

## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1790  
Altenbekener Damm 82**

**Stadtbezirk:** Stadtbezirk Südstadt-Bult  
**Stadtteil:** Südstadt



(Abb. ohne Maßstab)

### **Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Südstadt. Er umfasst das Grundstück Altenbekener Damm 82 (Flurstück 88/44, Flur 32, Gemarkung Hannover) mit einer Größe von rund 5.400 m<sup>2</sup>.

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1 Städtebauliche Situation	4
2.2 Architektenwettbewerb	5
2.3 Planungsrechtliche Situation	7
2.3.1 Verfahren	7
2.3.2 Flächennutzungsplan	7
2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung	8
2.4 Planungsalternativen	8
<b>3. Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>9</b>
3.1 Art und Umfang des Vorhabens	9
3.1.1 Bauliche Nutzung / Bauweise	9
3.1.2 Gestaltungskonzept / Fassade	10
3.1.3 Verkehrliche Erschließung	11
3.1.4 Rettungswege	12
3.2 Freiflächenplanung	14
3.3 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen	17
<b>4. Lage im Überschwemmungsgebiet – Sicherung des Retentionsraumes</b>	<b>17</b>
<b>5. Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>

<b>7. Umweltbelange</b>	<b>20</b>
7.1 Natur und Landschaft	20
7.2 Artenschutz	20
7.3 Baumschutzsatzung	22
7.4 Emissionen	25
7.5 Altlastenverdachtsflächen / Boden und Baugrund	26
7.6 Kampfmittel	26
7.7 Oberflächenwasser / Grundwasserabsenkungen	27
<b>8. Durchführungsvertrag</b>	<b>27</b>
<b>9. Umsetzung der Planung / Kosten</b>	<b>28</b>
<b>Anlagen zu Kapitel 2.2 Architektenwettbewerb</b>	<b>29</b>

## 1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet, mit den darauf befindlichen Verwaltungsgebäuden der Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit am Altenbekener Damm (ca. 5.400 m<sup>2</sup>), wurde im Mai 2012 durch die Vorhabenträgerin, die Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger (Am Holzgraben 1, 30161 Hannover) erworben. Der Verwaltungssitz der Regionaldirektion soll bis Ende 2014 an diesem Standort aufgegeben werden. Nach dem Rückbau der Bestandsgebäude soll hier eine Wohnanlage mit Eigentumswohnungen im mittleren und gehobenen Geschosswohnungsbau sowie Mietwohnungen neu errichtet werden. Das Quartier in geringer Entfernung zum Maschsee soll Raum für unterschiedliche Wohnformen sowie attraktive Lebens- und Aufenthaltsqualitäten bieten.

Zur Ideenfindung hat die Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover im Frühjahr 2013 einen städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb ausgeschrieben. Zu dem Wettbewerb wurden insgesamt 11 Büros eingeladen. Das Preisgericht tagte im Juni 2013 und zeichnete das Büro gruppeomp Architektengesellschaft mbH, Bremen/Rastede als ersten Preisträger aus. Die vom Preisgericht vorgenommene Bewertung entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt und soll mit diesem Entwurf verwirklicht und ermöglicht werden. Eine Realisierung wird positiv gesehen. Der erste Preisträger wurde von dem Bauträger mit der weiteren Umsetzung des Vorhabens beauftragt.

Das geplante Vorhaben sieht eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung vor. Ausgehend von der überwiegend blockartig strukturierten Südstädter Bebauung soll das neu zu besetzende Grundstück Richtung Maschsee am Altenbekener Damm ebenfalls durch eine Blockrandbebauung überplant werden. Die Blockbebauung mit ca. 78 bis 81 neuen Wohnungen formiert sich um einen großen begrünten Innenhof.

Das vorab beschriebene Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1336 und ist als SO - sonstiges Sondergebiet für Büro und Verwaltung festgesetzt.

Mit diesen Vorgaben wäre die Realisierung der Planung in dem jetzt vorgesehenen Umfang und mit der angestrebten Nutzung als Wohnquartier nicht möglich, so dass eine Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich wird.

### Bebauungsplan der Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover bis 2025 beschlossen (Drucksache Nr. 0840/2013).

Danach hat die Einwohnerzahl Hannovers in den letzten sieben Jahren bereits um insgesamt ca. 12.000 Personen zugenommen. Prognostiziert wird für Hannover eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012 (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Neben dem Handlungserfordernis im Wohnungsbestand wird deshalb bis zum Jahr 2025 der zusätzliche Bedarf auf insgesamt ca. 8.000 neue Wohneinheiten beziffert. Pro Jahr müssen demnach durchschnittlich über 600 Wohnungen neu geschaffen werden. Deren Schwerpunkt liegt mit ca. 5.000 Wohneinheiten bedarfsgemäß im Geschosswohnungsbau. Zur Erreichung dieses Ziels sollen mit Hilfe der städtischen Wohnbauflächeninitiative vorhandene Flächenpotentiale vorrangig im bereits besiedelten Raum durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt und planungsrechtlich gesichert sowie einer standortgerechten Bebauung zugeführt werden.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1790 - Altenbekener Damm 82 - folgen diesem Grundsatz.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

### 2.1 Städtebauliche Situation

#### Baustruktur

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Südstadt in nur ca. 250 m Entfernung zum Maschsee, der stadtteilübergreifend ein beliebtes Naherholungsgebiet ist. Es wird im Norden durch die Siemensstraße, im Süden durch den Altenbekener Damm, der beidseitig mit Baumreihen bepflanzt ist, und im Westen von einem öffentlichen Spielplatz sowie der Straße An der Bismarckschule begrenzt. Im Osten befinden sich ein öffentlicher Weg (Stichstraße), der zum Flurstück der Siemensstraße gehört, und eine für Verwaltungszwecke genutzte Liegenschaft (Bundesknappschaft Bahn See) erschließt.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen und Baukörperstrukturen geprägt. Nördlich des Planareals schließt sich an die Siemensstraße ein Wohngebiet an, welches durch 2- bis 3-geschossige Zeilenbebauung (+ Dachgeschoss) mit hohem Grünanteil gekennzeichnet ist. In Richtung Hildesheimer Straße (in östlicher Richtung) steigt die Bebauung in geschlossener Bauweise auf 4 bis 5 Geschosse an. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Osten das 4-geschossige Verwaltungsgebäude der Bundesknappschaft Bahn See. Gegenüber liegt das Landesarbeitsgericht Niedersachsen in einem giebelständigen, IV-geschossigen Klinkerbau.

Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich vier Schulen unterschiedlichen Baualters. An der Straße An der Bismarckschule ist das Gymnasium Bismarckschule situiert. Die historischen Bestandsgebäude wurden 1906 im späten Jugendstil erbaut und sind in die Liste der Baudenkmäler eingetragen. Im Südturm befindet sich eine Sternwarte. Kürzlich wurde die Schule durch einen modernen, dreigeschossigen Neubau in Richtung Süden erweitert.

Südlich des Altenbekener Damms befinden sich die Tellkampfschule (Gymnasium) und die Ludwig-Windthorst-Schule (katholische Haupt- und Realschule). Die Schulgebäude der Tellkampfschule wurden in den 1950er Jahren erbaut und stehen heute unter Denkmalschutz. Die Gebäude der Ludwig-Windthorst-Schule stammen aus den 1970er Jahren. Östlich daran angrenzend sind die Franz-Mersi-Schule als Förderschule Sehen und die Hartwig-Claußen-Schule als Förderzentrum Hören in einem Gebäudekomplex untergebracht. Durch die starke Schulprägung des südlichen Altenbekener Damms in Zusammenhang mit den jeweiligen städtebaulichen Typologien präsentiert sich die Straßenflucht mit den zurückweichenden Gebäuden und den straßenseitig orientierten Pausenhöfen als offener Stadtraum, der aber durch die doppelreihige Allee klar strukturiert wird. Mit Ausnahme der Bestandsgebäude im Plangebiet und der Bismarckschule weist der nördliche Straßenraum mit seiner geschlossenen Wohnbebauung eine eindeutige Bauflucht auf.

Der Altenbekener Damm verbindet den Maschsee im Westen mit dem Stadtteil Bult im Osten, wo er ab der Unterführung der Bahntrasse in die Lindemannallee übergeht. Insgesamt nimmt die Breite dieses öffentlichen Straßenraums ca. 45 m ein, wodurch ein besonders großzügiger räumlicher Eindruck mit Alleecharakter entsteht.

#### Verkehrliche Infrastruktur

Über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hildesheimer Straße und das Rudolf-von-Bennigsen-Ufer sowie den im Süden angrenzenden Altenbekener Damm sind die Hannoverische Innenstadt und der Messeschnellweg sowie im weiteren Verlauf die Bundesautobahnen A7 und A2 gut mit dem Auto zu erreichen.

Der ruhende Verkehr wird derzeit ausschließlich oberirdisch auf ausgewiesenen Flächen vor den Bestandsgebäuden organisiert. Insgesamt stehen hier etwa 60 Stellplätze zur Verfügung, die über zwei Zufahrten aus der Siemensstraße und eine Zufahrt vom Altenbekener Damm erreicht werden können. Zusätzlich finden sich weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum der Siemensstraße und des Altenbekener Damms.

In fußläufiger Entfernung liegt in östlicher Richtung an der Hildesheimer Straße die Stadtbahn-Haltestelle der Linien 1, 2 und 8, über welche in wenigen Minuten u.a. die Stadtmitte und der Hauptbahnhof erreicht werden können. Zudem befinden sich im Umfeld auch die Bushaltestellen der Linien 121 und 370.

Die fußläufige Anbindung des Plangebiets bzw. die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer ist entlang der Hauptverkehrsachsen über gesonderte Radwege gewährleistet. Entlang des Maschsees befindet sich ein attraktiver uferbegleitender Fuß- und Radweg, der in nördlicher Richtung bis in die Innenstadt führt.

## **2.2 Architektenwettbewerb**

Für das Plangebiet wurde ein nicht offener, einstufiger, städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb mit 11 geladenen Teilnehmern ausgeschrieben, von denen 10 Teilnehmer ihre Entwürfe fristgerecht einreichten. Veranlasser war die Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger als Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover, letztere vertreten durch das Baudezernat, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung.

Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates und Vertretern der Politik am 14.06.2013 den 1. Preis an das Büro gruppeomp Architektengesellschaft mbH (BDA) aus Rastede vergeben. Das Architektenbüro wurde mit der Weiterbearbeitung des hochbaulichen Entwurfes beauftragt.

Der 1. Preis - gruppeomp (siehe Anlage 1) - wird im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet:

*Ausgehend von der überwiegend blockartig strukturierten Südstädter Bebauung soll das letzte neu zu besetzende Grundstück Richtung Maschsee am Altenbekener Damm ebenfalls durch eine Blockrandbebauung überplant werden.*

*Die gewählten Höhenentwicklungen im Block antworten plausibel mit fünf Geschossen am Altenbekener Damm und viergeschossig an der Siemensstraße gegenüber der dortigen Reihenhausbauung. Vom Rudolf-von-Bennigsen-Ufer Richtung Osten wird die Südstadt durch das Giebelmotiv der südwestlichen Blockecke städtebaulich geschickt annonciert. Durch Abstufungen ab dem 2. bzw. 3. Geschoss fügt sich die Neubaustruktur wie selbstverständlich in den Umgebungszusammenhang ein. Drei große Tordurchfahrten ermöglichen den Zugang zum Blockinnenbereich der sowohl gemeinschaftlich als auch hausnah privat genutzt werden soll. Gebäudezugänge werden vom Äußeren des Blocks wie auch vom Innenhof angeboten. Hierdurch entstehen angemessen große Zugänge zu den Wohnungen, die sich dann in einem richtigen Mix aus kleinen 2-Zimmer- bis zu familienorientierten 5-Zimmer-Wohnungen über die Geschosse verteilen.*

*Die vorgeschlagene Staffelung rund um den Block erzeugt unterschiedlich tiefe Grundrissmöglichkeiten, von denen nahezu 50 %, zusätzlich zu den durchgehend angebotenen Loggien, einen freien Austritt auf eine den Wohnungswert stützende knappe Terrasse haben.*

*Die im Blockinnenbereich vorgesehenen Balkone variieren das wohnungsbezogene Freiraumangebot. Der architektonische Auftritt des Gebäudes ist wohltuend und unpräzise eigenständig, wenngleich gestalterische Motive südstädtischer Bautraditionen zeitgemäß interpretiert werden.*

*Im Quervergleich bietet der Entwurf – unter weitestgehender Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands – die kräftigste Ausnutzung. Die gewählten Gliederungen und Strukturierungen des Baukörpers, als auch seine architektonische Gestalt lassen eine angemessene und in die Zukunft gerichtete Weiterentwicklung des städtischen Baublockes in der Hannoverschen Südstadt erwarten.*

Für die Weiterentwicklung des Entwurfs wurde empfohlen,

- a) den Entwurf in Hinblick auf die Höhenausbildung anzupassen, in dem der 5-geschossige Gebäudeteil im Südwesten des Baublocks um ein bis zwei Vollgeschosse erhöht wird.
- b) die Staffelgeschosse aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zu optimieren, indem die Tiefe der Loggien und somit die Aufenthaltsbereiche deutlich vergrößert werden,
- c) die Fassade mit ihren großen bodentiefen Fenstern hinsichtlich des Sichtschutzes, des Schutzes der Privatsphäre und auch hinsichtlich der Möblierbarkeit zu überprüfen.

Die Empfehlungen des Preisgerichtes wurden bezüglich der Punkte b) und c) berücksichtigt. Dagegen wurde eine Erhöhung des Gebäudeteils im Südwesten des Baublocks aufgrund der Überprüfung der Auswirkungen auf den Gesamtkomplex (u.a. Verschattung) in Abstimmung mit der Stadt Hannover nicht weiter verfolgt. Die überarbeitete Entwurfsfassung bildet die Grundlage für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zum 2. Preis - Büro ASP Architekten, Hannover (siehe Anlage 2) - wurden vom Preisgericht folgende Aussagen getroffen:

*Das städtebauliche Konzept ist durch einen „gesprengten“, aus vier Einzelgebäuden bestehenden Block gekennzeichnet, der in der vorgefundenen städtebaulichen Struktur gut vermittelt. In angemessener Würdigung des Standortes wird mit einem sechsgeschossigen Gebäude ein prägnanter Auftakt entlang des Altenbekener Damms ausgebildet. Dieser findet seine Fortführung in einer dem Umfeld angemessenen viergeschossigen Bebauung. Das städtebauliche Konzept bietet gute Voraussetzungen für eine individuelle Adressbildung.*

*Die Materialität würdigt die Klinkerarchitektur der Südstadt und gibt sich mit dem umlaufenden weißen Bändern eine zeitgenössische Intonation.*

*Der Innenhof findet eine gelungene Antwort hinsichtlich der privaten und halböffentlichen Freiräume, verbunden mit einer guten Vernetzung innerhalb des Quartiers und mit dem umgebenden Stadtteil. Die zum Altenbekener Damm orientierten Loggien/Balkone bieten in ihrer verglasten Ausführung einen Schutz gegen die Lärmbelastung des Altenbekener Damms. Von Vorteil sind darüber hinaus die in allen Gebäuden angebotenen, zum Innenhof orientierten, Balkone.*

*Kritisch zu hinterfragen ist, ob der nach Osten verlagerte Spielplatz eine dem heutigen Standort vergleichbare Standortqualität gewährleisten kann.*

*Die Grundrisse bieten qualitative Lösungen für gehobene Wohnansprüche. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen (2-5 Zimmer) bieten ein differenziertes Angebot für kleinere Haushalte und Familien, was eine gemischte Bewohnerstruktur begünstigt.*

*Insgesamt ist die Arbeit sehr überzeugend durchgearbeitet.*

Zum 3. Preis - Büro ahrens grabenhorst architekten bda, Hannover (siehe Anlage 3) – hat sich das Preisgericht wie folgt geäußert:

*Der städtebauliche Auftritt ist markant. Die beiden parallelen Zeilen sind denkbar einfach an den beiden Hauptstraßen orientiert und bilden einen nach zwei Seiten offenen Hof.*

*Eigentlich überraschend ist diese Haltung nicht, da lange straßenbegleitende Häuser einerseits typisch Südstadt sind und andererseits selbstverständlich den Altenbekener Damm begleiten.*

*Dem Entwurf gelingt damit eine ruhige Figur, wobei die Verkleinerung der Kinderspielplatzgrundfläche einer Korrektur bedarf.*

*Die Architektursprache des Entwurfes wird von der Jury intensiv diskutiert: Die Grundrisse sind sehr gut gelöst und die Wirtschaftlichkeit ist im oberen Bereich. Fraglich sind die schwingenden Balkone: Ist dieses Element im städtebaulichen Kontext vertretbar? Ist dies nun als Auftakt und Torsituation des Altenbekener Damms eine angemessene Lösung, die städtebauliches Argument und Eigenständigkeit der Adresse verbindet? Eine subtilere Ausbildung als in den plakati-*

*ven Perspektiven dargestellt, könnte dies leisten; könnte einen hohen Wohnwert der Balkone mit einer spielerischen Form verbinden; die plastische Kopfausbildung könnte ein spannender und zeitgenössischer Auftritt am Altenbekener Damm sein der die Kontinuität, der städtischen Blockbildung mit einer frischen Wohnadresse verbindet. Der Grad von gelungen oder genial ist schmal aber er muss im Bauen immer wieder ausgelotet werden.*

Alle Wettbewerbsbeiträge wurden in der Bauverwaltung vom 27.08. bis 23.09.2014 öffentlich ausgestellt.

## **2.3 Planungsrechtliche Situation**

### **2.3.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan trägt zur Umnutzung einer aufgegebenen Büronutzung zur Wohnbauentwicklung bei. Er dient somit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 5.400 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **2.3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan mit der angestrebten Wohnnutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan für den nordöstlichen Teil des Plangebietes Überschwemmungsgebiet dar. (siehe auch Kapitel 4. Lage im Überschwemmungsgebiet - Sicherung des Retentionsraumes)

Im Umfeld des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Hauptverkehrsstraße im Süden, Fläche für Gemeinbedarf im Westen und Süden mit den Symbolen „Schule-Allgemeinbildend“, „Schule-Berufsbildend“ und „Spielpark“ dar. Im Südosten ist für das Grundstück der Gilde-Brauerei Gewerbegebiet dargestellt.

### 2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorab beschriebene Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1336 und ist als SO - sonstiges Sondergebiet für Büro und Verwaltung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Der Bebauungsplan ist seit Juni 1999 in Kraft.

Auszug aus den Textlichen Festsetzungen:

[...]

§5 Die zu den Straßen Altenbekener Damm, Alte Döhrener Straße und Geibelstraße orientierten Öffnungen von Aufenthaltsräumen sind mit Schallschutz auszustatten. ( § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB )

[...]

§7 Die Dachflächen der nicht überbauten Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§8 (1) Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Einrichtungen für Büros und Verwaltungen.

(2) Zulässig sind:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

[...]

Aufgrund der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine Umsetzung der Planung nicht möglich.

### 2.4 Planungsalternativen

Mit dem Wohnkonzept 2025 besteht der stadtentwicklungspolitische Anspruch, in verstärktem Maße das Angebot an Geschosswohnungen im preisgünstigen und höherpreisigen Segment im innerstädtischen Bereich zu verbessern und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1790 folgen diesem Grundsatz.

Damit wird zugleich auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen, in besonderem Maße Rechnung getragen. Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung auf dem Gelände der bisherigen Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB nachgekommen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist. Weitere Untersuchungen zu alternativen Standorten erfolgen deshalb nicht.

Die Weiternutzung des Grundstücks als Bürostandort (Nullvariante) wird aufgrund seiner Lage in diesem innenstadtnahen Wohnquartier mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV und mehreren Schulstandorten sowie Freizeit- und Erholungsflächen in geringer Fußweg-Entfernung nicht weiter verfolgt.

### **3. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Das Plangebiet umfasst die Flächen, die für die Erschließung des Vorhabens sowie die Neuordnung der Grundstückszuschnitte erforderlich sind. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin.

#### **3.1 Art und Umfang des Vorhabens**

##### **3.1.1 Bauliche Nutzung / Bauweise**

Die angrenzenden Straßen werden durch Baufluchten räumlich neu gefasst und die Achse des Altenbekener Dammes in Richtung Maschsee betont. Durch die versetzt angeordneten, großzügigen Öffnungen im Erdgeschoss wird der Innenhof mit den umgebenden Straßen verbunden. Dies ermöglicht unterschiedliche Wegebeziehungen, die den Innenhof damit durchlässig machen, ihn ansonsten aber auch baulich geschlossen wirken lassen. Mit den gärtnerisch gestalteten Freiflächen werden die privaten Bereiche vor den Erdgeschosswohnungen abgegrenzt.

Die Gebäude werden in geschlossener Bauweise als Blockrandbebauung errichtet. Sie sollen in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen der Nachbarbebauung sowie der Straßenräume zum Altenbekener Damm und zur Stichstraße als 5-geschossiger Baukörper (V – Gebäudehöhe H 17,9 m über Gelände) mit 2 sich zurücktreppenden Geschossen, entstehen. Die Flanken zu den Straßen An der Bismarckschule und Siemensstraße sollen ein Geschoss weniger erhalten und sich von 4 Geschossen (IV - Gebäudehöhe H 14,7 m über Gelände) ebenfalls um 2 Geschosse zurücktreppen. Dadurch entstehen zwei Giebel, von denen der eine zur Siemensstraße hin ausgerichtet ist, als Verweis auf den mächtigen Giebel des Landesarbeitsgerichtes schräg gegenüber, und der andere am Altenbekener Damm in Richtung Maschsee weist.

Das Erdgeschoss wird als Hochparterre ausgebildet. Ein barrierefreier Zugang zu den Treppenhäusern wird über durchladende Aufzüge oder einen stufenlosen Zugang über den Innenhof gesichert, der ebenfalls gegenüber dem Straßenniveau angehoben ist.

Jeder Wohneinheit ist ein von dem jeweils zugehörigen Treppenhauskern erreichbarer Keller- raum zugewiesen. Darüber hinaus sind im Kellergeschoss auch Technik- und weitere Neben- räume vorgesehen.

Diese Barrierefreiheit und der zum Teil behindertengerechte Ausbau von Wohnungen gemäß § 49 NBauO ermöglichen eine Nutzung für alle Bewohnergruppen.

Vorgesehen sind 78 bis 81 familienfreundliche und seniorengerechte Wohnungen mit 2- bis 6-Zimmern (ca. 37 m<sup>2</sup> bis ca. 180 m<sup>2</sup>), die über insgesamt 8 Treppenhäuser erschlossen werden. Die Adressenbildung erfolgt über die Hauseingänge an der Siemensstraße, der Stichstraße und dem Altenbekener Damm. Die großen Eingangsbereiche in den Hof werden durch Torbögen gestalterisch besonders hervorgehoben.

10 % der Wohnungen sollen als geförderter Mietwohnungsbau mit einer Mietpreisbindung hergestellt werden. Ihre Absicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (festgesetzte Lage des Gebäudes) würde einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,47 entsprechen. Unter Einbeziehung der Tiefgarage, durch die der Innenhof vollständig unterbaut wird, und den ebenerdigen Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten ergibt sich gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundstücksversiegelung, die mit einem Wert von ca. 0,75 vergleichbar ist. Dieser Wert entspricht auch ungefähr dem heutigen Nutzungsbestand. Im Vergleich dazu wird in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für Wohngebiete eine GRZ bis 0,4 vorgegeben und eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50% der zulässigen GRZ begrenzt.

Mit der 4- bis 5-geschossigen Wohnbebauung wird eine Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt ca. 15.100 m<sup>2</sup> erzielt. Darin sind sowohl die Tiefgarage und die Keller- bzw. Nebenräume im Untergeschoss als auch die Balkone und Loggien sowie die Eingangstore mit eingerechnet.

net (BGF - Teil a und b). Für die Ermittlung der Geschossfläche nach § 20 BauNVO ergibt sich für die anzurechnenden Vollgeschosse ein Wert von ca. 10.110 m<sup>2</sup>. Dies würde einer GFZ von ca. 1,87 entsprechen. Damit werden die Vorgaben nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete (GFZ 1,2) überschritten.

Die Abweichungen durch das Bauvorhaben sind jedoch unter Berücksichtigung des Wohnkonzeptes 2025 und der besonderen Lage des Grundstückes städtebaulich vertretbar und sinnvoll:

- Das Grundstück befindet sich zentrumsnah in einer verkehrlich sehr gut angebundenen Lage innerhalb des Stadtgebietes
- Den Wohnungen stehen mit den großen Loggien und Balkonen sowie dem begrünten Innenhof hochwertige Außenwohnbereiche auf dem Grundstück zur Verfügung.
- Die Abstandsvorschriften der NBauO werden eingehalten.
- Durch den Bau der Tiefgarage werden die Einstellplätze für die PKWs überwiegend in das Tiefgeschoss verlagert. Erst durch diese bauliche Maßnahme kann auf dem Dach der Tiefgarage ein durch Grünflächen und Gehölzanzpflanzungen gestalteter Aufenthaltsbereich im Innenhof der Blockrandbebauung geschaffen werden. Die Wohnqualität wird damit aufgewertet.
- Mit dem Maschsee und der anschließenden Leinemasch befinden sich ausgedehnte hochwertige Freizeit- und Naherholungsflächen in geringer Entfernung westlich des Baugrundstückes.

Vor diesem Hintergrund wird die Bestandsbebauung in einem angemessenen städtebaulichen Maßstab ersetzt.

### **3.1.2 Gestaltungskonzept / Fassade**

Der Neubau wird in kompakter Bauform ohne erhebliche Vor- und Rücksprünge oder den Versatz von Gebäudeteilen erstellt, so dass der Energieverbrauch reduziert wird. Weiterhin wird durch die vorrangige Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume zur Sonne eine Passivnutzung der Sonnenenergie unterstützt.

Als oberer Abschluss der Gebäude sind Flachdächer vorgesehen, die unter Berücksichtigung der ökologischen Zielsetzungen der Stadt Hannover extensiv begrünt werden sollen, soweit sie nicht durch technische Aufbauten in geringem Umfang in Anspruch genommen werden (z.B. Überlauf Fahrstuhl,). Diese notwendigen Dachaufbauten werden die Attikakante nicht überragen bzw. soweit hinter die Gebäudekante zurückspringen, dass sie optisch nicht in Erscheinung treten. Ihre genaue Lage und Größe wird mit dem Bauantrag konkretisiert.

Die straßenseitigen Gebäudefassaden sollen analog zu den prägenden Wohnungsbaufassaden der Südstadt als Ziegel-/ Klinkerfassaden, die Fassade des Innenhofes in Putz ausgeführt werden. In den Eckbereichen, in denen der 5-geschossige Gebäudeteil an die niedrigeren Gebäudeabschnitte angrenzt, wird die verbleibende Fassadenansicht ebenfalls in Ziegel/ Klinker ausgeführt. Das Farbspektrum liegt zwischen Rot und Rot-Bunt. Die privaten Außenbereiche werden unter Berücksichtigung der Himmelsausrichtung der Blockrandbebauung an den Straßenseiten zum „Altenbekener Damm“ und „An der Bismarckschule“ als offene Loggien bzw. Dachterrassen vorgesehen, für die Wohnungen an der „Siemensstraße“ und „Stichstraße“ werden sie hofseitig als Balkone bzw. im Erdgeschoss als Terrassen ausgebildet.

Darüber hinaus sieht die Fassadengestaltung zu den öffentlichen Flächen zwei unterschiedliche Ansichtsebenen vor. Die an der äußeren Fassade liegende Ebene stellt sich als sachlich und funktional durchstrukturierte Lochfassade dar. Hinter dieser klar gegliederten vorderen Fassadenfront steht eine zweite, in Verbindung mit offenen Loggien und Balkonen mehr oder weniger stark zurückgesetzte Fassadenansicht, die in unregelmäßigen Wechsels durch den Einsatz von transparenten und geschlossenen Feldern flexibel auf die unterschiedlichen Grundrissanforderungen angepasst ist.

Durch die großflächigen Verglasungen dieser zweiten Fassadenebene und großformatige Fensteröffnungen im Innenhof wird in allen Wohnungen eine optimale natürliche Belichtung sichergestellt. Licht und Sonne können über die Balkone und Loggien ausreichend eingefangen werden. Gleichzeitig wird mit der zurückgesetzten Fassadenansicht aber auch die Anordnung eines außenliegenden Sonnenschutzes an den Süd- und Westfassaden ermöglicht.

### **3.1.3 Verkehrliche Erschließung**

Ziel der Planung ist es, an diesem verkehrlich gut erschlossenen Standort am Altenbekener Damm eine attraktive Wohnnutzung in einer angemessenen Dichte zu errichten. Die PKW-Unterbringungsmöglichkeiten in einer Tiefgarage werden genutzt, können aber den Bedarf gemäß der Richtlinie in § 47 NBauO nicht in vollem Umfang abdecken. Für die Tiefgarage werden sowohl der Innenhof unterbaut als auch Teile des Kellergeschosses in Anspruch genommen, um so die oberirdischen Flächen vorrangig für eine attraktive Freiraumgestaltung vorhalten zu können.

Vor diesem Hintergrund soll der erforderliche Stellplatznachweis auf dem Grundstück auf 62 Stellplätze reduziert werden, was ca. 80 % der notwendigen Einstellplätze für PKW nach § 47 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 NBauO entspricht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dazu per textlicher Festsetzung die Verpflichtung zur Herstellung von Einstellplätzen für PKW für diesen Geschosswohnungsneubau eingeschränkt.

Als Vorteile des Standortes, die eine solche Reduzierung der Stellplätze rechtfertigen, sind insbesondere zu benennen:

- die Lage des Grundstückes im innenstadtnahen Stadtteil Südstadt, die künftigen Wohnungen sind damit zentral gelegen,
- Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ sind viele Ziele zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV erreichbar.
- Zu den vielfältigen Anschlüssen mit geringen Entfernungen zu den Haltepunkten des ÖPNV gehören:
  - U-Bahnstation Altenbekener Damm an der Hildesheimer Straße ca. 290 m mit Anschluss an die Linien 1, 2 und 8 ;
  - Entfernung zu den Bushaltestellen der Linie 370, Heinrich-Heine Platz – ca. 300 m, Alte Döhrener Straße ca. 350 m
  - temporär verkehrende Buslinie Nr. 267 Rudolf-von-Bennigsen-Ufer, Haltestelle Ecke Altenbekener Damm, ca.230 m
- Zusätzlich zu den 62 PKW-Einstellplätzen sollen 3 Stellplätze einem Unternehmen, das Car-Sharing betreibt, angeboten werden, um dieses Mobilitätsangebot zu unterstützen. Durch Car-Sharing kann die Anzahl der zugelassenen PKWs reduziert werden.

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

Eine Reduzierung der Wohneinheiten erscheint dagegen aufgrund der attraktiven Lage und der starken Nachfrage nicht sinnvoll, zumal 10 % davon als geförderter Mietwohnungsbau mit einer Mietpreisbindung hergestellt werden sollen.

### Pkw-Stellplätze (ST) / Tiefgarage

Die ausschließlich dem Bauvorhaben zugeordneten 62 Stellplätze werden zu etwa 90 % in der Tiefgarage (mindestens 57 ST) und durch 5 ebenerdige Stellplätze, die im nördlichen Bereich des von der Siemensstraße abgehenden Stichweges angelegt werden, nachgewiesen.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt im Bereich des Torbogens an der „Siemensstraße“ und ist über die vorhandenen, sehr gering belasteten Straßen Siemensstraße und An der Bismarckschule gesichert. Kurzzeitige Verkehrsspitzen zu Schulbeginn können zu erhöhten Wartezeiten bei der Zufahrt zum Altenbekener Damm führen. Hier besteht jedoch bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage die Möglichkeit über die Siemensstraße nach Osten abzufahren. Bei der Zufahrt zur Tiefgarage sind wegen der geringen Verkehrsbelastung der Siemensstraße keine Behinderungen zu erwarten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass für die frühere Nutzung durch das Landesarbeitsamt auf dem Grundstück bereits ca. 60 Stellplätze für Bedienstete und Besucher vorgehalten wurden, was etwa der Anzahl an Stellplätzen für das geplante Wohnbauvorhaben entspricht. Diese bisherige Stellplatzanlage wurde sowohl über die Siemensstraße als auch über den Altenbekener Damm erschlossen. (siehe auch Kapitel 7.4 Emissionen – Tiefgarage)

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt an der Siemensstraße ist aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll, weil auf diese Weise die bisherige Grundstückszufahrt vom Altenbekener Damm aus entfällt und damit künftig Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf dem Altenbekener Damm vermieden bzw. reduziert werden.

Mit der Tiefgarage werden die Wohngebäude teilweise und der begrünte Innenhof vollständig unterbaut. Die genaue Lage der Zufahrt ergibt sich dabei aufgrund der inneren Organisation der Tiefgarage, weil damit die Nutzung und Aufteilung des umbauten unterirdischen Raumes optimiert wird. Die Stellplätze erhalten so über die Treppenhäuser und Fahrstühle eine kurze, direkte Verbindung zu den Wohnungen.

Die zusätzlichen 3 Pkw-Standplätze für Car-Sharing sollen im südlichen Bereich der Stichstraße eingerichtet werden. Dieses besondere Fahrzeugangebot steht sowohl den Bewohnern des Bauvorhabens als auch anderen Bevölkerungsgruppen des Stadtteiles zur Verfügung.

### Fahrrad-Stellplätze (FST)

Die Fahrradabstellanlagen werden nach dem Modell Hannover oder gleichwertig ausgeführt (1 Fahrradbügel = 2 FST) und sind dezentral angeordnet. Sie verteilen sich auf die Hauseingänge (insgesamt etwa 20 FST), sind zum überwiegenden Teil jedoch im Bereich der Hofdurchgänge als überdachte Abstellplätze vorgesehen (insgesamt ca. 60 FST). Das Angebot wird durch weitere Stellplätze im Untergeschoss ergänzt.

### **3.1.4 Rettungswege**

Die Anordnung der Bewegungs- und Aufstellflächen für den Einsatz der Feuerwehr und der Rettungsgeräte wurden bei der Planung bereits berücksichtigt und sind im Wesentlichen abgestimmt.

Der erste Rettungsweg der Wohneinheiten erfolgt über die Treppenhäuser ins Freie auf die umgebenden öffentlichen Flächen. Der zweite Rettungsweg für die Wohnungen wird über den Innenhof sichergestellt. Dies erfolgt entweder über Balkone mit Fluchttreppen (Variante A) oder alternativ, soweit auf die Fluchttreppen verzichtet wird, durch das Anleitern durch die Feuerwehr (Variante B). Dementsprechend werden bei Variante B größere Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr benötigt. (siehe unter 3.2 Freiflächenplanung - Freiflächenplan – Variante A und B). Der exakte Verlauf der Rettungswege wird jedoch erst im Rahmen der weiteren Abstimmungen zum Bauantrag mit dem vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz abschließend festgelegt. Bis dahin werden die Varianten A und B parallel geprüft.

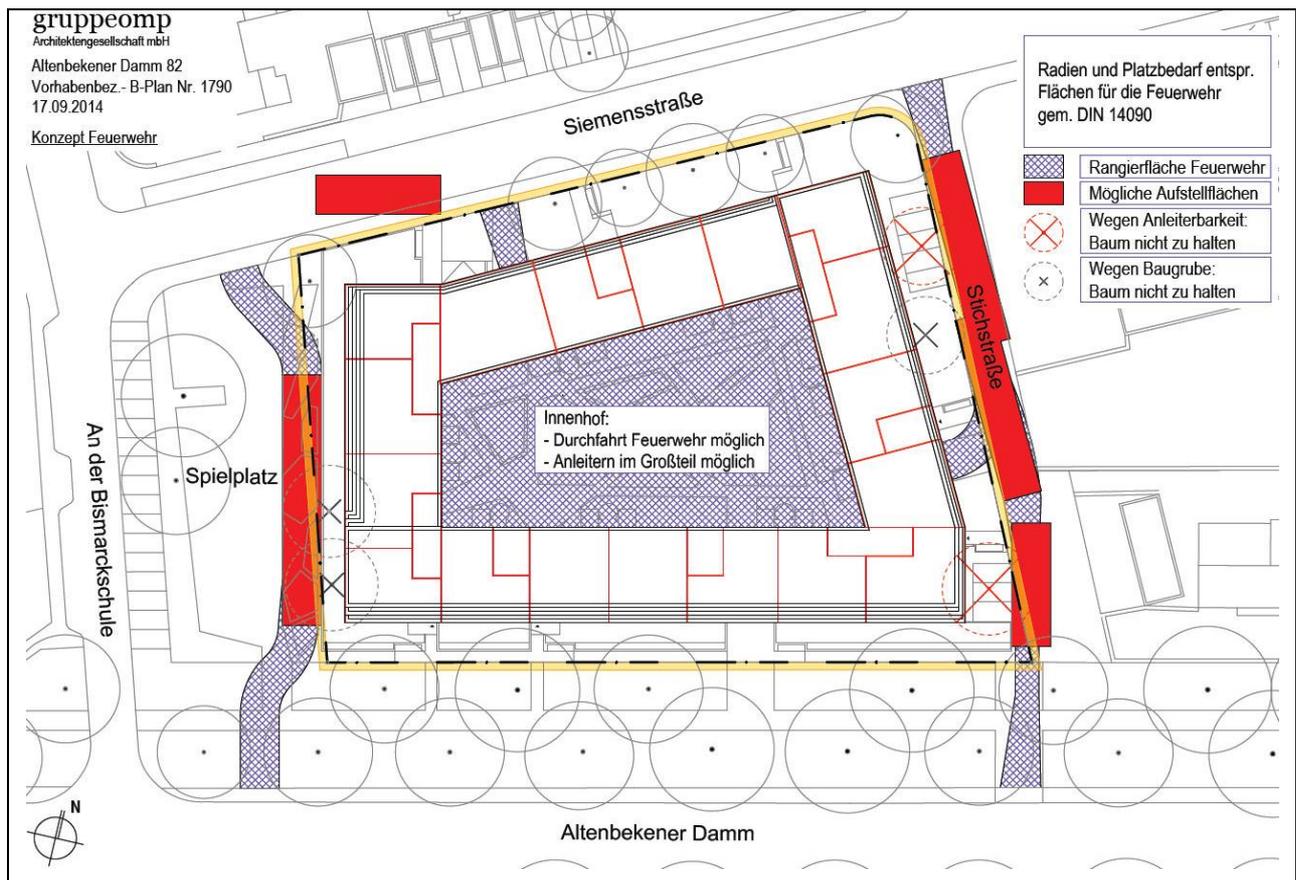
In die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen im Westen Flächen des Kinderspielplatzes und im Osten die Stichstraße mit einbezogen werden (siehe nachfolgenden Plan). Diese Flächen werden, soweit erforderlich, bei Ertüchtigung des Untergrundes in das

Gestaltkonzept der Freianlagen integriert sowie die Spielgeräte und Bänke in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün innerhalb des Spielplatzes neu angeordnet. Diese Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Eingriffe in die Baumkronen der Kastanienallee am Altenbekener Damm werden dadurch nicht erforderlich, da die Bäume bereits heute entsprechend aufgeastet sind. Darüber hinaus verbleiben am Altenbekener Damm die geforderten Mindestabstände von 7 m zwischen der Neubauung und den Stämmen der nördlichen Kastanienreihe, ggf. werden notwendige Maßnahmen wie Wurzelvorhänge vorgenommen. Auch die vorhandenen Bäume auf dem Baugrundstück entlang der „Siemensstraße“ können erhalten werden.

### Feuerwehbewegungs- und –aufstellflächen

(Abb. ohne Maßstab)



gruppeomp - September 2014

Dagegen sind im Bereich der Baugrube und aufgrund von Anforderungen der Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr Gehölzfällungen unerlässlich, die jedoch nach Baumschutzsatzung durch Ersatzmaßnahmen vollumfänglich ausgeglichen werden (siehe Kapitel 7.3 Baumschutzsatzung).

Grundsätzlich darf nach Fertigstellung der Baumaßnahme das Anleitern oder die Befahrbarkeit von notwendigen Feuerwehrezufahrten durch Baumstandorte nicht eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht werden. Die Eigentümer sind deshalb dazu verpflichtet und dafür verantwortlich, dass durch regelmäßige Baumpflegearbeiten (z.B. Astrückschnitte) die Anleiternmöglichkeiten und die Befahrbarkeit der Feuerwehrezufahrten erhalten bleiben.

Über das vorhandene Leitungswassernetz im Bereich des Plangebietes mit Nennweiten zwischen 100 mm (Siemensstr.) und 150 mm (Altenbekener Damm) ist die Löschwasserversorgung ausreichend sichergestellt. Weitere Hydranten sind nicht notwendig.

### 3.2 Freiflächenplanung

Die Blockrandbebauung wird gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Vorgartenzone abgegrenzt. Die innerhalb dieser Zone am Altenbekener Damm und zur Straße An der Bismarckschule gegenüber dem Straßenniveau tiefer liegende Rasenfläche verschafft den Erdgeschosswohnungen einen Respektabstand zum frequentierten Straßenraum und dient gleichermaßen als Retentionsraum bei Leinehochwasser (siehe auch Kapitel 4.0 Lage im Überschwemmungsgebiet – Sicherung des Retentionsraumes). Zur Siemensstraße und der davon abzweigenden Stichstraße werden die Vorgärten mit bodendeckenden Gehölzen begrünt. Dabei bleiben die 6 vorhandenen Kastanien in der Siemensstraße erhalten und auch die bestehende Sockelmauer entlang dieser Bäume wird aus technischen Gründen gesichert.

Als Neupflanzung von Großgehölzen sind im Plangebiet entlang der Stichstraße 3 Laubbäume 1. Ordnung sowie im öffentlichen Grünstreifen am Altenbekener Damm 1 Baum als Lückenschluss der nördlichen Kastanienreihe vorgesehen. Darüber hinaus werden weitere Laubbäume II. und III. Ordnung im begrüntem Innenhof gepflanzt, die insgesamt als ein Teil der Ersatzmaßnahme nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover aufgrund der für das Bauvorhaben notwendigen Gehölzfällungen vorzusehen sind (siehe Freiflächenplan und auch Kapitel 7.3 Baumschutzsatzung).

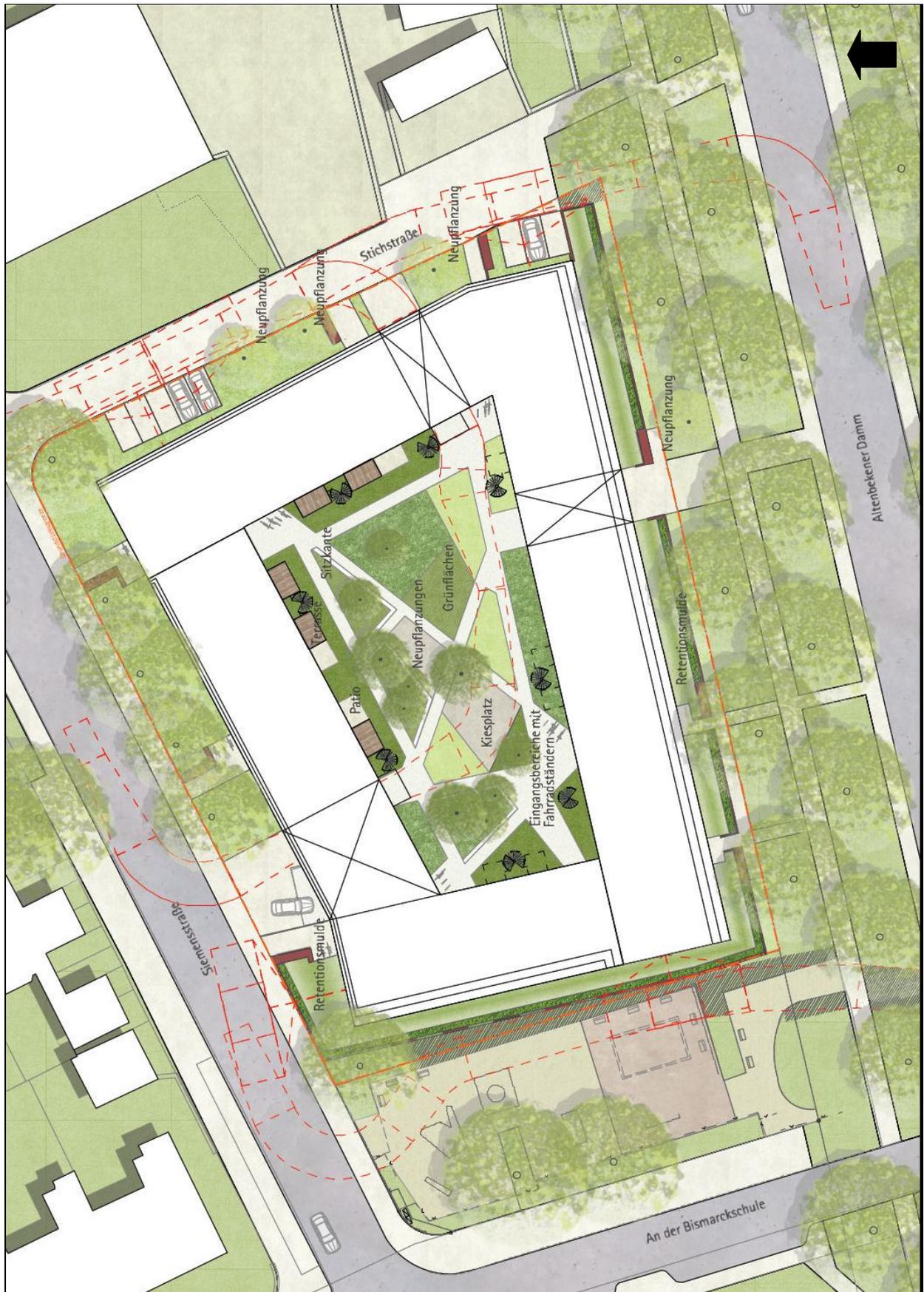
Im Innenhof wird durch unterschiedlichste Pflanzbereiche sowie befestigte Wege- und Platzflächen ein Freiraum geschaffen, der vielfältig nutzbar ist. Neben der reinen Erschließungsfunktion für die Wohnungen erhält diese Fläche eine Aufenthaltsqualität. Hochbeete verschaffen dem 'Grünen Filter' aus hochstämmigen Bäumen, inmitten des Hofes, ausreichenden Wurzelraum auf dem Tiefgaragendach und bieten mit ihren Einfassungen und Kanten z.T. zugleich Sitzmöglichkeiten. Die Privatsphäre der Terrassen im Erdgeschoss wird durch Hecken und paketartige Gehölzpflanzungen geschützt.

Die notwendigen Fahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden in dieses Freiflächenkonzept integriert. Die abschließende Klärung des zweiten Rettungsweges erfolgt jedoch erst im Rahmen des Bauantrages, so dass die Gehölzanpflanzungen und Wegeverbindungen im Innenhof nicht lagegenau sind und bei der Freiflächenplanung zunächst von 2 Varianten ausgegangen wird (siehe auch Kapitel 3.1.4 Rettungswege).

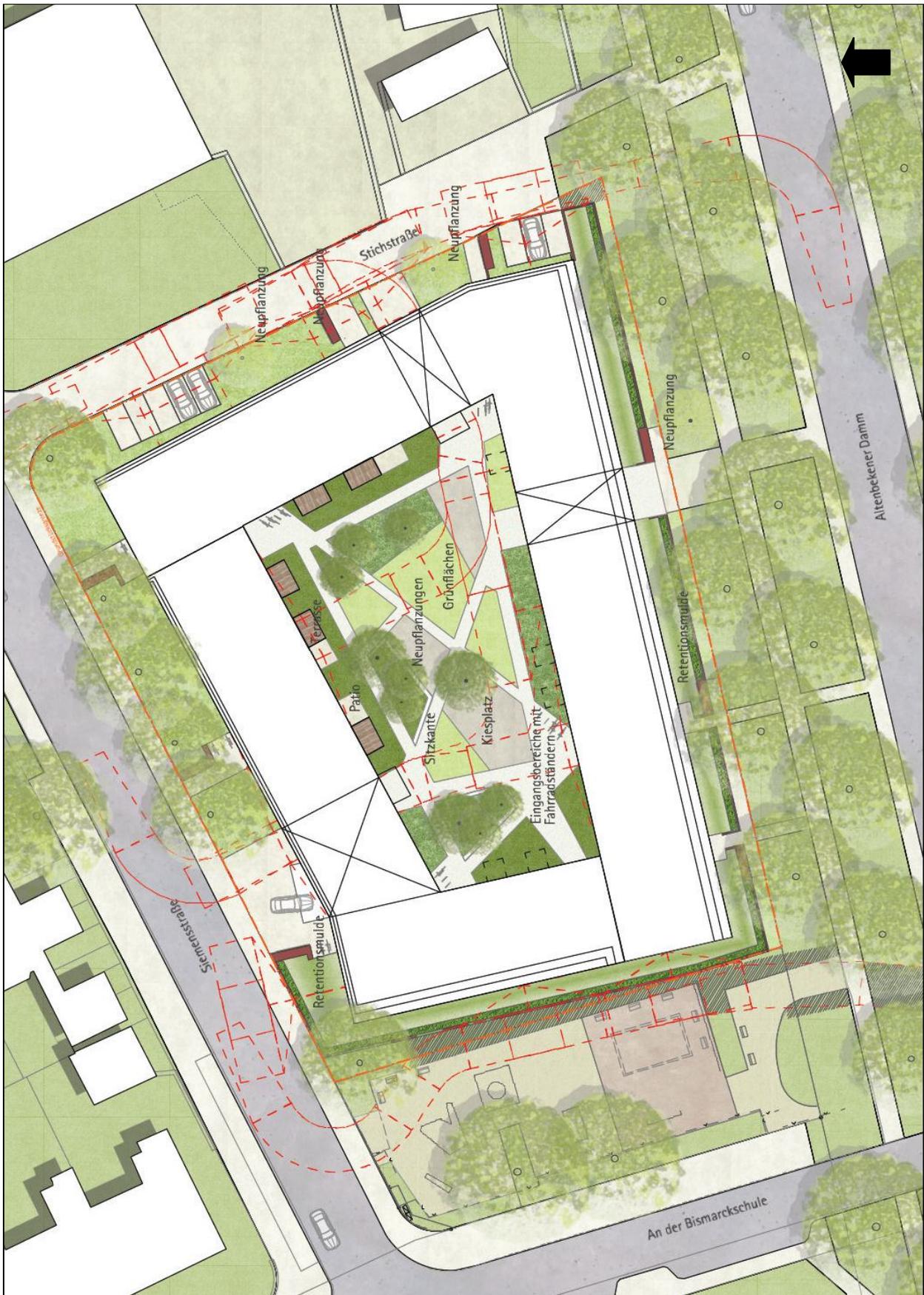
Die Müllstandorte werden eingehaust und sind den jeweiligen Hauseingängen zugeordnet. Eine Sammelstelle für Altpapier ist im Hofdurchgang zur Stichstraße vorgesehen.

Die Kastanien-Allee des „Altenbekener Damms“ gilt als besonders schützenswerter Baumbestand und wird von den baulichen Maßnahmen unangetastet bleiben. Die Kastanien ragen mit ihrem Baumkronendurchmesser etwa 4,50 m über die Grundstücksgrenze in das Planungsgebiet hinein. Zum Schutz der nördlichen Kastanienreihe wird der geforderte Mindestabstand von 7 m zu den Baumstämmen eingehalten und Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - ausgeführt.

Freiflächenplan Variante A  
(Sicherung des zweiten Rettungsweges im Innenhof über Balkone mit Fluchttreppen)



*Freiflächenplan Variante B  
(Sicherung des zweiten Rettungsweges im Innenhof durch das Anleiten der Feuerwehr)*



### **3.3 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen**

Der Bauträger verfolgt folgendes energetisches Konzept:

- Die Wohnanlage wird an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen.
- Des Weiteren wird der städtisch geforderte Niedrigenergiehausstandard NEH+ eingehalten. Das heißt, dass gemäß den ökologischen Standards der Stadt der Primärenergiebedarf um mindestens 15 % geringer gegenüber den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 und die Transmissionswärmeverluste (HT<sup>t</sup>-Wert) ebenfalls um 15 % geringer liegen, als die des Referenzgebäudes nach EnEV 2014.
- Durch die Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume mit ihren großen Fensterflächen nach Süden und Westen wird eine Passivnutzung der Sonnenenergie ermöglicht.
- Geprüft wird, ob darüber hinaus die Installation einer Photovoltaikanlage möglich ist.

Die Ergebnisse der Beratungen und Prüfungen durch die Klimaschutzleitstelle werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

### **4. Lage im Überschwemmungsgebiet – Sicherung des Retentionsraumes**

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Leine. Die Fließwege des Hochwassers müssen auf jeden Fall frei gehalten werden. Ein großer Teil des Überschwemmungsgebietes liegt jedoch nicht im Bereich der Wasserströmung, sondern das Wasser staut sich dort langsam ein und fließt am Ende des Hochwassers wieder ab.

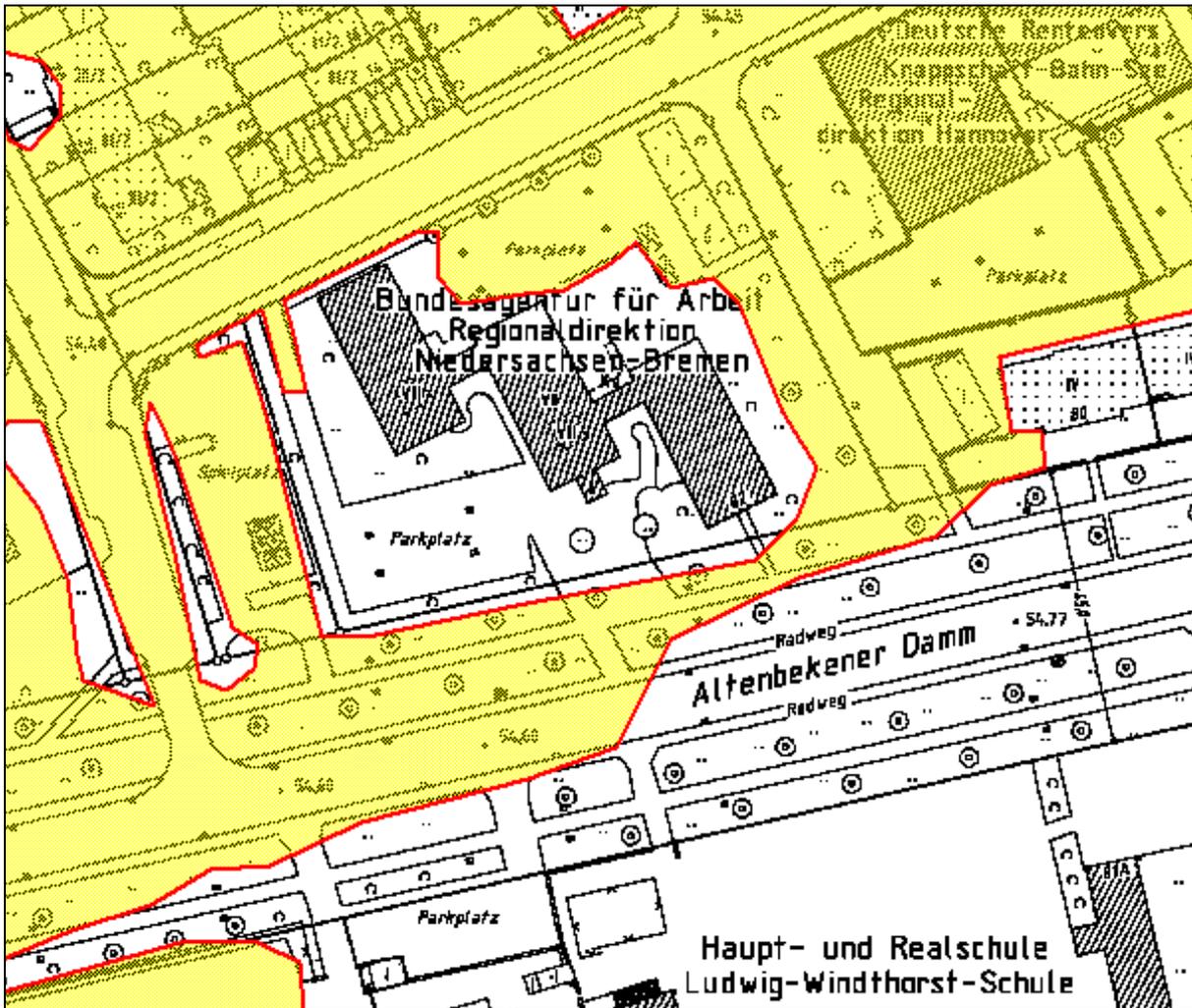
Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Überschwemmungsgebiet nur ausnahmsweise zulässig und muss gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz von der Unteren Wasserbehörde gesondert genehmigt werden. Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Anforderungen an den vorbeugenden Hochwasserschutz erfüllt sind.

Durch die geplante Neubebauung des Grundstückes geht ca. 155 m<sup>3</sup> Retentionsraum verloren, der durch geeignete und wirtschaftlich tragbare Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Als Wasserspiegelhöhe des sogenannten Jahrhunderthochwassers (HQ 100) ist in dem Plangebiet von 54,62 m ü.NN auszugehen. Dieser Wert wurde als Bemessungswasserstand für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den verlorengehenden Retentionsraum zugrunde gelegt. Um weiterhin gewährleisten zu können, dass der bei Hochwasserereignissen eingenommene Rückhalteraum in der Gesamtbilanz erhalten bleibt, ist vorgesehen, den aufgrund der Planung verlorengehenden Retentionsraum durch die Anlage von Versickerungsmulden auszugleichen. Hierzu wird zum „Altenbekener Damm“ und zur Straße „An der Bismarckschule“ eine um ca. 60 cm tiefer gelegte Vorgartenzone mit Rasen vorgesehen, die durch niedrige Mauern in Kombination mit Hecken zum Straßenraum eingefriedet wird. Die dadurch entstehende Retentionsmulde hat eine Größe von ca. 450 m<sup>2</sup> und ein Volumen von ca. 160 m<sup>3</sup>, so dass der verlorengehende Retentionsraum für das Leinehochwasser vollständig ausgeglichen wird.

Darüber hinaus müssen die Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise eingehalten werden, soweit die gefährdeten Bereiche des Grundstückes überbaut bzw. unterbaut werden.

Die tatsächlich auszuführenden Maßnahmen werden aber erst in der noch zu erteilenden wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 78 WHG durch die Region Hannover festgesetzt.



Grenze Überschwemmungsgebiet

(Abb. ohne Maßstab)

## 5. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Kulturdenkmale Bismarckschule (An der Bismarckschule 5), Tellkampfschule (Altenbekener Damm 83) und Landesarbeitsgericht (Siemensstr. 10), die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen und deren Umgebungsschutz entsprechend zu berücksichtigen ist.

In der Umgebung sind verschiedene archäologisch relevante Bodenfunde dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Knochen, Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hannover sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Für die Erschließung der neuen Bebauung stehen im angrenzenden Straßenraum folgende Hauptmedien zur Verfügung:

- Schmutz- und Regenwasser
- Trinkwasser
- Fernwärme
- Gas
- Strom/Starkstrom,
- Telekommunikation.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Siemensstraße und den Altenbekener Damm.

### **Schmutz- und Regenwasser**

Im Altenbekener Damm liegen bereits Schmutz- und Regenwasserkanäle. In der Siemensstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Grundsätzlich gilt, dass bei entsprechend versickerungsfähigem Untergrund sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist. Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser ist hier aufgrund der Lage des Plangebietes im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine und des hohen Grundwasserstandes jedoch nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird deshalb unter Berücksichtigung einer realisierbaren Regenwasserrückhaltung an das öffentliche Kanalnetz abgegeben. Dabei ist eine Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha auch bei Starkregenereignissen einzuhalten. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten. (siehe auch Kapitel 7.7 Oberflächenwasser / Grundwasser)

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch bauliche Änderungen der Geländetopologie bei Starkregenereignissen neue oberflächige Fließwege geschaffen werden können. Daher sind die Höhenlagen der Einfahrten für Tiefgaragen, Keller- und Gebäudeeingänge, Lichtschächte usw. zu prüfen und ggf. anzupassen. Alternativ sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen vorzusehen.

Gewässerbelastungen durch Metaldächer und pestizidhaltige Baustoffe sind auszuschließen. Ist ein Verzicht der Verwendung nicht möglich, ist das Regenwasser vor Ableitung in die öffentliche Kanalisation wirksam zu reinigen.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist im Bebauungsplangebiet durch Leitungen in den umliegenden Straßen hinsichtlich der bereitgestellten Wassermengen als gesichert anzusehen.

### **Fernwärme**

Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz der Stadt Hannover angeschlossen. Sofern eine Umlegung der im Planungsbereich vorhandenen Fernwärmeleitungen erforderlich wird, ist dies nur außerhalb der Heizperiode in den Sommermonaten möglich. Eine weitere Abstimmung ist deshalb notwendig.

### **Abfallentsorgung**

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

Die Behältnisse für die Abfallentsorgung werden dezentral und hausnah den jeweiligen Hauseingängen zugeordnet und in Müllschränken im Bereich der Vorgärten untergebracht. Eine Sammelanlage für Altpapier ist im Hofdurchgang zur Stichstraße vorgesehen. Die genauen Lagen werden mit dem Bauantrag festgelegt.

Soweit die Standorte weiter als 15 m von der nächst gelegenen, befahrbaren Straße entfernt liegen, wird der kostenpflichtige Holservice von aha in Anspruch genommen oder die Behälter werden von den Nutzern selbst zur Leerung an der Straße bereitgestellt. Für Altpapierbehälter und –säcke wird jedoch wie auch für Duale-System-Deutschland-Abfälle kein Holservice angeboten.

## **Strom**

Je nach zukünftigem Leistungsbedarf ist im Plangebiet ein Standort für eine Netzstation vorzusehen. Dafür wird eine Anordnung innerhalb des Gebäudes an einer gut zugänglichen Stelle priorisiert, soweit dadurch für die Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die im Plangebiet vorhandene Kundenstation muss vor Beginn der Abrissarbeiten entfernt werden.

## **7. Umweltbelange**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie unter Kapitel 2.3.1 (Planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Daher wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

### **7.1 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet weist eine mehrgeschossige Gebäudeanlage auf. Die zugehörigen Freiflächen werden als Stellplatzanlage genutzt und sind darüber hinaus überwiegend gärtnerisch gestaltet.

Hervorzuheben ist ein umfangreicher, z.T. alter Einzelbaumbestand, der ortsbildprägend ist und zur Staubfilterung sowie zur CO<sub>2</sub>-Speicherung beiträgt. Dies gilt insbesondere für den sehr schützenswerten Baumbestand entlang des Altenbekener Dammes, der Teil einer alten Kastanienallee ist, aber außerhalb des Baugrundstückes liegt. Diese Baumallee führt als Grünachse und wichtige Verkehrsverbindung vom Maschsee bis in die Bebauung der Südstadt hinein und setzt sich über die Hildesheimer Straße hinweg (als Platanenallee) bis zur Kreuzung mit der Jordanstraße/ Mainzer Straße fort. Sie dominiert damit auch das künftige Wohnquartier und trägt wesentlich zur Qualität des Standortes bei. Mit der Neubebauung wird zum Schutz der Kastanienallee ein ausreichender Abstand von mindestens ca. 7 m zum Stammradius der nördlichen Baumreihe eingehalten.

Der Baum- und Strauchbestand im Plangebiet (z.B. Bäume an der Siemensstraße) wird, soweit möglich, in die Planung integriert und durch Ersatzpflanzungen wieder ergänzt. Die Dachflächen der Wohngebäude werden extensiv begrünt, soweit sie nicht durch die Installation technischer Anlagen oder durch Oberlichter in Anspruch genommen werden. Der Innenhof (Decke der Tiefgarage) sowie die Vorgartenzonen werden gärtnerisch gestaltet.

Damit wird nicht nur zusätzlicher Lebensraum geschaffen, sondern auch das Lokalklima sowie die Staubfilterung und die CO<sub>2</sub>-Speicherung unterstützt.

Durch den Erhalt der Straßenbäume sowie die Höhenentwicklung der Neubebauung und die Materialwahl für die Fassaden wird auch die landschaftliche und gestalterische Einbindung des Bauvorhabens gewährleistet.

Aufgrund der bestehenden Baurechte werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

### **7.2 Artenschutz**

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz werden beachtet.

#### Brutvögel und Fledermäuse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld bieten potentielle Lebensräume vor allem für Vögel und Fledermäuse. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wur-

den die notwendigen Untersuchungen beauftragt (Büro: Abia, Neustadt am Rgb. / Zwischenbericht - Juli 2014). Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens (Stand Oktober 2014) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

a) Brutvögel

Grundsätzlich sind alle wildlebenden europäischen Brutvogelarten nach Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützt“.

Im Untersuchungsgebiet wurden 7 Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Zaunkönig) mit Status Brutnachweis bzw. Brutverdacht nachgewiesen. Dazu kommen fünf weitere Arten (Elster, Heckenbraunelle, Rabenkrähe, Ringeltaube und Star), von denen mit Ausnahme der Heckenbraunelle alle lediglich als Gäste im Untersuchungsbereich einzustufen sind.

Die Bedeutung des Gebietes für die Avifauna ist angesichts der Größe und der vorhandenen Biotopstrukturen als durchschnittlich einzuschätzen. Sie ist von allgemein häufigen, nicht gefährdeten Arten geprägt. Die im Plangebiet nachgewiesenen, zum Brutbestand zu zählenden Arten sind hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl ausnahmslos den im Außenbereich des Geländes vorhandenen Gehölzen zuzuordnen. Der beobachtete Star befindet sich als einzige Art auf der Vorwarnliste (gemäß Roter Liste (KRÜGER & OLTMANN, 2007)), gehört aber nicht zum Brutbestand. Hinweise auf häufig an Gebäuden brütende Arten wie Schwalbe oder Mauersegler ergaben sich nicht.

Eine teilweise Erhaltung des Gehölzbestandes wird empfohlen, die Fällung bzw. Rodung außerhalb der Brutsaison ist jedoch möglich, da die beobachteten Brutvogelarten auf im Umfeld vorhandene Bruthabitate ausweichen können. Die Fällarbeiten müssten in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

Brütende Arten am oder im Gebäude wurden nicht nachgewiesen, so dass ein Abbruch auch während der Brutzeit möglich ist.

b) Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG in Zusammenhang mit Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Im Bereich des untersuchten Geländes wurden die vier Arten Großer Abendsegler, Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus festgestellt. Alle Arten nutzen das Plangebiet mehr oder weniger intensiv als Jagdgebiet. Bemerkenswert sind die zahlreichen Flüge von Zwergfledermaus und Mückenfledermaus im Bereich der Fassaden, dennoch konnten dort keine Ein- und Ausflüge beobachtet und damit keine Lebensräume für die Fledermäuse nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Höhlensuche in Bäumen ergab sich eine Fundstelle, die jedoch aufgrund zu geringer Größe nicht als Fledermaushabitat in Betracht kommt.

Damit können die auf dem Gelände befindlichen Gebäude abgerissen werden, ohne Konflikte mit dem Artenschutz auszulösen.

Knolliges Rispengras

Im Bereich der Kastanienallee ist nach Angaben des BUND entlang des Altenbekener Damms ein großer Bestand des Knolligen Rispengrases (*Poa bulbosa*, Rote Liste Niedersachsen: gefährdet) vorhanden. Dieses gilt als besonders erhaltenswert und darf durch den Baustellenbetrieb nicht beeinträchtigt werden. Vorkommen innerhalb des Plangebietes sind in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht kartiert.

Da die Baustelleneinrichtungen und –zugänge wegen der Kastanien am Altenbekener Damm nicht von dieser Straße aus erfolgen können, wird zum Schutz des Baumbestandes ein Bauzaun entlang der Grundstücksgrenze zum Altenbekener Damm errichtet. Der Grünstreifen entlang des Altenbekener Damms wird damit durch die Baumaßnahmen nicht berührt und zugleich auch der Schutz des Rispengrases gewährleistet. Die Anforderungen der DIN 18920 sind zu beachten.

### 7.3 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet sind insbesondere an den Grundstücksrändern Einzelbäume und weitere Gehölzbestände vorhanden, auf die die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover anzuwenden sind. (siehe hierzu den nachfolgenden Lageplan mit Standorten der zu erhaltenden und der zu fällenden Gehölze). Es handelt sich dabei sowohl um 13 Kastanien mit einem Stammumfang von mind. 60 cm in 1-Meter Höhe, als auch um Sträucher mit einer Höhe von mehr als 3 m Diese Gehölze werden soweit möglich erhalten und in die Freiraumplanung integriert (z.B. Kastanien an der Siemensstraße).

Trotzdem müssen insgesamt 46 Gehölze, davon 7 Bäume gefällt werden. Hierfür ist nach Baumschutzsatzung eine Ersatzpflanzung von ca. 50 Gehölzen vorzusehen. Davon mindestens 7 Bäume I. Ordnung, die restlichen Gehölze II. – III. Ordnung, jeweils mit einer Pflanzqualität von 18-20 cm Stammumfang. Die zu verwendenden Gehölzarten sind der Liste „Bäume und Sträucher für Hannover“ zu entnehmen.

Die notwendigen Ersatzmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Bereich Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz geleistet in Form von

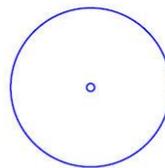
- Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück Altenbekener Damm 82 sowie
- einem Baumstandort innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Altenbekener Damm als Ergänzung der vorhandenen Kastanienallee, (siehe hierzu den Lageplan zu den Standorten für Ersatzpflanzungen)
- Ersatzpflanzungen auf eigenen Poolflächen der Vorhabenträgerin im Stadtgebiet
- und/oder durch Ausgleichszahlungen.

Insgesamt wird damit für die Gehölzfällungen ein voll umfänglicher Ausgleich gewährleistet. Die Absicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

### Lageplan – Standorte der zu erhaltenden und der zu fällenden Gehölze



Legende:



Baum, zu erhalten  
lagegenau gem. Vermesserplan



Baum, zu entnehmen  
lagegenau gem. Vermesserplan



Baum / Großstrauch, zu erhalten  
Lage ungefähr, gem. Kartierung lad+



Baum / Großstrauch, zu entnehmen  
Lage ungefähr, gem. Kartierung lad+

lad+ landschaftsarchitektur diekmann –  
September 2014

(Abb. ohne Maßstab)

Lageplan – Standorte für Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück Altenbekener Damm 82 und in der Kastanienallee Altenbekener Damm



Legende:



Laubbaum I. Ordnung  
Aesculus hippocastanum, Sol 5xv, aewS, DB, 25-30



Laubbaum III. Ordnung  
Aesculus carnea 'Briotii', H, 4xv, aewS, DB, 20-25



Laubbaum III. Ordnung  
Art noch nicht festgelegt, H, 3xv, DB, 18-20



Bestandsbaum

lad+ landschaftsarchitektur diekmann –  
November 2014

(Abb. ohne Maßstab)

## 7.4 Emissionen

### Verkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen der umliegenden Straßen und insbesondere durch den südlich gelegenen Altenbekener Damm ein. In dem Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover (LHH) aus dem Jahr 2009 werden für das Grundstück Tagwerte (6:00 bis 22:00 Uhr) zwischen 55–60 dB(A) für den südlichen Grundstücksabschnitt und 50-55 dB(A) bzw. 45-50 dB(A) für den nördlichen Abschnitt angegeben. Hinsichtlich der Nachtwerte (22:00 – 6:00 Uhr) werden für einen ca. 10,0 m breiten, südlich gelegenen Grundstücksabschnitt Werte zwischen 50-55 dB(A) und für die übrigen Bereiche 45-50 dB(A) bzw. <40 und 40-45 dB(A) angegeben. Die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 werden somit in einem südlichen Teilabschnitt tags und nachts überschritten. Das Bauvorhaben wird als Blockrandbebauung errichtet. Dabei lässt die Tordurchfahrt auf Seite des Altenbekener Dammes grundsätzlich ein Eindringen des Straßenverkehrslärms in den Innenhof zu. Aufgrund der zu erwartenden Größenordnung der Schallimmissionen sind jedoch keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, weil nach dem Schallimmissionsplan 2009 (LHH) bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach DIN 18005 etwa in einem Abstand von ca. 35 -40 m von der Straßenachse Altenbekener Damm erreicht ist und der Abstand der Toreinfahrt/Innenhof ca. 35 m beträgt. Damit wird das zukünftige Gebäude als Hindernis wirksam und dazu führen, dass in den Innenhof keine Schallimmissionen dringen, die über den Orientierungswerten liegen.

Für das Vorhaben folgt daraus, dass insbesondere für die südliche Fassade erhöhte Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile zu erfüllen sind. Mit der Bauform der Blockrandbebauung und einem erhöhten passiven Schallschutz wird auf diese Situation reagiert. Zu den Schalldämpfungsmaßnahmen gehören z.B. auch Schallschutzfenster und Lüftungstechnische Einrichtungen, soweit dies je nach Lage der schutzbedürftigen Räume notwendig ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen durch ein Schallgutachten weiter definiert, so dass die gesetzlich erforderlichen Innenpegel eingehalten werden.

Terrassen, Balkone und Loggien bieten einen Austritt ins Freie und werden offen ausgeführt. Sie sind z.T. auch nach Süden zum Altenbekener Damm angeordnet. Durch die Blockrandbebauung entsteht ein ruhiger Innenhof, der als ansprechendes Zusatzangebot mit Aufenthaltsbereichen im Freien mit einem angemessenen Tagpegel für die Bewohner zur Verfügung steht (kleiner 59 dB(A) – Grenzwert der 16. BImSchV unter Berücksichtigung der Vorprägung des Grundstückes).

### Tiefgarage

Bei den Einstellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die ausschließlich den Bewohnern der geplanten Wohnbebauung zugeordnet werden (Ziel- und Quellverkehr), nicht um gewerbliche Verkehre. Die Vorschriften der TA-Lärm finden somit hier keine Anwendung.

Unabhängig davon sollen für die Errichtung der geplanten Tiefgarage die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschemissionen gemäß dem Stand der Technik angewandt werden. Dabei sind aufgrund von Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten keine lärmtechnischen Probleme zu erwarten, weil die benachbarten Wohnhäuser ca. 30 m entfernt liegen.

Lediglich für die Fenster des neuen Gebäudes unmittelbar über oder neben der Tiefgaragenzufahrt könnten sich erhöhte Anforderungen ergeben, die zu einem entsprechenden passiven Schallschutz bzw. zu einer Beschränkung der Raumnutzung führen könnten. Dies müsste ggf. im weiteren Verfahren von dem Bauträger untersucht werden.

### Gewerblicher Lärm

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 471 Alte Döhrener Straße wurden in einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung auch die Gewerbelärmquelle (u.a. Gilde-Brauerei) untersucht. Dabei wurden die relevanten Emissionsquellen anhand vorhandener Genehmi-

gungsunterlagen nachgebildet und mit Hilfe einer Lärmmessung auch messtechnisch nachgewiesen.

Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm im unmittelbaren Nahbereich der Gilde-Brauerei ab einem Abstand von ca. 20 m bereits eingehalten werden. Somit liegt ein Einfluss der Gilde-Brauerei nur im Bereich der Alten Döhrener Straße vor.

Der Bereich des Bebauungsplanes 1790 liegt in einem Abstand von ca. 160 m von der Gilde-Brauerei entfernt, so dass eine Betrachtung des Gewerbelärms nicht erforderlich ist.

## **7.5 Altlastenverdachtsflächen / Boden und Baugrund**

### Altlastenverdachtsflächen

Erkenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen, oder sonstige erkundete Flächen (Einzelfälle) liegen nicht vor.

Im Bereich der Baufläche sind jedoch unterhalb einer ca. 20 cm bis 30 cm dicken mutterbodenähnlichen Deckschicht bzw. der vorhandenen Oberflächenversiegelung aufgefüllte Böden 1,90 m bis rd. 3,30 m unter dem heutigen Gelände vorhanden. Diese Böden weisen eine heterogene Zusammensetzung auf (Auffülle u.a. mit Sand, Ziegelresten, Bauschuttresten, organischen Böden). Aufgrund dieser Aufschüttungen durch Trümmerschutt sind nach Abbruch der Bestandsgebäude in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover Untersuchungen durch Sondierbohrungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Auensedimente in Überschwemmungsgebieten der Leine durch die Folgen des jahrhundertelangen Harzbergbaus mit den Schwermetallen Blei, Zink und Cadmium insbesondere aus dem Zufluss der Innerste aus dem Ober- und Nordharzer Bergbaurevier befrachtet worden sind. Mit Schwermetallbelastungen ist daher nicht nur in den Trümmerschuttauuffüllungen, sondern auch im natürlich gewachsenen Boden unterhalb der Auffüllungen zu rechnen

### Boden und Baugrund

Der geotechnische Bericht wurde von dem Büro Dr.-Ing. Meihorst und Partner (Gehägestraße, Hannover - Stand November 2013) erstellt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Maschsee ist ein maximaler bekannter Wasserstand von rd. 51,8 m ü.NN anzunehmen. Zuzüglich eines bautechnisch üblichen Sicherheitsaufschlags für den Feuchtigkeitsschutz des Gebäudes ergibt sich dadurch ein relevanter Bemessungswasserstand von ca. 52,3 m ü.NN. Die Geländeoberkante liegt bei ca. 54,4 m ü.NN.

Bei Erdarbeiten sind generell die Bestimmungen der ZTVE-StB 09 („Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau“) zu berücksichtigen. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Bauausführung zu überprüfen. Im Bereich der Endaushubebenen sind eventuelle Fehlstellen, wie z.B. organische Böden, aufgeweichte bindige Böden, möglicherweise vorhandene umgelagerte Schichten oder Auffüllungen (siehe Altlastenverdachtsflächen – 2. Absatz) sorgfältig auszukoffern und durch Austauschboden bzw. Differenzbeton zu ersetzen.

Das wasserrechtliche Gutachten zur Überprüfung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Retentionsraum der Leine, insbesondere auf die benachbarte Bebauung, wird derzeit durch das Fachbüro Dr. Mull und Partner GmbH & Co.KG (Isernhagen) erarbeitet. Besondere Anforderungen an die neuen Retentionsflächen im Süden und Westen der Wohnbebauung werden bei der Freiraumplanung berücksichtigt (siehe auch Kapitel 3.2 Freiflächenplanung und 4. Lage im Überschwemmungsgebiet - Sicherung des Retentionsraumes).

## **7.6 Kampfmittel**

Für zwei Teilbereiche des Plangebietes liegen Erkenntnisse zu Kampfmittelfunden vor. Die Erdarbeiten im Bereich dieser Kampfmittelverdachtsflächen sind durch den Kampfmittelräumdienst zu begleiten.

## 7.7 Oberflächenwasser / Grundwasserabsenkungen

Für das Plangebiet ist hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück folgendes anzumerken:

Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet der Leine eingeschränkt möglich. Darüber hinaus lässt der hohe Grundwasserstand von HGW = ca. 52,30 m ü.NN keine effizienten anlagentechnische Regenrückhaltesysteme zu. Ansonsten sind die Möglichkeiten zur Anlage und Vorhaltung von Sickerflächen stark eingeschränkt, da

- das neue Baugrundstück durch das geplante Bauvorhaben zu etwa 75 % versiegelt wird und
- unter Berücksichtigung des Baumschutzes in den Wurzelbereichen der zu erhaltenden Bäume derartige Flächen nicht angelegt werden können.

Das anfallende Niederschlagswasser wird deshalb über die Regenwasserrückhaltungsvolumen der extensiv begrünten Gebäudedächer und des intensiv begrünten Tiefgaragendachs auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Dabei wird die Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha auch bei Starkregenereignissen eingehalten. Die entsprechenden Nachweise werden mit dem Entwässerungsantrag vorgelegt.

### Grundwasserabsenkungen

Sofern im Zusammenhang mit den Bautätigkeiten (Tiefgarage, Fahrstuhlunterfahrt, Grundleitungen etc.) das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf dies grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>).

## 8. Durchführungsvertrag

Die Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger, Am Holzgraben 1, 30161 Hannover hat als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

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

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Planung, Finanzierung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung und Ertüchtigung öffentlicher Flächen für die Feuerwehr und die daraus resultierende und erforderliche Umgestaltung des Spielplatzes An der Bismarckschule
- Dachbegrünung,
- Freiflächenplanung
- Schutzmaßnahmen für das Rispengras
- Nachweis der Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück für die Baum- und Gehölzfällungen,
- Umsetzung energetischer Maßnahmen,
- Regelung zu Infrastrukturkosten für den entstehenden Bedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen,

- Regelung zu 3 Einstellplätzen für Car-Sharing
- 10 % Wohnungsanteil als geförderter Mietwohnungsbau mit Mietpreisbindung

## 9. Umsetzung der Planung / Kosten

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Fa. Gundlach GmbH & Co KG Bauträger als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu übernehmen. Für die Stadt Hannover entstehen somit keine Kosten.

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Da im überplanten Baufeld Trümmerschutt und sonstige anthropogene Auffüllungen vorliegen können, sind nach Abbruch der Bestandsgebäude weitere Untersuchungen vorzunehmen.

Ausgehend von den üblichen Berechnungsansätzen der Stadt Hannover für Kindergärten und Krippenplätze löst die vorgesehene Wohnbebauung auf dem Grundstück Altenbekener Damm 82 Bedarfe an Infrastruktureinrichtungen, Kindertagesstätte, aus.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag einen Anteil an den Infrastrukturkosten zu übernehmen.

Die wasserrechtliche Genehmigung bzw. die Inaussichtstellung der Genehmigung ist Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens und wird daher vor Beschluss des Durchführungsvertrages und des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Begründung, aufgestellt im November 2014 durch:

Planungsbüro Petersen  
(Architekten und Stadtplaner)  
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

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

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2014

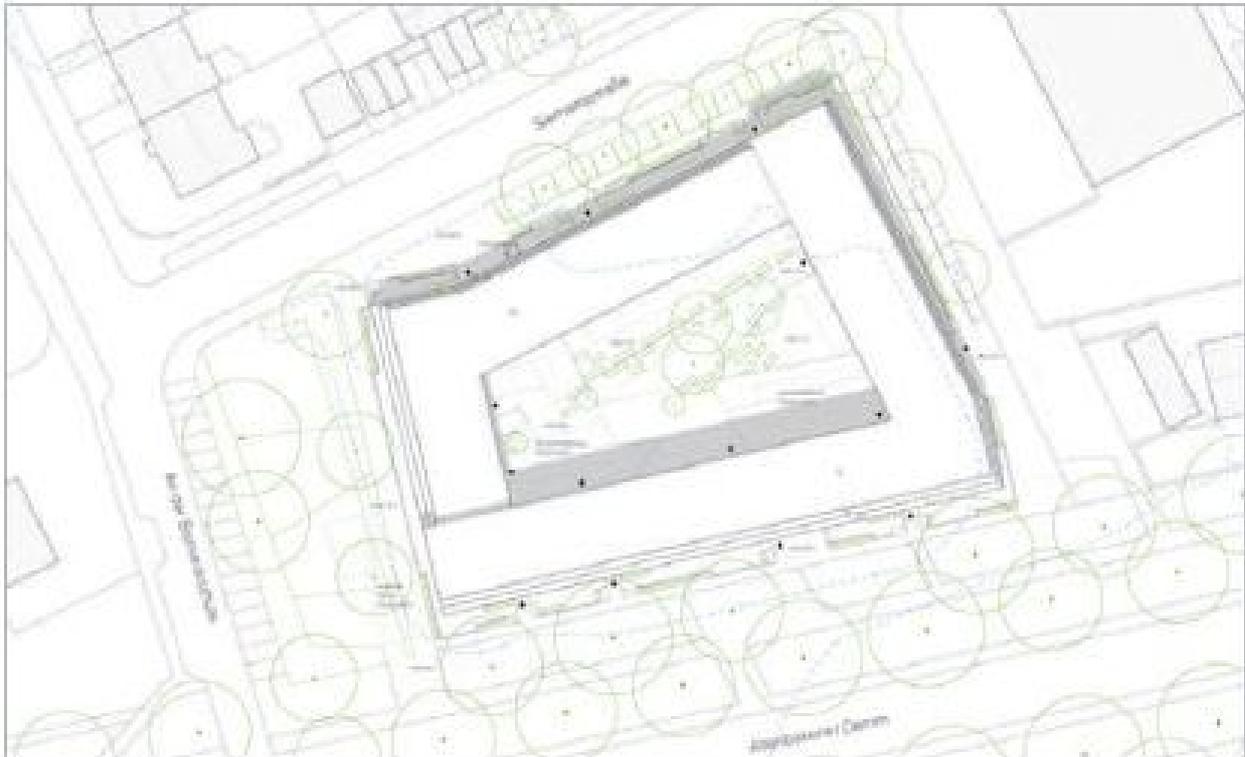
(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / \_\_.\_\_.\_\_\_\_

3 Anlagen

## Anlagen zu Kapitel 2.2 Architektenwettbewerb

Anlage 1: 1. Preis - gruppeomp Architektengesellschaft mbH bda, Rastede



Anlage 2: 2. Preis – ASP Architekten Schneider Meyer Partner, Hannover.



Anlage 3: 3. Platz – ahrens grabenhorst architekten BDA, Hannover

