden. In der geplanten Tiefgarage werden 13 Pkw-Stellplätze, davon mindestens 2 rollstuhlgerechte Kfz-Stellplätze, untergebracht. Darüber hinaus beabsichtigt die Vorhabenträgerin auf freiwilliger Basis in der Tiefgarage Car-Sharing-Plätze anzubieten.

Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes (Architekten BKSP, Hannover, 28.08.2024) werden die Gründe für die Stellplatzzahl ausführlich dargelegt.

Durch folgende Faktoren ist die angestrebte Anzahl an Pkw-Stellplätzen gerechtfertigt:

- Das Plangebiet verfügt über eine überdurchschnittlich gute Anbindung an das örtliche Radwegenetz. In diesem Zusammenhang werden in der Tiefgarage neben den notwendigen Kfz-Stellplätzen auch ausreichend Fahrradabstellanlagen (mind. 135 Fahrradabstellplätze, ein Stellplatz pro Apartment) als abgeschlossene Anlage sowie Möglichkeiten zum Abstellen von drei Lastenrädern und 4 Sonderfahrzeuge (z.B. Fahrradanhänger) sowie Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder geschaffen.
- Das Plangebiet verfügt über eine überdurchschnittlich gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz des ÖPNV durch die fußläufig gut zu erreichenden Haltestellen der S-Bahn, Stadtbahn und Buslinien.
- Die Hochschule Hannover ist fußläufig in ca. 500 m Entfernung zu erreichen.
- Alle wesentlichen, der Grundversorgung dienenden Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmärkte, Ärzte sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen) sind fußläufig oder über den Anschluss an den ÖPNV erreichbar.

6 Soziale Infrastruktur

Im Rahmen des Vorhabens werden 135 Micro-Apartments planungsrechtlich ermöglicht. Die Grundrissgestaltung und Ausformung der Apartments, die vorwiegend für Studierende und Auszubildende (auch für Lehrende, Forschende und Berufseinsteiger*innen) vorgesehen sind, lässt keine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Familiengründungen oder eine höhere Belegung der Zimmer zu und ist für temporäres Wohnen vorgesehen. Das Objekt beinhaltet einen Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss, der speziell auf die Anforderungen der studentischen Bewohner*innen abgestellt ist und einen Kommunikations- und Begegnungsraum schaffen soll. In diesem Bereich befinden sich u.a. ein Waschmaschinenraum und eine Gemeinschaftsküche. Weitere Gemeinschaftsräume befinden sich zudem in den Obergeschossen (V – VIII Geschoss).

Aus den o.g. Gründen wird kein Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen und kein geförderter Wohnraum im Kontext der Neubebauung ausgelöst.

7 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Wasser

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen im Umfeld problemlos sichergestellt werden.

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind in der Straße Göttinger Hof vorhanden. Die Anbindung an die Netze der Wasserversorgung sowie an die Telekommunikation ist durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Planbereich möglich. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Trinkwassernetz der enercity AG. Eine Gas- und/oder Fernwärmeversorgung ist nicht vorgesehen. Die Stromversorgung erfolgt niederspannungsseitig aus einer Enercity-Trafostation. Geplant ist ein Hausanschluss/Hausanschlusskasten. Für die Nutzung von Telefon- und Datendiensten, sowie ggf. von TV-Signalen (Anbieterabhängig) wird das Gebäude an das Fernmelde-Leitungsnetz eines Providers angeschlossen. Das Gebäude wird voraussichtlich über Glasfaser angeschlossen.

Soweit Leitungsverlegungen erforderlich werden, gehen diese zulasten der Vorhabenträgerin.

Grundwasser

Die Region Hannover weist drauf hin, dass sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens sechs Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

Niederschlagswasser

Zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurde durch die Decon Deutsche Energie-Consult GmbH ein Konzept zur Regenwasserableitung erarbeitet. Aufgrund des abfallenden Geländeneiveaus und der zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Grundstück, ist eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet unter Berücksichtigung des hohen Grundwasserstands nur in sehr geringen Mengen über bepflanzte Außenanlagen möglich. Das Regenwasser wird daher größtenteils auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt über einen Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Göttinger Chaussee abgeleitet. Der Abfluss zur Einhaltung des natürlichen Gebietsabflusses ist auf

3 l/s * ha festgelegt. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt über die extensiv begrünten Retentionsdächer und die unversiegelten, bepflanzten Außenanlagen. Die Dachentwässerung erfolgt als Freispiegelentwässerung.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann dadurch schadlos im Gebiet zurückgehalten und dosiert und zeitverzögert an die nächste Vorflut abgegeben werden.

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser wird im Bereich der Straße Göttinger Chaussee in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadtentwässerung Hannover geleitet. Der Hausanschluss (Schmutzwasser) wird von der Stadtentwässerung Hannover bis in das Plangebiet gelegt. Der Übergabeschacht ist nahe der Gebäudeaußenwand innerhalb des Grundstückes vorgesehen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Die Abfall- und Wertstoffbehälter werden auf dem dafür vorgesehenen Müllbehältersammelplatz am nordöstlichen Plangebietsrand festgesetzt. Eine gute Erreichbarkeit sowie die Zugänglichkeit für das Leerungspersonal an den Abholtagen wird damit gewährleistet.

8 Immissionsschutz

(§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen der umgebenden Straßen und den im Norden in einer Entfernung von rd. 200 m befindlichen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG (schienengebundener Lärm). Darüber hinaus grenzen im Westen, beidseits des Schlorumpfweges ausgedehnte gewerbliche und industrielle Nutzungen an das Plangebiet an.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurde von der AiR Ingenieurbüro GmbH, Akustik, Mess- und Medientechnik, Qualitätssicherung am Bau, Hannover, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionsvorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt.

Schutzanspruch der geplanten Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung (studentisches Wohnen) und des direkt benachbarten Gewerbegebietes Ricklingen wird der Fläche der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zugrunde gelegt.

Somit ist für die Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Lärmsituation die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den für MI-Gebiete zulässigen Orientierungswerten maßgeblich. Diese betragen tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A). Der letzte (kleinere) Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Diese Werte stellen jedoch keine Grenzwerte, sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar und können im Einzelfall auch überschritten werden.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen von Gewerbegebieten sind zusätzlich die Regelungen der TA Lärm maßgeblich. Diese betragen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Emissionsquellen (Verkehrslärm und Gewerbelärm)

Zur Beurteilung der aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird nach den unterschiedlichen Immissionsarten wie folgt unterschieden:

Verkehrslärm

Der geplante Neubau mit Wohnungen wird relevant von den Straßenverkehrslärmimmissionen auf der Friedrich-Ebert-Straße (B6) und auf der Göttinger Chaussee und deren Zufahrten zum benachbarten Gewerbegebiet Ricklingen beeinflusst. Ferner wirkt der Schienenverkehrslärm von den Strecken 1750 (Güterverkehr) und 1760 (Personenverkehr und Güterverkehr) der Deutschen Bahn ein.

Für das geplante Gebäude im Plangebiet werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm in einem Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht an allen Fassaden durch den Gesamtverkehrslärm von Schienen- und Straßenverkehr überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag) wird dabei tagsüber in allen Fassadenbereichen nicht überschritten. In der Nachtzeit wird jedoch durch Überschreitungen von 11 bis 14 dB(A) an der Nordfassade des südlichen Gebäudeteils, in den oberen Geschossen des südöstlichen Gebäudeteils und im Bereich der östlichen Fassade des nördlichen Gebäudeteils die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten.

Aufgrund der o.g. Überschreitung der Orientierungswerte durch den Gesamtverkehrslärm von Straßen- und Schienenverkehr werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für weitere Informationen zum Verkehrslärm wird auf das o.g. Schalltechnische Gutachten verwiesen.

Gewerbelärm

Die Schallemissionen für Gewerbelärm werden durch das in dem Bebauungsplan Nr. 1718 westlich des Plangebietes festgesetzte uneingeschränkte Gewerbegebiet hervorgerufen. Jedoch besteht in der Straße Göttinger Hof und in der Göttinger Chaussee entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebietes eine ausgedehnte Wohnnutzung, die gemäß Flächennutzungsplan in einer Wohnbaufläche liegt. Da zumindest die östlichen Flächen des Gewerbegebietes durch die o.g. Wohnbebauung in der Emission von Gewerbelärm bereits eingeschränkt sind, wurde für diese Flächen bis zu einer Tiefe von etwa 100 m in westlicher Richtung ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht angenommen, mit dem eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet im Bereich der bestehenden Wohnbebauung erreicht wird. Für den restlichen Bereich des Gewerbegebietes wurde eine Flächenschalleistung von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht angenommen. Dabei wurde ein Mittelwert unter Berücksichtigung der vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) vorgeschlagenen Emissionspegel für die Bauleitplanung zugrunde gelegt.

Auf der Grundlage der berechneten Beurteilungspegel der Gewerbelärmbelastung auf das Plangebiet wird im Ergebnis festgestellt, dass durch die aus dem Gewerbegebiet Ricklingen erzeugte Gewerbelärm-Vorbelastung bei schalltechnischer Einschränkung bis zu einer Tiefe von etwa 100 m die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gemäß TA-Lärm im Plangebiet ausgeschöpft, aber eingehalten werden. Das Gewerbegebiet wird durch das geplante Vorhaben nicht über die o.g. bereits bestehende Einschränkung (angrenzende Wohnnutzung in der Straße Göttinger Hof und in der Göttinger Chaussee) hinaus beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Vom Vorhaben ausgehender Lärm

Durch die Tiefgaragennutzung im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte im Bereich der benachbarten Wohnbebauung am Tag und in der Nacht deutlich unterschritten und tragen hier somit nicht relevant zur Gesamtbelastung bei.

Damit gebäudetechnische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Blockheizkraftwerke oder Wärmepumpen, die außerhalb des geplanten Gebäudes aufgestellt werden oder Geräusche

nach außen abstrahlen, nicht zur Erhöhung der Lärmbelastung beitragen, müssen diese so ausgelegt werden, dass die Summe der Immissionsanteile der gebäudetechnischen Anlagen am maßgeblich betroffenen Immissionsaufpunkt 15 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten liegen. Der Nachweis erfolgt im Zuge der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Weitere Informationen zum Immissionsschutz sind dem o.g. schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

9 Natur und Landschaft

Das Plangebiet weist aufgrund der derzeitigen Parkplatznutzung einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf und ist daher nur von untergeordneter Bedeutung für den Naturschutz. Im Plangebiet sind darüber hinaus keine Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG ausgewiesen.

In den Randbereichen befinden sich Strauch- und Baumbestände, die als Sukzessionsvegetation entstanden sind. Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Grünflächen leisten einen Beitrag für die bioklimatische Ausgleichsfunktion und zur Niederschlagsretention. Neben der Relevanz für das Stadtklima und für das Stadtbild besitzen die vorhandenen Gehölze eine potenzielle Funktion als Brut-, Rast- und Nahrungshabitat für Vögel. Größere Bäume mit Höhlungen könnten eine besondere Funktion als Lebensstätte besitzen.

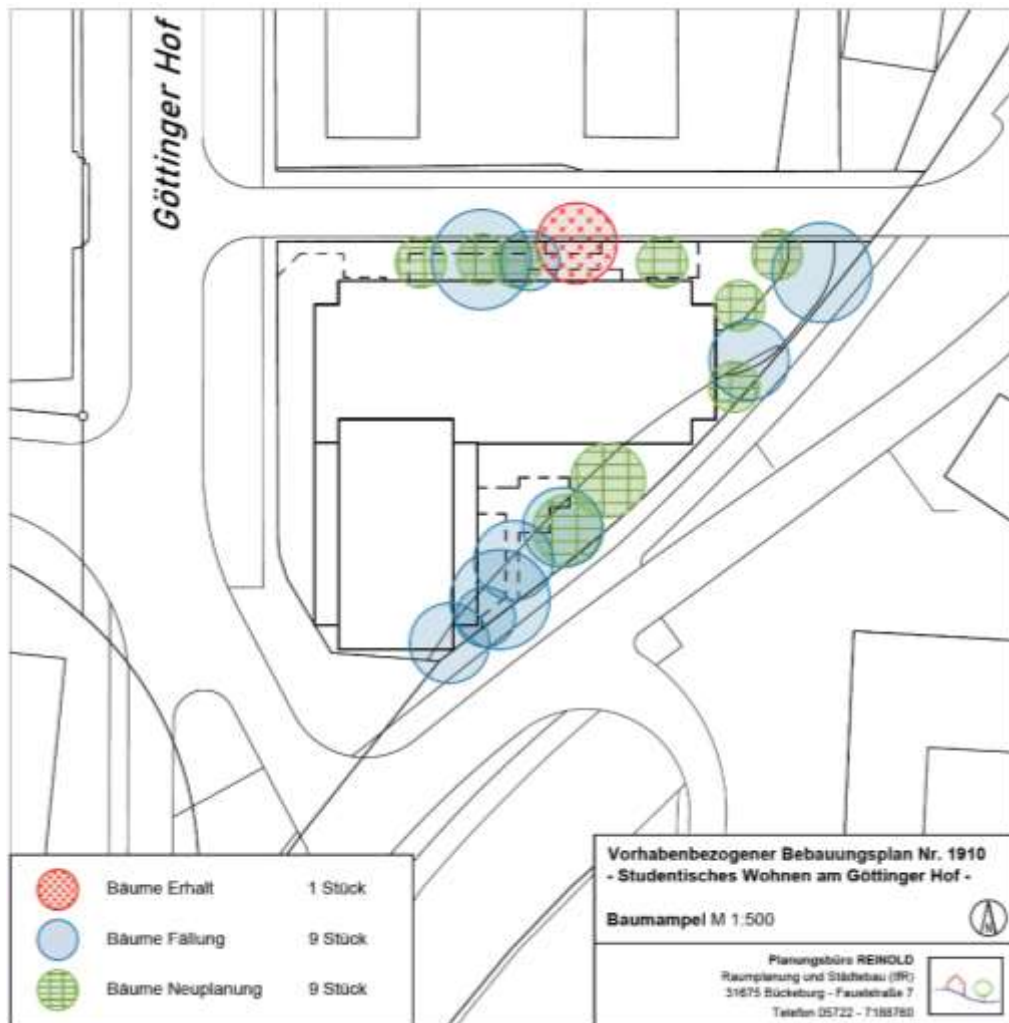
Die Planung sieht die Beseitigung der vorhandenen Stellplätze und eine Neubebauung inkl. Tiefgarage vor. Die Bebauung führt aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades nicht zu einem relevanten Verlust von Grünflächen.

Die Erhaltung prägender Strauch- und Baumbestände entlang der Grundstücksgrenzen wurde in Abhängigkeit zur funktional notwendigen Dimension des Vorhabens einschließlich Tiefgarage geprüft. Darüber hinaus wurde zur konkreten Gestaltung der Freiflächen ein qualifizierter Freiflächenplan erstellt (Adam + Adam GbR Landschaftsarchitekten BDLA, Hannover).

Im Rahmen vorangegangener Kartierungen des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün (November 2022) wurde festgestellt, dass einige der betroffenen Bäume Beschädigungen aufweisen (Pflaume, Birke, ein Spitzahorn), die einen langfristigen Erhalt zweifelhaft erscheinen lassen. Nach Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün sind innerhalb des Plangebietes jedoch drei der vorhandenen Bäume schützenswert und zu erhalten.

Eine anschauliche Gegenüberstellung von erhaltenden, entfallenden und geplanten Gehölzen verdeutlicht die nachfolgende Baumampel.

Abb.: Baumampel (Planungsbüro Reinold, i. o. M. 1:500)



Die am nördlichen Plangebietsrand vorhandene Eiche (Abb. Baumampel, rot / rot schraffiert gekennzeichnet) sowie der mittlere und südliche Teil der am westlichen Plangebietsrand vorhandenen Hecke kann erhalten werden. Auch die nordwestlich angrenzende Holländische Linde, außerhalb des Plangebietes, wird erhalten. Zum Schutz der Bäume werden geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 im Rahmen von Bautätigkeiten berücksichtigt und im Durchführungsvertrag festgelegt.

Zwei der als „zu erhaltend“ eingestuft Bäume können aufgrund der Vorhabenplanung in Verbindung mit der Ausnutzung des Grundstücks und unter Berücksichtigung der Topographie jedoch nicht erhalten werden. Insgesamt müssen zur Umsetzung der Planung neun der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume weichen (Hainbuche, Pflaume, Spitzahorn und Hybrid-Pappel, Birke).

Der Verlust der Einzelbäume wird durch Anpflanzung von neun überwiegend standortheimischen Ersatzbäumen (vier Hainbuchen, drei Ebereschen, eine Esche und eine Zerreiche mit jeweils einem Stammumfang von jeweils 18 – 20 cm) kompensiert, die das Plangebiet nach Norden und Osten entlang der Wege- und Aufenthaltsflächen eingrünen.

Für eine hinreichende Durchgrünung des Plangebietes werden die unbebauten Freiflächen mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern und Staudenmischpflanzungen bepflanzt. Eine weitere Eingrünung des Plangebietes erfolgt durch eine extensive Begrünung der Dachflächen, die neben der Rückhaltung von Regenwasser auch zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt und eine Nahrungs- und Lebensgrundlage für Insekten und Vögel sicherstellt.

Artenschutz

Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten – hier Brutvögel und Fledermäuse – zu überprüfen und gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten, wurde im Rahmen des Planverfahrens durch Bosch & Partner Hannover, 14.06.2023, eine avifaunistische Kartierung durchgeführt.

Insgesamt wird das Plangebiet mit Parkplatz und umgebenden Baum- und Gehölzbestand an Straßen und Wegen überwiegend von weit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten als Bruthabitat und/oder zur Nahrungssuche genutzt.

Im Rahmen der Kartierungen konnten als wertgebende und planungsrelevante Arten der Bluthänfling (ein Nahrungsgast) und der Stieglitz (eine Brutzeitfeststellung, ein Brutverdacht) erfasst werden.

In dem Großteil der vorhandenen Bäume konnten keine Baumhöhlen und keine Rindenspalten festgestellt werden, sodass ein Habitatpotenzial größtenteils ausgeschlossen werden kann. An drei Bäumen konnte aufgrund von kleinen Baumhöhlen und/oder Rindenspalten ein Potenzial für Höhlenbrüter/Fledermäuse jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Potenzial wird als gering bewertet.

Eine Betroffenheit der vorgenannten Vogelarten (Bluthänfling, Stieglitz, Höhlenbrüter/Fledermäuse) kann durch eine Beschränkung der Bauaufreimung auf die Zeit außerhalb der Brutzeit (Brutzeit vom 01. März bis 30. September) vermieden werden.

Darüber hinaus sollen Nisthilfen in die Fassade integriert werden, um aktiv zum Erhalt innerstädtischer Lebensräume für Vögel und Fledermäuse beizutragen. Die AG Gebäude bewohnende Arten des BUND Region Hannover empfiehlt bei Betrachtung der Lage des Bauvorhabens Göttinger Hof 14 Nistkästen für Gebäudebrüter (Mauersegler und Haussperlinge) und sechs Sommerquartiere und vier Ganzjahresquartiere für Fledermäuse. Alle Arten dieser Gebäude bewohnenden Tiergruppe sind Kolonienbrüter, darum ist nur eine höhere Anzahl von Kästen sinnvoll. Die konkrete Anzahl der Nistkästen und Quartiere sowie die genaue Platzierung wird zwischen der AG Gebäude bewohnende Arten des BUND Region Hannover und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten werden innerhalb des Plangebietes insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht verwendet.

10 Boden

Altlasten

Für das Plangrundstück liegt eine Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster vor. Die Fläche wird im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover geführt (Kennzeichnung 20100050400434). Als altlastenverdächtige Nutzung ist hier von 1948 bis 1975 der Betrieb einer Tankstelle mit Waschanlage dokumentiert. Das Areal liegt außerdem im Randbereich einer großflächigen Schadstofffahne (SF.825), bei der es sich um eine Mischkontamination des Grundwassers handelt.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Tankstelle und Waschanlage (1950 bis ca. 1975) liegen Verdachtsmomente auf eine schädliche Bodenveränderung vor. Eine empfohlene Kurzrecherche wurde unter Berücksichtigung des Bodengutachtens (ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Hannover, 10.11.2022) durch das Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, Dipl.-Ing. Jörn Pesel, Bremen, durchgeführt, um die Lage etwaiger Tanks / Behälter / Abscheider im Untergrund einzugrenzen und den Bereich um diese Anlagen auf Kontamination zu untersuchen.

Im Rahmen der Historischen Recherche wurde auf der Grundlage einer Luftbild- und Kartenauswertung festgestellt, dass auf der Fläche des Plangebietes 1950 eine Tankstelle mit zwei Zapfinseln, einer Werkstatt und einer Waschanlage errichtet und bis Anfang der 1970er Jahre betrieben wurde. Im Rahmen der o.g. Untersuchungen und in 2021 und 2022

durchgeführter Bohrungen konnten zwei unterirdische 20.000 l Erdtanks sowie ein 7.000 l Heizöl-, ein 13.000 l Diesel- sowie ein weiterer 1 m³ Erdtank ermittelt werden.

Auf der Grundlage bereits durchgeführter Untergrunderkundungen und eines ermittelten deutlich erhöhten Schadstoffgehaltes ist festzustellen, dass vor der geplanten Neubaumaßnahme technische Erkundungen in Form ergänzender Untersuchungen erforderlich sind, um einen aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung resultierenden Kontaminationsverdacht für die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang wurde durch die ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Hannover, an neun Standorten innerhalb des Plangebietes ergänzende Bodenuntersuchungen (Beprobung des anstehenden Bodens durch Kleinrammbohrungen sowie bei geruchlichen Auffälligkeiten zur Entnahme von Grundwasserproben) zur Beurteilung der Kontamination durchgeführt. An zwei Standorten (Bereich der ehemaligen Standorte der Waschhalle und der Werkhalle) wurde ein z. T. starker Geruch nach Kohlenwasserstoffen festgestellt, sodass an diesen Standorten Grundwasserproben entnommen und auf die Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) untersucht wurden.

Im Ergebnis wurde durch die ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Hannover, festgestellt, dass bezüglich der Kontamination des Grundwassers die durchgeführten Grundwasseranalysen aus dem Bereich der geruchlich auffälligen Bodenschichten der Bohrungen (B 10 und B 11) Werte unterhalb der verfahrensbedingten Bestimmungsgrenzen für die Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) vorliegen.

Bezüglich der Kontamination des Bodens zeigen die chemischen Boden-Analysen im Bereich der Bohrungen B 10 und B 11, dass dort ein MKW-Schaden vorliegt. Bei der Bohrung B 10 wurde ab 3 m Tiefe und bei der Bohrung B 11 bereits ab 2,20 m Tiefe keine Mineralölkohlenwasserstoffe oberhalb der Bestimmungsgrenze festgestellt. Die Tiefenlage ist daher nach den durchgeführten Untersuchungen auf maximal 3 m beschränkt. Die flächenhafte Ausdehnung kann erst im Zuge der Aushubarbeiten festgestellt werden.

Im Rahmen der Baumaßnahme wird ein Großteil des Bodens innerhalb des Plangebietes entfernt und mit einem neuen Gebäude einschließlich Tiefgarage überbaut. Dabei liegt die geplante Baugrubensohle rund 3,8 m unter Gelände (ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Hannover, 10.11.2022, S. 22). Durch den Aushub der Baugrube wird der Schadensbereich im Bereich der ehemaligen Standorte der Waschhalle und der Werkhalle vollständig entfernt.

Die im Rahmen der v.g. Bodenuntersuchungen beschriebenen Maßnahmen und Vorgaben u.a. zur Baugrube/Baugrubenaushub werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Niedersachsen vom 06.04.2022 besteht für eine westliche Teilfläche im Plangebiet ein Verdacht auf Kampfmittel, für die eine Sondierung empfohlen wird. Für eine zeitnahe Kampfmittelsondierung wurde bereits ein entsprechendes Unternehmen beauftragt. Die Sondierung erfolgt im Rahmen der Baumaßnahme.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

11 Durchführungsvertrag

Die GC 12 GmbH, c/o CTXL Property Consult GmbH, Unter den Linden 39, 10117 Berlin, hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt. Im Fortschreiten der vorliegenden Planung wurde seitens der CTXL Property Consult GmbH eine neue GmbH gegründet. Die Landeshauptstadt Hannover wurde mit Schreiben vom 12.05.2023 über den Wechsel der Vorhabenträgerin informiert. Die neu gegründete GC 17A, c/o CTXL Property Consult GmbH hat als Vorhabenträgerin für das vorliegende Bauleitplanverfahren gem. § 12 BauGB einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Durchführungsvertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt.

In dem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin u.a. folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung und -fristen für das Bauvorhaben,
- Gestaltung der Freiflächen inklusive erforderlicher Ersatzpflanzungen,
- Regelungen zur Wärmeversorgung und zum allgemeinen Klimaschutz,
- Schutzmaßnahmen für Straßenbäume im Rahmen von Bautätigkeiten,
- Regelung zur Elektromobilität (u.a. Ladesäulen für E-Bikes).

Der Durchführungsvertrag wird vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes geschlossen.

12 Gutachten und Fachplanungen

Im Rahmen der Planung wurden die in den vorangegangenen Kapiteln genannten Gutachten und Fachplanungen berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Fachgutachten:

- AiR Ingenieurbüro GmbH, Akustik, Mess- und Medientechnik, Qualitätssicherung am Bau: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1910 Studentisches Wohnen am Göttinger Hof in Hannover“, Hannover, 14.04.2023
- AiR Ingenieurbüro GmbH, Akustik, Mess- und Medientechnik, Qualitätssicherung am Bau: „Stellungnahme zum Gewerbelärm der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1910 – „Studentisches Wohnen am Göttinger Hof“ in Hannover“, Hannover, 30.04.2024
- ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik: „30453 Hannover - Ricklingen, Göttinger Hof, Neubau von Micro-Apartments, Beurteilung des Baugrundes und der Gründung mit abfalltechnischer Zuordnung der Aushubmaterialien“, Hannover, 10.11.2022
- ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik: „30453 Hannover - Ricklingen, Göttinger Hof, Neubau von Micro-Apartments, Beurteilung der Kontamination tankstellentypische Schafstoffe“, Hannover, 28.08.2023
- Architekten BKSP, Grabau Obermann Ronczka und Partner: „GC17a GmbH // Studentisches Wohnen am Göttinger Hof, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1910, Mobilitätskonzept“, Hannover, 28.08.2024
- Bosch & Partner Hannover: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1910 - Studentisches Wohnen am Göttinger Hof - Avifaunistische Kartierung“, Hannover, 14.06.2023

- Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, Dipl.-Ing. Jörn Pesel: „Historische Kurzrecherche und Defizitanalyse B-Plan 1910 „Göttinger Hof“ in Hannover-Ricklingen“, Bremen, 24.06.2023
- Decon, Deutsche Energie-Consult GmbH: „Regenwasserkonzept, technische Ausrüstung, Micro-Apartments am Göttinger Hof“, Dresden, 27.10.2023
- Adam + Adam GbR Landschaftsarchitekten BDLA: „Genehmigungsplanung Qualifizierter Freiflächenplan“, Hannover, 03.07.2023

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten bzw. Fachplanungen geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an. Die o.g. Gutachten werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und mit der Begründung öffentlich ausgelegt.

13 Kosten für die Stadt

Finanzielle Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens werden von der Vorhabenträgerin getragen. Dies wird mithilfe des Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB abgesichert. Die Vorhabenträgerin hat dargelegt, dass sie zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist und über die entsprechenden Grundstücksflächen verfügt.

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes ausgearbeitet
vom Planungsbüro Reinold

Bückeberg, den 28.08.2024

gez. Reinold

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung

.....
Warnecke
(Leitender Baudirektor)

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