

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1787 - Adolfstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Hannover-Mitte
Stadtteil: Calenberger Neustadt

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet wird begrenzt durch die vorhandene Bebauung der Molthanstraße im Norden und der Kommandanturstraße im Westen. Es erstreckt sich bis an die Grenzen der Grundstücke auf der Südseite der Adolfstraße bzw. östlich der Mittelstraße.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	Seite 2
2	Planverfahren	3
3	Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3.1	Beschreibung des Plangebietes	3
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
3.3	Geltendes Planungsrecht	5
3.4	Denkmalrechtliche Vorgaben	5
4	Städtebauliche Zielsetzungen	7
4.1	Wohnbauflächeninitiative	7
4.2	Architektenwettbewerb	7
4.3	Sonstige Ziele	8
5	Vorhabenplanung	9
5.1	Nutzungskonzept	9
5.2	Bebauung und Architektur	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Freiflächengestaltung	13
5.5	Klimaschutz und ökologische Standards	14

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6	Soziale Infrastruktur	Seite 15
7	Verkehrerschließung	15
	7.1 Anbindung des Plangebietes	15
	7.2 Straßenumbaumaßnahmen	15
	7.3 Ruhender Verkehr	17
8	Ver- und Entsorgung	18
9	Wasserwirtschaftliche Belange	18
	9.2 Oberflächenentwässerung	18
	9.3 Hochwasserschutz	19
10	Immissionsschutz	20
	11.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung	20
	11.2 Ermittlung und Bewertung der Geräuschsituation	20
	11.3 Schallschutzmaßnahmen	22
11	Natur und Landschaft	23
	12.1 Allgemeine Einschätzung	23
	12.2 Baumschutz	24
	12.3 Artenschutz	25
12	Boden	25
	13.1 Bodenverhältnisse und Altlasten	25
	13.2 Kampfmittelbelastung	26
13	Gutachten	27
14	Durchführungsvertrag	27
15	Kosten für die Stadt	27
	Verfahrensvermerk	28

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Projektgesellschaft Adolfstraße GmbH & Co KG, im Planbereich eine Wohnanlage mit 133 Wohneinheiten sowie mit einer Kindertagesstätte und einer wohnverträglichen Gewerbeeinheit zu errichten.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 85. Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht den rechtsverbindlichen Festsetzungen des hier maßgeblichen Durchführungsplanes (siehe Kapitel 3.3) und damit nicht dem öffentlichen Baurecht. Um den veränderten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Deshalb wird auf Antrag des Vorhabenträgers, der Projektgesellschaft Adolfstraße GmbH & Co KG, vom 30.11.2015 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan bereitet die Nutzung eines unbebauten Grundstückes in der Calenberger Neustadt für Wohnzwecke vor. Er dient einer Maßnahme der Innenentwicklung in der weitgehend bebauten und durch Wohn- und Büronutzungen geprägten Umgebung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

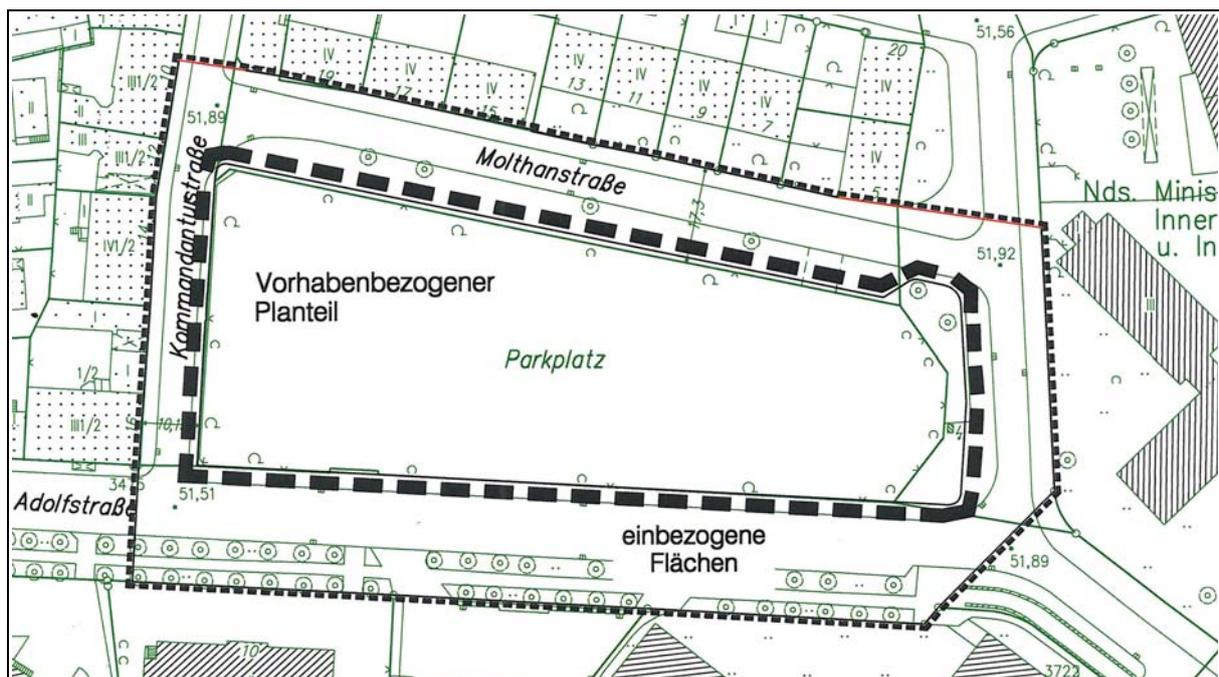
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen vorhabenbezogenen Planteil, der den vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB beinhaltet, sowie die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nur ca. 1 km südwestlich des Stadtzentrums liegt, ist auf der nachstehenden Übersichtskarte dargestellt.



Übersichtskarte (M 1 : 1.000, verkleinert)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Teiles beinhaltet im Wesentlichen ein unbebautes Grundstück an der Adolfstraße (Flurstück 116/1 der Flur 57). Das als bewirtschafteter Pkw-Parkplatz von Mitarbeitern und Besuchern der nahe gelegenen öffentlichen Einrichtungen und von Bewohnern des Stadtquartieres genutzte Grundstück präsentiert sich weitgehend als geschotterte Fläche. Auf den Grundstücksgrenzen befinden sich zahlreiche Gehölze. Darüber hinaus werden im Zuge einer Grundstücksarrondierung Teile des bisherigen Straßenraumes Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes: Hier handelt es sich um Flächen im Seitenraum der Mittelstraße (Teile von Flurstück 83/2 der Flur 58), um einen ca. 1 m breiten Grundstücksstreifen der Südseite der Molthanstraße (Teile von Flurstück 118/8 der Flur 57) sowie um kleinteilige Flächenkorrekturen an der Adolfstraße (Teile von Flurstück 126/6 der Flur 38) und an der Kommandanturstraße (Teile von Flurstück 118/9 der Flur 57, alle in der Gemarkung Hannover). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.078 m².

Auf allen vier Seiten des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die öffentlichen Verkehrsflächen der Molthanstraße im Norden, der Mittelstraße im Osten, der Adolfstraße im Süden und der Kommandanturstraße im Westen als Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen (in der Summe ca. 6.950 m²). Alle genannten Straßen sind als innerstädtische Anliegerstraßen ausgebaut. Auf der Südseite der Adolfstraße und im südlichen Seitenraum der Molthanstraße befinden sich stadtbildprägende Baumreihen bzw. Einzelbäume. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Lage des unbebauten Grundstückes in der Calenberger Neustadt.



Luftbild von Plangebiet und Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes, ist geprägt durch sehr heterogene Bebauungsstrukturen. Während sich nördlich und westlich überwiegend gründerzeitliche Wohnquartiere mit geschlossener, vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung anschließen, befinden sich im Süden und Osten großformatige Solitärbauten, die in den 1950/60er Jahren als Teil des geplanten Regierungsviertels am Waterlooplatz errichtet wurden. Bei den Verwaltungsgebäuden handelt es sich um langgestreckte, bis zu neungeschossige Baukörper auf großen Grundstücken. Nach Osten besteht über die einmündende Adolfstraße ein räumlicher Bezug zum Waterlooplatz.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover sind das Plangebiet wie die angrenzenden Flächen als Sondergebiet Regierungsviertel dargestellt. Westlich der Kommandanturstraße handelt es sich um Wohnbauflächen. Nördlich der Molthanstraße, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, ist der Standort einer Kindertagesstätte dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die bisherige und die neue Darstellung des Flächennutzungsplanes sind der Abbildung auf der nachfolgenden Seite zu entnehmen.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für den Planbereich und seine Umgebung ist der Durchführungsplan Nr. 85 vom Juni 1953, dessen ursprünglicher Geltungsbereich große Teile der Calenberger Neustadt umfasst. Der Durchführungsplan setzt für das Plangrundstück eine Fläche für öffentliche Zwecke (Schule) mit einer II- bis III-geschossigen Bebauung fest. Es werden differenzierte Baufelder mit Bau- und Straßenfluchten entlang der Kommandanturstraße, der Adolfstraße und der Mittelstraße sowie mit Vorgärten im Südwesten dargestellt.

Nördlich der Molthanstraße ist ein IV-geschossiges Wohngebiet zulässig, die Flächen östlich des Plangebietes sind für öffentliche Bauten vorgesehen.

3.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

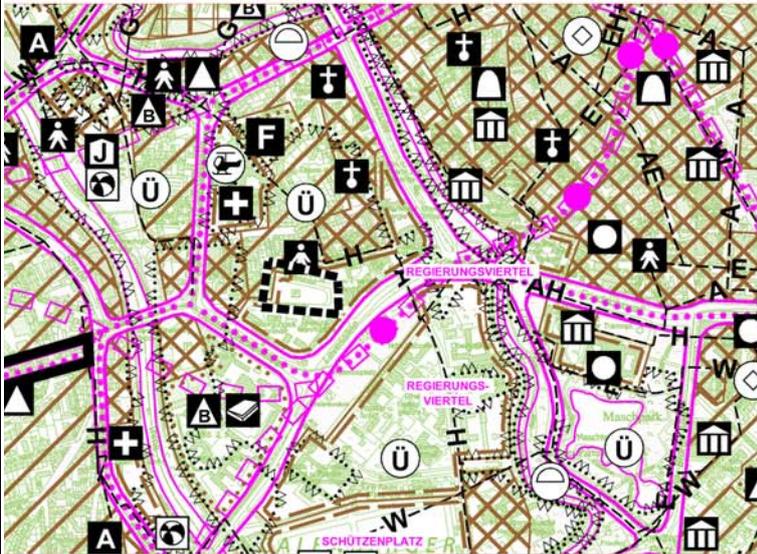
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale direkt betroffen. In unmittelbarer Nähe liegen jedoch folgende Baudenkmale, für die der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten ist:

- Adolfstraße 6 (Wohnhaus)
- Kommandanturstraße 16 (Wohnhaus)
- Lavesallee 6 (Innenministerium)
- Lavesallee 10 (Finanzamt Hannover-Mitte)

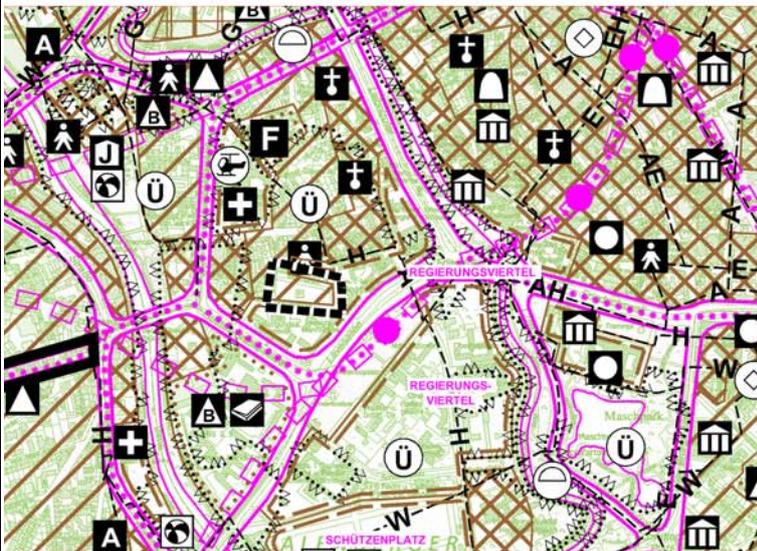
Darüber hinaus wird durch die geplante Neubebauung eine Gruppe baulicher Anlagen entlang der Adolfstraße fortgeführt, die ein Zeugnis der städtebaulich bedeutsamen Weiterentwicklung der Stadt nach Aufhebung der Stadtbefestigung ist. Der Bereich des Adolfswalls – heute Adolfstraße, Molthanstraße, Kommandanturstraße – wurde, begünstigt durch die Nachbarschaft zu Waterlooplatz und Esplanade, in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts großzügig gestaltet. Hier entstanden überwiegend anspruchsvolle Wohn- und Militärgebäude.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung muss davon ausgegangen werden, dass hier Bodendenkmale vorkommen. Deswegen werden im Vorfeld der Bauarbeiten archäologische Untersuchungen durchgeführt und die Erdarbeiten für die Erschließung und Gründung der geplanten Wohnanlage sind archäologisch zu begleiten. So kann frühzeitig erkannt werden, ob und in welchem Umfang mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Für alle bevorstehenden Erdarbeiten zur Grundstücksbebauung und -erschließung ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 i.V.m. § 13 NDSchG erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Hannover zu stellen. Darüber hinaus wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG bei Bodenfunden hingewiesen.

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



Legende

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



SONDERBAUFLÄCHE



SONDERGEBIET



Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

Zwecke der Landesverwaltung

REGIERUNGSVIERTEL

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN



GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



WASSERFLÄCHE



VERKEHRSLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



U - BAHN



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (GENERALISIERTE ÜBERNAHME)



EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



SCHULE-BERUFSBILDEND



SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



JUGENDHEIM



ALTENEINRICHTUNG



KRANKENHAUS



KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



THEATER, MUSEUM



STÄDTISCHE BÜCHEREI



SPIELPARK



SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG



FEUERWEHR



ZIVILSCHUTZ



BEREICH MIT MARKTFUNKTION



VERSORGUNGS-EINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

UMSPANNWERK



STÄDTISCHER WERKHOF



HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ



LEITUNGEN: ELEKTRIZITÄT



FERNHEIZUNG



GAS



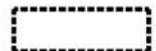
WASSER



ABWASSER



BEREICH DER ANPASSUNG



4 Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten Jahren beschlossen. Es umfasst neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen den Wohnungsneubau insbesondere die Schaffung neuer Planungsrechte, da ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden kann.

Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Die Ende 2015 neu errechnete Haushaltsprognose betrachtet den Zeitraum bis 2030 und beziffert den jährlichen Wohnungsneubaubedarf auf 1.050 Wohneinheiten.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum wird besonders deutlich bei der rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen. In den vergangenen fünf Jahren (Ende 2011 bis Ende 2015) ist die Einwohnerzahl um 25.500 und damit um 5,0% gewachsen. Im Vergleichszeitraum hingegen wurden aber nur 3.600 neue Wohnungen errichtet, so dass ein erheblicher Nachholbedarf offensichtlich wird.

Auch künftig besteht daher der stadtpolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin zu verfolgenden Wohnraumerhaltung auch Neubaugrundstücke und sonstige Wohnraumangebote, insbesondere für junge Menschen und Familien, im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken. Zur Realisierung dieser Ziele im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover gehört die raschere Bereitstellung von Baurechten. Des Weiteren wurde zusammen mit den Akteuren auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt eine Wohnungsbauoffensive gestartet, die die Umsetzung des Wohnungsneubaus deutlich forcieren soll.

Vor dem Hintergrund dieser Tendenzen und Perspektiven wird mit der vorliegenden Planung im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, Flächenreserven im bereits besiedelten Raum zu aktivieren und durch die Schaffung neuen Wohnraumes zur Entspannung des Wohnungsmarktes in der Stadt beizutragen. Insoweit ist es das vorrangige Ziel, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers in innenstadtnaher Lage zu schaffen.

4.2 Architektenwettbewerb

Angesichts der komplexen städtebaulichen Situation in der Calenberger Neustadt hat die Projektgesellschaft Adolfstraße GmbH & Co KG als Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Hannover einen Architektenwettbewerb durchgeführt. Mit der Auslobung des Wettbewerbes wurden folgende Zielsetzungen formuliert:

„Die Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer besteht darin, für das Baugrundstück an der Adolfstraße Vorschläge zur Errichtung eines modernen Wohnquartiers in Innenstadtnähe mit einer Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen zu entwickeln. Städtebaulich muss die Lösung zu einer Abrundung der nördlich gelegenen gemischten Stadtstrukturen beitragen, ohne das ausreichende Selbstbewusstsein gegenüber den südlich gelegenen Solitärgebäuden vermissen zu lassen.“

Im Einzelnen wurden mit dem Auslobungstext umfangreiche Anforderungen an die bauliche Entwicklung, die Erschließung und die Gestaltung des Vorhabens formuliert, u.a.:

- Berücksichtigung stadträumlicher und stadtgeschichtlich bedeutsamer Strukturen;
- Orientierungswert für die anzustrebende Bruttogeschossfläche: ca. 12.000 m²;
- Errichtung von frei finanzierten und geförderten Wohnungen im Verhältnis 75 / 25 %;
- differenzierte Vorgaben zu Wohnungsanzahl, -größe und -ausstattung;
- Anlage einer eingeschossigen Tiefgarage für den privaten Stellplatzbedarf;
- Einrichtung einer Krippe bzw. Kindertagesstätte und
- Einhaltung ökologischer Standards im Rahmen des Energiekonzeptes

Aus dem Wettbewerb, zu dem vier renommierte Büros geladen waren, ging das Frankfurter Büro Stefan Forster Architekten als Sieger hervor. Das Preisgericht, bestehend aus dem Vorhabenträger, aus Vertretern der Landeshauptstadt Hannover (Politik und Verwaltung) sowie einem Kollegium von Architekten, Stadt- und Landschaftsplanern, beurteilte den prämierten Entwurf wie folgt (Auszug aus dem Juryprotokoll):

„Die Arbeit orientiert sich in der städtebaulichen Haltung am geschlossenen Wohnblock der 20-er Jahre. (...) Die Qualität der vorgeschlagenen Grundrisse wird gewürdigt, sie sind sehr gut vermarktbar. Lediglich in der nordöstlichen Blockecke sind Einschränkungen in der Belichtung/Besonnung zu erwarten. Die Kita ist richtig platziert, die Außenfläche ist sehr schmal im Zuschnitt. Gewerbeflächen werden Ecke Kommandanturstraße/Molthanstraße angeboten. Die Anmutung der Architektur mit ihrem roten Ziegelkleid wirkt sowohl robust als auch hochwertig und assoziiert 'Geschosswohnungsbau'. (...) Alles in allem ein städtebaulich klarer, sehr gut durchgearbeiteter Entwurf, der den Ort aufwertet. Er geht intelligent auf die Anforderungen des Umfeldes ein und bietet attraktive Wohnungen. (...) Insgesamt liegt die Arbeit mit einer hohen Ausnutzung des Grundstücks im oberen wirtschaftlichen Bereich.“

Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich grundsätzlich dem Votum des Preisgerichts an. Es ist ausdrücklich das planerische Ziel, das im Rahmen des Wettbewerbes vorgelegte Konzept, mit dem eine qualitätvolle und der Situation angemessene Lösung gefunden wurde, durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzusetzen. Der Wettbewerbsentwurf wurde nach Maßgabe der Hinweise des Preisgerichtes (z.B. Freiflächengestaltung) und unter Berücksichtigung baurechtlicher und sonstiger Anforderungen überarbeitet. Er dient als wesentliche Grundlage für den Bebauungsplan und für seine Regelungen zu städtebaulichen, architektonischen, freiraumplanerischen und verkehrsstrukturellen Details.

4.3 Sonstige Zielsetzungen

Mit den dargelegten Perspektiven der Wohnbauflächeninitiative sowie mit den Rahmenbedingungen und Ergebnissen des Architektenwettbewerbes sind die wohnungspolitischen und städtebaulichen/stadträumlichen Ziele für die neue Wohnanlage an der Adolfstraße skizziert.

- Das Grundstück soll einer seiner zentralen Lage entsprechenden intensiven wohnbaulichen Nutzung zugeführt und mit einer Basisinfrastruktur ausgestattet werden. Dabei ist es das ausdrückliche Ziel, qualitätvollen Wohnraum für unterschiedliche Anspruchsgruppen in der Stadt zu schaffen.
- Mit der Neubebauung wird das für die Calenberger Neustadt typische Konzept der geschlossenen Blockrandbebauung aufgegriffen und mit Blick auf die Solitärbauten der 1950er Jahre in der Umgebung akzentuiert. Besonderer Wert wird im Interesse der Erhaltung stadtbildprägender Bäume auf die räumlichen Differenzierung der geplanten Bebauung an der Molthanstraße gelegt.

Die Vorhabenplanung mit konkreten Angaben zu Architektur, Erschließung und Freiflächengestaltung sowie zu den ökologischen Standards der geplanten Bebauung wird in dem nachfolgenden Kapitel ausführlich beschrieben.

Neben diesen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen, die in besonderer Weise den Grundsätzen der Innenentwicklung verpflichtet sind (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), werden mit der Planung auch zahlreiche sonstige Fachbelange berücksichtigt: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft, namentlich die des Baumschutzes im innerstädtischen Bereich, sind zu würdigen und schließlich sind Maßgaben zum Bodenschutz zu beachten.

Die hier genannten und einige weitere Belange werden in der vorliegenden Begründung ihrer Bedeutung entsprechend dargelegt und behandelt. Hierzu wird vorab betont, dass – soweit dabei planerische Abwägungsentscheidungen inhaltlich erforderlich werden und rechtlich möglich sind – dem Interesse der forcierten Innenentwicklung und der innerstädtischen Wohnraumversorgung ein besonderer Vorrang eingeräumt wird.

5 Vorhabenplanung

5.1 Nutzungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines modernen Wohnquartiers in geschlossener Blockrandbebauung mit Tiefgarage im Untergeschoss vor. Insgesamt entstehen 133 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausstattung in neun Wohngebäuden. Dabei beträgt die Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten 33 Wohnungen, entsprechend in etwa einem Viertel des Gesamtvorhabens. Die übrigen Wohnungen werden frei vermietet oder als Eigentumswohnungen vermarktet.

Neben den Wohnungen werden zwei wohnverträgliche Einheiten für sonstige Nutzungen eingerichtet:

- Im Nordosten des Wohnblockes, an der Einmündung der Mittel- in die Molthanstraße, entsteht eine ebenerdige Kindertagesstätte (siehe Kapitel 6). Die Räume werden so hergerichtet, dass optional auch die Unterbringung einer weiteren Wohnung möglich ist.
- Die Erdgeschossseinheit im Nordwesten des Plangebietes, an der Einmündung der Molthan- in die Kommandanturstraße, wird für kleingewerbliche Nutzungen eingerichtet. Vorzugsweise ist hier eine gastronomische Nutzung (Café, Bistro, Stehimbiss o.ä.) vorgesehen. Es können aber auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Dienstleistungseinrichtungen oder Räume für freie Berufe untergebracht werden. Alternativ ist auch hier der Umbau zu einer weiteren Wohneinheit möglich.

Fast die gesamte Fläche unter den Wohngebäuden und dem Innenhof ist unterkellert. Große Teile des Untergeschosses werden als Tiefgarage genutzt, die über eine zentrale Grundstückszufahrt mit zwei je ca. 3,5 m breiten Rampen von der Adolfstraße aus erschlossen wird. Hier entstehen 90 Pkw-Einstellplätze, davon sechs in den behindertengerechten Abmessungen (siehe Kapitel 7.3). Im Übrigen befinden sich im Keller Abstellräume für die Wohnungen, Fahrradkeller und Räume für die Haustechnik (Lüftung, Heizung etc.).

5.2 Bebauung und Architektur

Das neue Wohnquartier nimmt die historische Bebauungsstruktur der Calenberger Neustadt auf. Es entsteht eine durchgehende Blockrandbebauung, die dem Verlauf der angrenzenden Straßen folgt. Die geplante Wohnbebauung präsentiert sich mit differenzierten Baukörpern, gegliederten Fassaden und einer vielgestaltigen Dachlandschaft, wobei unter Berücksichtigung im Einzelnen folgende Merkmale ausgeprägt werden:

- An der **Adolfstraße** wird eine geschlossene Reihe von Wohnhäusern mit Satteldach errichtet. Die Gebäude verfügen über ein Staffelgeschoss mit Dachterrassen. Vorsprünge und Erker in der Außenfassade rhythmisieren zum einen den Straßenraum und markieren zum anderen die etwas von der Straße zurückliegenden Hauseingänge.
- An der **Kommandanturstraße** tritt die Bebauung vom Straßenrand zurück und bildet eine Vorgartenzone aus. Auch hier ist die Fassade durch Vorsprünge gegliedert. Diese werden freitragend konstruiert, um die Zugänglichkeit der hier im Grenzverlauf verlegten Fernwärmeleitung zu sichern (siehe Kapitel 8).
- In der **Molthanstraße** wird der Blockrand in Einzelhäuser aufgelöst, deren Lage sich durch die hier vorhandenen straßenraumprägenden Laubbäume definiert. Die Wohnhäuser sind durch zurückgesetzte Bauteile miteinander verbunden, die zum Teil als Loggien angelegt werden und die damit eine optische Durchlässigkeit gewähren. Im zentralen Abschnitt der Straße ist auch ein Durchgang zum Innenhof vorgesehen.
- Im Bereich der **Mittelstraße** schließt sich ein im Norden abgerundeter Bauteil an, der wie die Häuser an der Molthanstraße mit Flachdach gedeckt wird. Im Südosten der Wohnanlage, an der Ecke von Adolf- und Mittelstraße, wird ein erhöhtes Gebäude – ebenfalls mit Flachdach – errichtet, das die Torsituation in die Calenberger Neustadt akzentuiert.

Das Erdgeschoss sämtlicher Wohnhäuser wird als Hochparterre errichtet (im Durchschnitt ca. 1,0 m über Straßenniveau). Nur die gewerblich nutzbare Einheit an der Ecke Kommandantur-/Molthanstraße ist höhengleich vom Gehweg aus erreichbar.

Hinsichtlich der Baugestaltung nimmt das Entwurfskonzept Bezug auf die hannoversche Bautradition und macht Anleihen an die Bauhausarchitektur der 1920er Jahre. Die Fassaden der Wohngebäude werden fast durchgängig mit rotbraunem Ziegelstein verkleidet. Nur die Außenwände der Staffelgeschosse werden hell verputzt. Die Gebäudeecken und die Kanten vorspringender Gebäudeteile werden durch horizontal gegliederte Putzflächen und Klinkerbänder auf markante Weise betont. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um dreiteilige, im Bereich der Loggien zum Teil auch um vierteilige Elemente mit senkrechter Gliederung. Die Satteldächer der Gebäude im Bereich Adolf- und Kommandanturstraße weisen eine Neigung von ca. 35° auf und werden mit roten Dachsteinen eingedeckt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksausnutzung

Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung dient die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungsrahmen. Diese sieht gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als zulässige Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung folgende Werte vor:

Reine / Allgemeine Wohngebiete (WR/WA)	GRZ=0,4	GFZ=1,2
Besondere Wohngebiete / Mischgebiete (WB/MI)	GRZ=0,6	GFZ=1,6
Kerngebiete (MK)	GRZ=1,0	GFZ=3,0

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des geplanten Wohnquartiers und der angeführten Ziele einer innenstadtnahen Wohnungsversorgung wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

- Berücksichtigt man nur die Grundfläche der geplanten Wohngebäude (ca. 3.589 m²), errechnet sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,6. Das entspricht dem o.g. Wert für besondere Wohngebiete (WB), der hier hinsichtlich Lage und Struktur der geplanten Wohnanlage angemessen ist.
- Demgegenüber reicht auch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Regelfall zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 0,8 nicht für die annähernd vollflächig anzulegende Tiefgarage aus. Diese mit 5.257 m² fast vollständige Versiegelung des Grundstückes ist unumgänglich, um den Stellplatzbedarf zu decken (siehe Kapitel 7.3). Sie wird durch laut Freiflächenkonzept vorgesehene Begrünung des Innenhofes teilweise ausgeglichen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl soll aus diesen Gründen in sinngemäßer Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.
- Die geplante Wohnanlage hat insgesamt eine Geschossfläche von ca. 17.559 m². Die daraus resultierende Geschossflächenzahl entspräche mit einem Wert von 2,9 einer hohen, für innerstädtische Lagen aber nicht unüblichen Verdichtung, in etwa der der Obergrenze für Kerngebiete. Dies ist mit Blick auf die Einbindung des Vorhabens in die vorhandene Bebauungsstruktur der Calenberger Neustadt verträglich und vertretbar, zumal hier die stadtteilübliche Blockrandbebauung gewählt wird. Die Ausnutzungswerte der Wohnblöcke in der Nachbarschaft weisen ähnlich hohe Werte auf, was durch die günstige Lage der Calenberger Neustadt und durch die Nähe zu Grünzügen und Freiflächen, namentlich zum nahen Ihmeufer, kompensiert wird. Insgesamt wird mit der verdichteten Wohnanlage das innerstädtische Wohnen gestärkt und damit dem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegengewirkt. Trotz der vergleichsweise hohen Dichte wird für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen in dem Neubaukomplex gesorgt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Höhenentwicklung

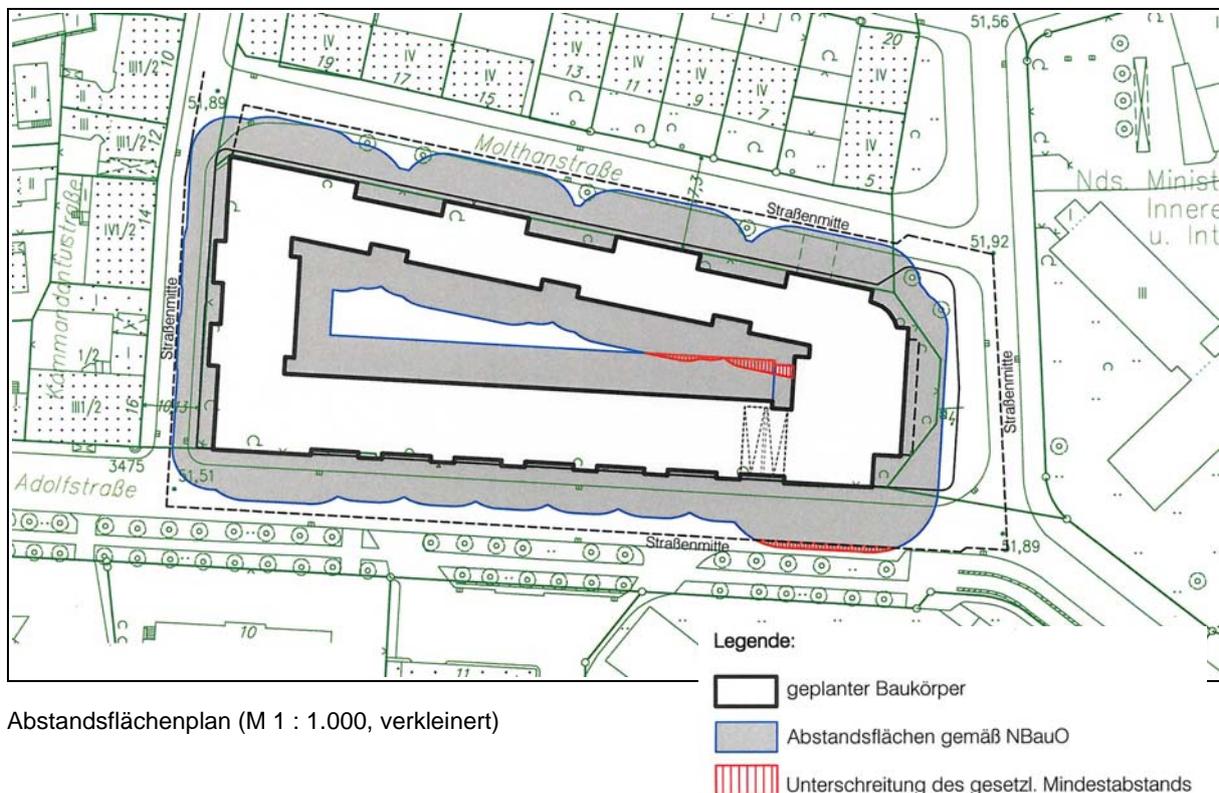
Die Höhe der geplanten Wohnbebauung wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht durch die Festsetzung von Vollgeschossen definiert, sondern durch die Festlegung von Gebäudehöhen. Bezugspunkt der Höhenbemessung ist ein an der Einmündung von Mittel-/ Adolfstraße mit 51,9 m über N.N. eingemessener Kanaldeckel. Alle Höhenangaben beziehen sich auf Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EG), der – einheitlich für die gesamte Wohnanlage – ca. 1,3 m über diesem Bezugspunkt liegt. Zur Veranschaulichung der tatsächlichen Gebäudehöhen sind diese Angaben mit Bezug auf das anstehende Gelände ergänzend in der Planzeichnung dargestellt.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes und der oben beschriebenen Bebauungsstruktur ergeben sich für die Neubebauung differenzierte Höhen für unterschiedliche Baukörper und Gebäudeteile. Sie werden durch eine einheitliche, fast den gesamten Wohnblock umspannende Haupttraufe in der Höhe von ca. 13,0 m zusammengehalten. Diese Höhe hat auch die Attika der niedrigen Gebäudewischentrakte an der Molthanstraße, während die Attika der hier gelegenen höheren Gebäudeteile und die von Erkern und Vorsprüngen an der Adolf- und an der Kommandanturstraße eine Höhe von ca. 16,3 m aufweisen. Der First der geneigten Dächer über dem Staffelgeschoss an der Adolf- und an der Kommandanturstraße liegt bei ca. 19,2 m. Nur der erhöhte Baukörper an der Ecke Adolf- und Mittelstraße hat eine abweichende Höhe mit einer Attika von ca. 22,6 m, was hier zur stadträumlichen Betonung der Ecksituation ausdrücklich gewollt ist.

Grenzabstände

Auch unter Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Anforderungen – Aufnahme der stadtteilprägenden Blockrandsstruktur, Orientierung an der Höhenentwicklung der Nachbarschaft – können die Abstandsvorschriften nach § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO weitgehend eingehalten werden. Der auf der nachfolgenden Seite abgebildete Abstandsplan verdeutlicht, dass der erforderliche Grenzabstand nach außen unter Anrechnung der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur jeweiligen Straßenmitte gemäß § 6 Abs. 1 NBauO nur durch den erhöhten Gebäudeteil im Südosten überschritten wird. Um hierfür die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan an dieser Stelle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe des Grenzabstandes festgesetzt. Diese Lösung lässt sich damit begründen, dass der erhöhte Gebäudeteil an der Ecke Adolf-/Mittelstraße eine stadträumliche Akzentuierung schaffen soll, die die Struktur und Größe der Solitärbaukörper in der Nachbarschaft aufnimmt. Da es sich in dem betroffenen Bereich südlich der Adolfstraße um das Grundstück des Finanzamtes Hannover-Mitte handelt, sind Beeinträchtigungen angrenzender schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen. Die Überschreitung des Grenzabstandes kann hier hingenommen werden.

Daneben kommt es im östlichen Abschnitt des Hofinnenbereiches aufgrund des Grundstückszuschnittes zu Unterschreitungen der nach dem Landesrecht geforderten Grenzabstände. Diese können aber hingenommen werden, da die Grundrisse in den betroffenen Wohnungen so angeordnet werden können, dass hinsichtlich des sogenannten Sozialabstandes keine schutzbedürftigen Räume berührt sind. Ausreichende Belichtung und Belüftung sind aufgrund von ausreichend großen Fensterflächen gegeben. Insoweit führen die Unterschreitungen der Grenzabstände nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.



5.4 Freiflächengestaltung

Die Freiflächenplanung umfasst die Anlage der Kita-Außenflächen, die Gestaltung des Innenhofes und die Herrichtung der Hausvorbereiche.

Kita-Außenfläche

Der Kindertagesstätte im Nordosten des Wohnquartiers ist eine ca. 304 m² große Freifläche zugeordnet, die sich entlang der Mittelstraße erstreckt. Im Eingangsbereich werden u.a. drei Fahrradbügel (Modell Hannover) im Abstand von mindestens 1,0 m aufgestellt. Die Freifläche wird zum Gehweg hin mit einer niedrigen Laubhecke hinter einem Gitterdrahtzaun eingefriedet und – abgesehen von einer hier erforderlichen Aufstellfläche für die Feuerwehr mit breitfugig verlegten Betonsteinen – begrünt sowie mit Spielgeräten und Sitzelementen ausgestattet. Im nördlichen Abschnitt der Freifläche werden zwei vorhandene Lindenbäume erhalten und in die Gestaltung einbezogen. Im Süden liegen ein Privatgarten und unmittelbar in Anschluss an den Gehweg der Adolfstraße eine befestigte Fläche zur Abstellung von Abfallbehältern (siehe Kapitel 8).

Innenhof

Der komplette Innenbereich des Wohnquartiers befindet sich auf dem Dach der Tiefgarage bzw. des Kellers. Seine Oberfläche liegt auf dem Niveau des Erdgeschosses. Er ist über die Treppenhäuser der Wohngebäude barrierefrei erreichbar.

Der Innenhof wird überwiegend als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche mit Wegen, Fahrradständern und Sitzgelegenheiten gestaltet. Darüber hinaus sind hier die gemäß Bauordnung erforderlichen Flächen für das Kleinkinderspiel anzulegen. Nur in den Randbereichen des Innenhofes verbleibt ca. ein Drittel der Gesamtfläche für privat nutzbare Gärten und Terrassen, die von den Erdgeschosswohnungen aus zugänglich sind und die mit niedrigen Laubhecken eingefriedet werden. Aufgrund der Lage auf dem Dach der Tiefgarage und der vergleichsweise geringen Überdeckung kommt für den Innenhof – soweit die Flächen nicht befestigt werden – nur eine extensive Begrünung mit Rasenflächen, Bodendeckern und kleinwüchsigen Gehölzen in Betracht. Im Rahmen der Freiflächengestaltung wird durch Geländemodellierung und durch technische Maßnahmen dafür Sorge getragen, dass ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten wird (siehe Kapitel 9).

Hausvorbereiche

Aufgrund der Gebäudeanordnung und der Fassadengliederung entstehen auf der West- und Nordseite der Wohnanlage Hausvorbereiche entlang der Kommandantur- und der Molthanstraße. Hier handelt es sich – zum Teil den Loggien der Erdgeschosswohnungen vorgelagert – um schmale, begrünte Vorbereiche, die durch niedrige Laubhecken von den Gehwegen abgetrennt werden. Auf befestigten Flächen neben den Hauseingängen bzw. vor den Loggien an der Molthanstraße werden Fahrradständer aufgestellt (16 Fahrradbügel Modell Hannover im Abstand von mindestens 1,0 m). Demgegenüber gibt es an der Adolfstraße – ebenfalls vor den Erdgeschossloggien – nur dort kleine begrünte Vorbereiche, wo die Fassade der Gebäude zurückspringt.

5.5 Klimaschutz und ökologische Standards

Die Landeshauptstadt Hannover hat als Minderungsmaßnahme von CO₂ die *Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich* beschlossen. Demzufolge sind bei der Stadtplanung bzw. Bebauungsplanung Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes im Planungsprozess mit abzuwägen. In diesem Sinne wurde das energetische Konzept in einem Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt. Es sieht folgende Maßnahmen vor:

Die Planung sieht eine kompakte Bauweise des Wohnquartiers und – soweit im Rahmen der Blockrandbebauung möglich – eine günstige Ausrichtung der Gebäude bzw. Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vor. Letzteres ist unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz von Vorteil. Die Gebäude werden in Niedrigenergiebauweise nach dem KfW 55-Standard mit entsprechender Dämmung der Außenbauteile errichtet, d.h. dass die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile mindestens 30 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014/2016 liegen und dass der Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes um wenigstens 45% unterschritten wird.

Im Hinblick auf die Versorgung mit Primärenergie ist hervorzuheben, dass die gesamte Wohnanlage an das Fernwärmenetz angeschlossen wird (siehe Kapitel 8). Darüber hinaus ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung der Wohnungen vorgesehen.

6 Soziale Infrastruktur

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Ausweisung von Wohngebieten entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Für die geplante Wohnanlage mit 133 Wohneinheiten ist zunächst festzustellen, dass die Infrastrukturausstattung im Stadtteil gut ist und dass sich viele öffentliche Einrichtungen aufgrund der Innenstadtlage gut erreichen lassen (z.B. weiterführende Schulen, Museen, Schwimmbäder). Auch die sonstige Schulversorgung ist durch vorhandene Einrichtungen in räumlicher Nähe, hier vor allem die Grundschule am Goetheplatz und die IGS Linden sowie die Berufsschulen an der Gustav-Bratke-Straße, gesichert.

Bei der Kleinkinder- und Kinderbetreuung wird jedoch mit einem wachsenden Wohnungsanteil im Stadtteil und mit steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Nach den einschlägigen Berechnungen ist damit zu rechnen, dass durch das geplante Wohnungsbauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf an betreuten Krippen- (Altersgruppe U3) und an Kindergartenplätzen (Ü3) entsteht¹. Die Landeshauptstadt Hannover ist angesichts des bestehenden Rechtsanspruches für die Kinderbetreuung fortlaufend mit dem Ausbau des Betreuungsangebotes, auch und gerade in den innenstadtnahen Stadtteilen, befasst. Deswegen wird als Teil der Vorhabenrealisierung eine Kindertagesstätte (Krippe, Kindergarten oder gemischte Gruppe) eingerichtet und einem freien Träger zur Verfügung gestellt. Die Schaffung dieser Einrichtung wird als Infrastrukturbeitrag des Vorhabenträgers angerechnet.

Öffentliche Spielflächen befinden sich in fußläufiger Entfernung am Rosmarinhof in der Roten Reihe (ca. 400 m). Westlich des Plangebietes steht das Ihmeufer (ca. 300 m) u.a. mit dem Spielplatz an der Glocksee (ca. 600 m) als Freifläche zur Verfügung. In Bezug auf öffentliche Kinderspielplätze löst die neue Wohnbebauung jedoch einen zusätzlichen Bedarf von ca.

1 Nach den einschlägigen Berechnungsgrundlagen des Infrastrukturkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover errechnen sich folgende Bedarfe:

133 WE x 5 % für Kinder u3 = 7 Plätze; 133 WE x 13 % für Kinder ü3 = 17 Plätze

1.000 m² aus. Dieser Bedarf kann quantitativ in unmittelbarer Umgebung nicht gedeckt werden, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Stattdessen soll es zu einer qualitativen Verbesserung der Spielsituation kommen, indem der bestehende Spielplatz Rosmarinhof durch zusätzliche Spielmöglichkeiten aufgewertet wird.

Insgesamt sind sowohl die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch die Anforderungen an die Erholungsfunktionen im Stadtteil erfüllt. Dies gilt im Übrigen auch für die private Grundversorgung. Die nächstgelegenen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in räumlicher Nähe des Plangebietes, insbesondere entlang der Calenberger Straße, sowie in Linden im Bereich Schwarzer Bär. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ferner in der Innenstadt Hannovers in ca. 1 km Entfernung.

7 Verkehrserschließung

7.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist für alle Verkehrsarten sehr gut erschlossen:

- Die Stadtbahnstationen Waterloo, Schwarzer Bär und Humboldtstraße liegen in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Sie werden von den Linien 3 und 7 in Richtung Innenstadt / List und Wettbergen, von der Linie 9 nach Empelde sowie von der Linie 17 Aegidientorplatz – Wallensteinstraße befahren. Weiter verkehren in der Humboldtstraße die Buslinien 120 nach Ahlem, 300 nach Pattensen und 500 nach Gehrden.
- Der Straßenverkehr ist über die Adolfstraße, die ca. 50 m südöstlich des Plangebietes in die Lavesallee (Landesstraße L 384) mündet, hervorragend an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden.
- Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes sind die Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile (Linden-Mitte) auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

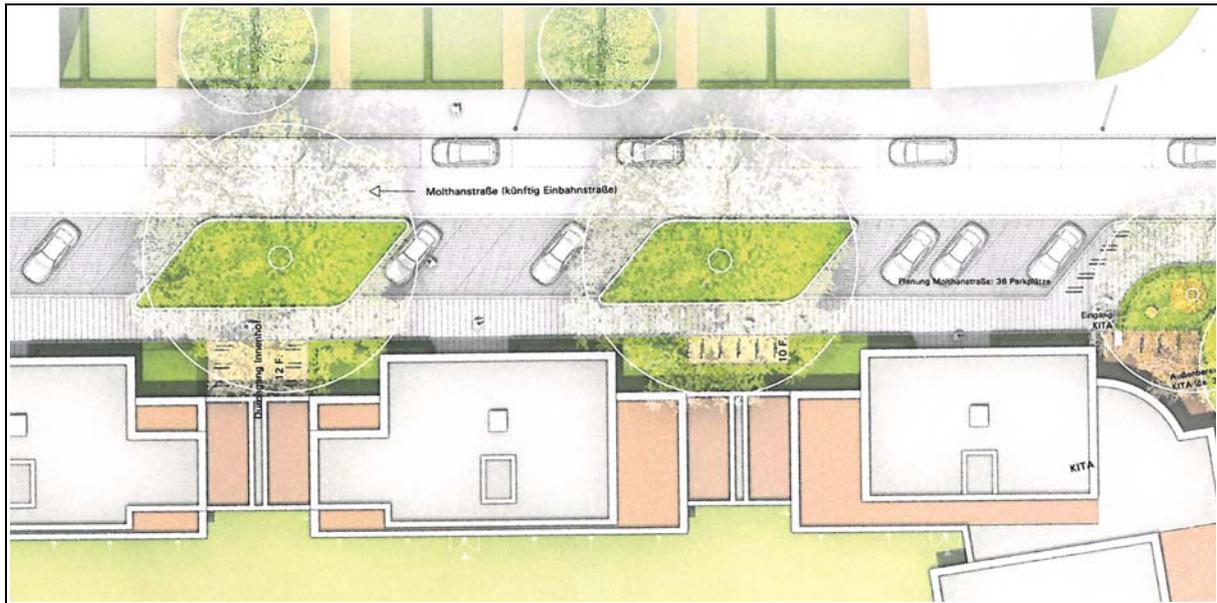
Die Kfz-Erschließung für das Plangebiet erfolgt über eine zentrale Grundstückszufahrt von der Adolfstraße aus. Über diese wird eine Tiefgarage unter der Wohnbebauung erschlossen, in der die erforderlichen privaten Stellplätze untergebracht werden. Angesichts der günstigen Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen sind negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf nicht zu erwarten.

7.2 Straßenumbaumaßnahmen

Die Straßenflächen von Molthan-, Mittel-, Adolf- und Kommandanturstraße sind als einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Teil des Planbereiches (siehe Kapitel 2.1) und werden als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Wiederherstellung der Verkehrsanlagen und ihre Anpassung an das geplante Bauvorhaben (z.B. Gehwegabsenkungen an der Tiefgaragenzufahrt) sind grundsätzlich vom Vorhabenträger mit der Landeshauptstadt Hannover abzustimmen. Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen gehen zulasten des Vorhabenträgers.

Während für die Adolfstraße keine Veränderungen von Verkehrsfunktion und Straßenraumgestaltung geplant sind, ergeben sich aufgrund des geplanten Vorhabens und zur Neuordnung des zum Teil erneuerungsbedürftigen Bestandes Neuerungen für Kommandantur-, Molthan- und Mittelstraße. Diese werden hier nachrichtlich übernommen und mit der nachstehenden Skizze gemäß abgestimmter Freiflächenplanung² dargestellt.

2 Freiflächen (Verf.: NSP Landschaftsarchitekten, Hannover 2016)



Umgestaltungskonzept Molthanstraße (Ausschnitt, M 1 : 200, verkleinert)

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Auf der Ostseite der Kommandanturstraße wird die Anlage eines Gehweges anstelle des unbefestigten Seitenraumes erforderlich. Aufgrund der geringen Straßenbreite können hier keine Stellplätze angelegt werden.
- Im südlichen Seitenraum der Molthanstraße, der im Bestand nicht befestigt ist und überwiegend ungeordnet beparkt wird, kommt es zu einer Neugestaltung der Nebenanlagen: Hier wird ein durchgehender Gehweg zur Erschließung der Hauseingänge angelegt und die Stellplätze werden unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Bäume in Schrägaufstellung angeordnet. Die alten Bordanlagen werden erneuert und an den Straßeneinmündungen werden zeitgemäße Kurvenradien realisiert. Die Straße wird künftig im Einbahnverkehr in Richtung Kommandanturstraße zu befahren sein.
- Ein Teil des westlichen Seitenraumes der Mittelstraße wird im Rahmen der Grundstücksarrondierung dem Baugrundstück zugeschlagen und als Freifläche der Kindertagesstätte angelegt (siehe Kapitel 5.4). Gehweg und öffentliche Stellplätze werden hier bedarfsgerecht wieder hergestellt.

Sämtliche Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen werden zwischen Vorhabenträger und Landeshauptstadt Hannover abgestimmt. Nähere Details und insbesondere die Fragen der Kostenträgerschaft werden in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bauungsplan geregelt. Dabei werden projektbezogene Kosten (z.B. Anlage des neuen Gehweges an der Molthanstraße) dem Vorhabenträger zugeordnet. Soweit es sich um notwendige Maßnahmen zur Instandsetzung der Straßen handelt (z.B. Baumscheiben, Entwässerung), werden diese aus dem städtischen Haushalt für Straßensanierung finanziert. Weitere Ausbauten (z.B. Bordanlagen, Stellplätze) werden als beitragspflichtige Maßnahmen umgelegt, wobei der städtischen Anteil mit 30 % der abrechnungsfähigen Kosten zu Buche schlägt (siehe Kapitel 15).

7.3 Ruhender Verkehr

Notwendige Einstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Wie in Kapitel 5.1 ausgeführt wurde, ist die Schaffung von 90 Stellplätzen in der Tiefgarage der neuen Wohnanlage vorgesehen, womit der Bedarf für das Neubauvorhaben gedeckt ist. Neben den Stellplätzen für die Bewohner sind hier je 2 Mitarbeiterstellplätze für die Kindertagesstätte und die Kleingewerbeeinheit unterzubringen. Weiter werden im Tiefgeschoss Abstellmöglichkeiten für 204 Fahrräder geschaffen.

Diese damit realisierbare Quote der Stellplatzversorgung von ca. 0,7 Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht der innenstadtnahe Lage des Plangebietes, seiner hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der optimalen Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer (siehe Kapitel 7.1). Angesichts dieser Standortgunst und des vorrangigen Zieles, hier innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, wäre eine Verringerung des Bauvolumens oder eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten nicht sinnvoll. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Bewohner innerstädtischer Wohnquartiere erfahrungsgemäß zu einem geringeren Motorisierungsgrad tendieren und ein hohes Interesse an Carsharing-Modellen aufweisen. In diesem Sinne wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Plangebietes bereits Carsharing-Stellplätze befinden (z.B. an der Gustav-Bratke-Allee).

Wegfall bisheriger Stellplätze

Das Baugrundstück wurde bisher als Parkplatz genutzt. Dieser umfasste ca. 200 Stellplätze, die durch den Eigentümer bewirtschaftet und überwiegend von Mitarbeitern und Besuchern der nahe gelegenen öffentlichen Einrichtungen (Finanzamt, Innenministerium) genutzt wurden. Es handelt sich hier um bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze. Die Fläche ist frei von Baulasten. Es wird darauf hingewiesen, dass – sofern bei etwaigen künftigen Genehmigungsverfahren notwendige Stellplätze erforderlich werden – die Vorschriften der NBauO anzuwenden sind. Allerdings kann in diesem Zusammenhang die Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze ausgesetzt werden, wenn die ÖPNV-Anbindung genutzt und wenn den Mitarbeitern Zeitkarten für den öffentlichen Nahverkehr verbilligt zur Verfügung gestellt werden.

Neben diesem Stellplatzverlust auf der privaten Fläche ist der Rückbau weiterer Stellplätze im öffentlichen Straßenraum absehbar, wenn die beschriebenen Straßenumbaumaßnahmen durchgeführt werden. Und zwar fallen mit der Umgestaltung der Kommandanturstraße ca. 10 Stellplätze und auf der Südseite der Molthanstraße weitere ca. 24 Stellplätze weg, während sich die Anzahl der Stellplätze in der Adolf- und in der Mittelstraße nicht verändert.

In der Summe ist mithin ein Stellplatzverlust von insgesamt ca. 234 Plätzen zu erwarten, der nicht kompensiert werden kann, da die o.g. notwendigen Einstellplätze ausschließlich dem Bedarf, der durch die Neubebauung geschaffen wird, dienen. Gleichwohl hält die Landeshauptstadt Hannover an der Absicht fest, das Grundstück im Planbereich einer Wohnbebauung zuzuführen und mit dem Vorhaben 133 Wohneinheiten, zzgl. Kindertagesstätte und einer kleingewerblichen Einheit (z.B. Café) zu realisieren. Mit Verweis auf die in Kapitel 4 dargelegten Ziele der Planaufstellung ist festzustellen, dass die Fläche für eine dem Standort angemessene Nutzung verfügbar und geeignet ist. Daher wird hier dem stadtentwicklungspolitischen Ziel innerstädtische Wohnbauflächen zu erschließen der Vorrang vor der Erhaltung der Stellplatzangebote eingeräumt. Alternative Stellplatzflächen stehen in ca. 400 m fußläufiger Entfernung auf dem Schützenplatz zur Verfügung. Im Übrigen ist das Plangebiet und seine Umgebung hervorragend mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen.

8 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der Gas-, Wasser- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist problemlos möglich und kann im Zuge der Ausbauplanung rechtzeitig abgestimmt werden. Zur Versorgung des Gebietes wird eine zusätzliche Elt-Netzstation erforderlich. Diese kann gemäß Vorhabenplanung im Kellergeschoss der Wohnanlage untergebracht werden. Daneben wird ein vorhandener Schaltkasten an der Mittelstraße verlegt. Die erforderlichen Leitungen werden durch Leitungsrechte im Bereich der Kita-Außenfläche sowie durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Von besonderer Bedeutung ist eine Fernwärmeleitung im Verlauf der Kommandanturstraße. Sie ermöglicht im Sinne effizienter Energienutzung einen direkten Anschluss der geplanten Wohnanlage an das städtische Fernwärmenetz (siehe Kapitel 5.5). Allerdings liegt die Leitung auf der Ostseite der Straße nahe der Grundstücksgrenze. Durch die freitragende Konstruktion der vorspringenden Bauteile der Wohngebäude bleibt die Leitung innerhalb des seitens der enercity Netzgesellschaft mbH geforderten Mindestabstandes auch hier zugänglich.

Darüber hinaus ist das Plangebiet hinreichend durch vorhandene Mischwasserkanäle erschlossen und kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden. Einige vorhandene Leitungen im Straßenseitenraum der Mittelstraße, dort wo laut Vorhabenplanung die Außenanlagen der Kindertagesstätte hergestellt werden sollen, werden nicht mehr benötigt und können nach Abstimmung mit den Leitungsträgern auf Kosten des Vorhabenträgers entfernt werden. Zusätzliche Kosten für den Kanal- und Leitungsbau entstehen nicht.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Sie ist wie über das vorhandene Leitungswassernetz quantitativ ausreichend sichergestellt. Sonstige Belange des Brandschutzes (z.B. Rettungswege, Aufstellflächen zum Anleiten etc.) werden mit dem Entwurf der Gebäudeplanung berücksichtigt. Insbesondere ist es aufgrund der Grundrissgestaltung der geplanten Wohngebäude nicht erforderlich, dass der Innenhof von der Feuerwehr zur Rettung befahren werden muss (siehe Kapitel 5.1).

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Die geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert, sie erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Die Vorhabenplanung sieht die Aufstellung der Müllbehälter in den Kellerräumen der einzelnen Häuser vor. Von dort werden die Behälter oder sonstigen Abfallträger an den Abholtagen über die zentrale Tiefgaragenzufahrt zu einem innerhalb von 15 m zum Fahrbahnrand gelegenen Aufstellplatz an der Adolfstraße gebracht (siehe Kapitel 5.4). Die Befahrbarkeit der angrenzenden Straßen wird im Übrigen durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Parkbuchten oder andere bauliche Anlagen).

9 Wasserwirtschaftliche Belange

9.1 Oberflächenentwässerung

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet nur zum Teil realisiert werden. Wegen der Tiefgarage, die annähernd das gesamte Grundstück unterfängt, ist die Anlage von Versickerungsanlagen in der erforderlichen Größe nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen technischen Aufwand möglich. Gleichwohl werden Teile des Niederschlagswassers durch den Einbau geeigneter Anlagen auf dem Dach der Tiefgarage im Plangebiet zurückgehalten (siehe Kapitel 5.4). Auf die in diesem Zusammenhang angeregte Dachbegrünung von Teilen der Flachdächer wird verzichtet, da der

bauliche Aufwand nicht im Verhältnis zu den auf kleinen Flächen erzielbaren Effekten steht und da die geordnete Oberflächenentwässerung auch auf andere Weise erreicht werden kann.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers gilt nach Angaben der Stadtentwässerung für Grundstücke über 2.000 m² Größe eine Abflussbeschränkung 60 l/sec*ha. Die darüber hinausgehenden Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Mischwasserkanalnetz abzugeben. Der hydraulische Nachweis für die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt. Dabei sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz und zur Niederschlagswasserversickerung zu beachten.

9.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt am Rand des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Leine (2001) sowie vollständig in dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine und der Ihme (Bekanntmachung des NLWKN vom 26.01.2011). Nach derzeitiger Rechtslage liegt die Planfläche somit auch im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leine.

Die durchgeführten Vorlandabgrabungen an der Ihme als Hochwasserschutzmaßnahmen bewirken allerdings, dass sich das Gebiet mit dem signifikanten Hochwasserrisiko deutlich verkleinert und das Plangebiet dort herausfällt. Ausweislich der Antragsunterlagen zum Hochwasserschutz in Hannover „Vorlandabgrabungen an der Ihme“, Lageplan Anlage 9, Genehmigungsplanung, Wasserstände HQ₁₀₀ Planzustand vom 18.12.2009 sind die betreffenden Bereiche nach plankonformer Umsetzung hochwasserfrei.

Die Entscheidung, ob und welche Gebiete im Einflussbereich der durchgeführten Maßnahmen zum Hochwasserschutz als hochwasserfrei i.S. der einschlägigen wasserrechtlichen Grundlagen gelten, kann abschließend erst nach Durchführung eines entsprechenden Verfahrens zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Leine“ getroffen werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die Bebauungsplanbereiche nicht mehr im Wirkungsbereich eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀), das als Bemessungs- und Beurteilungshochwassers gilt, liegen.

Das in § 78 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) geregelte Verbot der Ausweisung von neuen Baugebieten u.a. in Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bezieht sich lediglich auf Flächen in Überschwemmungsgebieten, die einer erstmaligen Bebauung zugeführt werden sollen. Das Verbot gilt hingegen nicht für die Überplanung bereits vorhandener Baugebiete, für die nunmehr eine andere Baugebietsart festgesetzt wird. Dies entspricht dem vorliegenden Fall, da die nunmehr überplante Fläche in dem derzeit noch geltenden Durchführungsplan Nr. 85 als Fläche für öffentliche Zwecke (Schule) festgesetzt ist. Einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG bedarf es unter Bezug auf § 30 BauGB daher nicht.

Die untere Wasserbehörde der Region Hannover als zuständige Behörde für die wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren stellt daher vorbehaltlich der Festsetzungen der neuen Überschwemmungsgebietsverordnung in Aussicht, dass trotz des noch bestehenden formalen Überschwemmungsgebietes für Bauvorhaben in den angesprochenen Bebauungsplanbereichen die erforderlichen Zulassungen nach § 78 Abs. 3 WHG erteilt werden.

10 Immissionsschutz

10.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Hier sind insbesondere die von der Lavesallee sowie von den das Grundstück tangierenden Straßen einwirkenden Verkehrsgereäusche sowie der Gewerbelärm einer Kfz-Werkstatt auf der Südseite der Adolfstraße relevant. Als Grundlage einer sachgerechten Behandlung dieses Belanges wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt³. Dabei wurden auch die mit dem Vorhaben geplanten Nutzungen (Kindertagesstätte, Café und Tiefgarage) in die Betrachtung einbezogen.

Das Gutachten beschreibt die Geräuschsituation und stellt die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen nach den einschlägigen Regelwerken dar. Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage der DIN 18005 '*Schallschutz im Städtebau*' in Verbindung mit der *Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm* (TA Lärm), der aktuellen *Parkplatzlärmstudie* und den *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen* (RLS 90). Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels an den Außenfassaden des geplanten Gebäudekomplexes wird die DIN 4109 '*Schallschutz im Hochbau*' herangezogen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer umfangreichen Wohnanlage begründet. Zwar wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Gebietskategorie gemäß Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dennoch wird hier aufgrund der geplanten Wohnnutzung wie im angrenzenden Plangebiet der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt. Für die schalltechnische Beurteilung gelten mithin die in der DIN 18 005 *Schallschutz im Städtebau* normierten Immissionswerte: tags 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A), und zwar als Orientierungswerte.

Dabei gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen. Weiter ist laut DIN 18 005 zu beachten, dass die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) getrennt durchzuführen ist.

10.2 Ermittlung und Bewertung der Geräuschsituation

Straßenverkehrslärmbelastung

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt anhand der von der Landeshauptstadt Hannover zur Verfügung gestellten Angaben zur Verkehrsbelastung, und zwar für die Lavesallee (ca. 40.000 Kfz/24h) sowie für die Anliegerstraße (ca. 500 bis 1.430 Kfz/24h). Als Fahrgeschwindigkeit wird Tempo 50 km/h für die Lavesallee und Tempo 30 km/h für die übrigen Straßen zugrunde gelegt. Korrekturwerte für die Fahrbahnoberfläche und für die Längsneigung der betrachteten Straßenabschnitte waren nicht zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen beurteilt der Gutachter die Geräuschimmissionen wie folgt:

„Aufgrund des Straßenverkehrs sind an der maßgeblich betroffenen Fassade des Gebäudes Beurteilungspegel tagsüber von bis zu 59 dB(A) und nachts von bis zu 52 dB(A) zu erwarten. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert (für ein allgemeines Wohngebiet WA, Anmerkung des Verfassers) um bis zu 4 dB(A) am Tag und um bis zu 7 dB(A) in der Nacht überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten jeweils an der südlichen bzw. östlichen

3 Schalltechnisches Gutachten (Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 2016)

Gebäudefassade von Haus Nr. 9 im Gebäude IV auf. Die geringsten Beurteilungspegel sind im nordwestlichen Bereich des Plangebietes an den Fassaden der Häuser 5 und 6, der Gebäude II und III zu erwarten.“

Gewerbelärmbelastung

Hier ist als Emissionsquelle ein Kfz-Meisterbetrieb mit Werkstatt an der Adolfstraße zu berücksichtigen. Bei Regelbetriebszeiten von 8:00 bis 17:00 Uhr werden der Berechnung typische Schallpegel nach den Angaben aus der einschlägigen Literatur für die Geräuschemission der Werkstatttätigkeit und für die Nutzung der Stellplätze durch Kunden und Mitarbeiter zugrunde gelegt.

Die Berechnung der Anlagengeräusche nach TA Lärm führt zu folgender Beurteilung des Gewerbelärms: Es „sind an der maßgeblich betroffenen Fassade des Gebäudekomplexes Beurteilungspegel tagsüber von bis zu 42 dB(A) zu erwarten. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 13 dB(A) unterschritten. Aufgrund des Betriebskonzepts der Kfz-Werkstatt, welches einen Betrieb in der Nacht ausschließt, sind in diesem Beurteilungszeitraum keine immissionsrelevanten Geräusche aus der Gewerbeanlage zu erwarten.“

Sonstige Nutzungen

Nach der vorliegenden Vorhabenplanung sind neben der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes auch eine Kindertagesstätte an der Mittelstraße und eine kleingewerbliche Einheit (z.B. Café) im Eckbereich Molthanstraße/Kommandanturstraße vorgesehen. Darüber hinaus soll im südöstlichen Teilbereich des Gebäudekomplexes die Zufahrt einer Tiefgarage entstehen. Im Einzelnen kommt der Gutachter hier zu folgenden Einschätzungen:

- Für das Café oder eine vergleichbaren Einrichtung sind Beurteilungspegel von 45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten Kommandanturstraße 12 (Ostfassade) bzw. 7 (Südfassade) sowie von bis zu 60 dB(A) innerhalb des Plangebietes (Gebäude II) zu erwarten, wenn hier einschlägige Annahmen für die Nutzung des Freiflächenbereiches und insbesondere der Ausschluss der Nutzung während Nachtzeit in Ansatz gebracht werden. Mit einer relevanten Schallabstrahlung aus dem Betrieb im Gebäudeinneren ist nicht zu rechnen (nur Hintergrundmusik o.Ä.).
- Die Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb der Tiefgarage werden nach den einschlägigen Vorgaben der Parkplatzlärmstudie ermittelt, wobei von einer Zufahrt an der Adolfstraße und – entsprechend der ursprünglichen Vorhabenplanung – von 105 Stellplätzen im Tiefgeschoss ausgegangen wird. Unter dieser Annahme, die oberhalb der tatsächlich geplanten Stellplatzanzahl (jetzt: 90 Plätze) liegt, ergeben sich keine relevanten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte im Umfeld des Plangebietes. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung der geplanten Tiefgarage die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschemissionen gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen sind (geschlossene Bauweise, lärmarme Garagentore u.Ä.). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Tiefgaragenzufahrt an der Adolfstraße ein gewisses Maß an Eigenverlärmung entsteht, das immissionschutzrechtlich akzeptabel ist, dem aber durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken ist (siehe unten).
- Die Ermittlung und Bewertung der Geräusche aus der KiTa-Nutzung kann entfallen, da diese Immissionen als sozialadäquat eingestuft werden und da zusätzlich zu erwartende Geräusche durch das Bringen und Abholen von Kindern via Pkw als vergleichsweise untergeordnet bewertet werden.

10.3 Schallschutzmaßnahmen

Aus der im vorangegangenen Abschnitt dargelegten Bewertung der Geräuschsituation geht hervor, dass nur die Auswirkungen des Straßenverkehrslärm immissionsschutzrechtlich relevant sind. Die aufgrund des Café-Betriebes nur für einen kleinen Teil des Plangebietes zu erwartende Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) am Tag kann hingenommen werden, da dieser Wert mit wohnverträglichen Ansätzen für Misch- oder Kerngebiete kompatibel ist. Eine Beeinträchtigung zur Nachtzeit wird ausgeschlossen.

Trotz der zu erwartenden Überschreitung der Lärmwerte durch den Straßenverkehr, an einigen Stellen um bis zu 4 dB(A) am Tag und um bis zu 7 dB(A) in der Nacht, wird an dem Standort und der Absicht, hier Wohnraum zu schaffen, festgehalten. Das Vorhaben dient den in Kapitel 4.1 ausführlich dargestellten Zielen der städtischen Wohnbauflächeninitiative und der angestrebten Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Hier wird also angesichts der aktuellen Bedarfslage dem Neubau von Wohnungen der Vorrang vor der Entwicklung anderer Nutzungen, z.B. Büro- oder Gewerbeeinrichtungen, eingeräumt, zumal diese ihrerseits die überwiegend vorhandene Wohnnutzung im Umfeld belasten würden (z.B. Verkehrsaufkommen). Darüber hinaus wird das Plankonzept städtebaulich begründet: Mit der Anlage eines Wohnquartiers als Blockrandbebauung werden Bestand und Struktur der Umgebung in der Calenberger Neustadt aufgegriffen und zeitgemäß ergänzt.

In der Abwägung wird darauf abgestellt, dass eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 5 dB im Einzelfall im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz liegt. Im Beiblatt 1 zu der o.g. DIN-Norm wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Diese Einschätzung korrespondiert auch mit der Tatsache, dass mit der Überschreitung um bis zu 5 dB zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen ja auch das Wohnen zulässig ist, eingehalten werden. Weiter kann festgestellt werden, dass die Lärmwertüberschreitungen durch den Verkehrslärm nur einen Teil der Wohnanlage betreffen, nämlich die Gebäude an der Adolf- und an der Mittelstraße, dass die Wohnungen in diesen Häusern aber durchgängig auch eine lärmgeschützte Seite zum Innenhof haben. Schließlich ist anzuführen, dass die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden aufgrund der innerstädtischen Lage nicht möglich ist.

Dies vorausgeschickt kann der Anspruch auf ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Auf der Grundlage der Gutachterempfehlungen werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Maßnahmen festgelegt:

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. Dabei handelt es sich nach den Berechnungen des Gutachters bei den Außenfassaden entlang von Adolf- und Mittelstraße weitgehend um den Lärmpegelbereich III, dessen Anforderungen bereits unter Berücksichtigung der heute üblichen Bauweisen und der allgemein einzuhaltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung) erfüllt sind. Nur im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind zum Schutz gegen die o.g. Eigenverlärmung höhere Anforderungen zu berücksichtigen (Lärmpegelbereich IV). Demgegenüber gelten für die Außenfassaden von Molthan- und Kommandanturstraße sowie für den Innenhof niedrigere Werte (Lärmpegelbereich I und II).
- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an

der zur Geräuschquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können nach DIN 4109 bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, das heißt Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine bzw. zwei Stufen.

- Schutzbedürftige Räume, die für die Nutzung als Kinderzimmer und Schlafräum vorgesehen sind, sollen ab Lärmpegelbereich II auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden, um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen. Alternativ wird für Kinderzimmer und Schlafräume ein um 5 dB höheres Schalldämm-Maß empfohlen. Ab Lärmpegelbereich III wird zur Verbesserung der Schalldämmung der Einbau von schallgedämmten Lüftern (oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art) in den zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) empfohlen.
- Nach den Empfehlungen des Gutachters sollten bebaute Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) ab Lärmpegelbereich III nur auf der von der Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zugelassen oder durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien) geschützt werden. Unter Berücksichtigung der o.g. Abwägungskriterien wird hier von diesen Anforderungen abgewichen. Die in den kritischen Bereichen an der Adolf- und an der Mittelstraße tagsüber zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebietes um maximal 4 dB kann hingenommen werden, da die Werte noch im Bereich derer für wohnverträgliche Mischgebiete und im Rahmen der aushilfsweise heranziehbarer Verkehrslärmschutzverordnung liegen, Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der Außenwohnbereiche im Wesentlichen zu verkehrs- und damit immissionsarmen Zeiten (Feierabend, Wochenende) stattfindet.

Die verbindliche und abschließende Festlegung konkreter Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wenn die exakte Berechnung der hierzu erforderlichen Schalldämmmaße anhand wichtiger Berechnungsparameter, wie beispielsweise Raumgrößen, Fensterformate und Wandstärken durchgeführt werden kann. Grundlage der Beurteilung sind ausdrücklich die in dem vorliegenden Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, wobei die dort genannten jeweiligen Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden sollten.

Insgesamt wird mit den dargestellten Maßnahmen gewährleistet, dass die geplante Wohnanlage den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt. Dabei wird angesichts der wohnungspolitischen Bedeutung und der städtebaulichen Konzeption des Projektes in Kauf genommen, dass Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

11 Natur und Landschaft

11.1 Allgemeine Einschätzung

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Standort, der durch eine intensive Nutzung der Fläche selbst und der umgebenden Quartiere geprägt ist. Das Areal ist zwar nicht bebaut und im Wesentlichen nicht versiegelt, aufgrund der langjährigen Nutzung als Pkw-Parkplatz aber als Schotterfläche mit verdichtetem Oberboden angelegt. In den Randbereichen des Grundstückes und in den Seitenbereichen der angrenzenden Straßen befinden sich zahlreiche große Straßenbäume und sonstige zum Teil alte Gehölze.

Auch wenn bei Realisierung des Vorhabens mit einer Überbauung und weiteren Versiege-

lung zu rechnen ist, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung, da für die Planfläche bereits Baurechte bestehen und da hier das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Insofern wird auch von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen (siehe Kapitel 2).

Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Einschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Belange von Natur und Landschaft bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild besteht insbesondere im Hinblick auf den Baumbestand. Hier sind die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

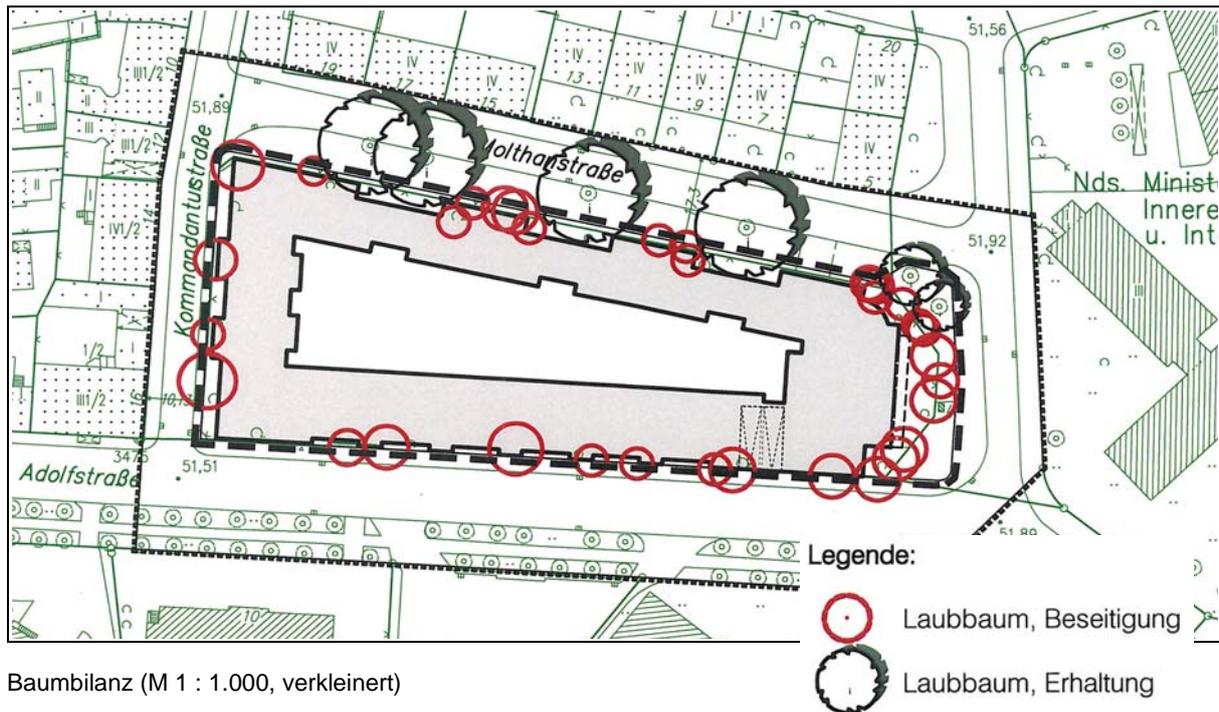
11.2 Baumschutz

Auf die große stadtbildprägende Bedeutung der Großbäume im Seitenraum der Molthanstraße wurde mehrfach hingewiesen. Hier handelt es sich um vier großkronige Platanen (Kronendurchmesser ca. 20 m), deren Erhaltung das entwurfsleitende Motiv für das Wohnquartier war und die im Zuge der Straßenumbaumaßnahmen geschützt und in ihren Lebensraumfunktionen verbessert werden (siehe Kapitel 5.1 und 7.2). Daneben werden zwei Linden, die bislang im Seitenraum der Mittelstraße bzw. auf der alten Grundstücksgrenze stehen, erhalten und in die Freiflächengestaltung der Kindertagesstätte einbezogen (siehe Kapitel 5.4). Diese Gehölze werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Erhalt festgesetzt. Sie sind im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Alle weiteren Bäume und sonstigen Gehölze im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die als Bewuchs auf der Grundstücksgrenze aufgelaufen sind, müssen zur Realisierung des Bauvorhabens beseitigt werden. Ausweislich einer städtischen Baumerfassung aus dem Jahr 2009 und einer aktuellen landschaftsplanerischen Kartierung⁴ handelt es sich um standorttypische und ausgeprägt städtische Gehölze (z.B. Bergahorn, Birke, Robinie). Neben den o.g. sechs Großbäumen unterliegen weitere 31 Exemplare dem Schutz der Satzung (Stammumfang > 60 cm). Für die Beseitigung dieser Gehölze sind zu gegebener Zeit die erforderlichen Fällanträge zustellen. Die Baumfällungen dürfen nur in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden.

Nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind für die zu beseitigenden Gehölze, die mit der Skizze auf der nachfolgenden Seite dargestellt sind, in der Regel Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im vorliegenden Fall ist die Durchführung von Anpflanzungen auf dem Grundstück nicht möglich, da dieses vollumfänglich von der Tiefgarage der geplanten Wohnanlage unterfangen wird. Die geplante Begrünung im Innenhof (siehe Kapitel 5.4) kann den Anforderungen an geeignete Ersatzpflanzungen nicht genügen. Andere geeignete Flächen des Vorhabenträgers stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wird auf Ersatzpflanzungen verzichtet. Statt dessen werden diese über eine Ersatzzahlung gemäß § 7 Abs. 6 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover abgelöst. Der Geldbetrag, dessen Höhe in dem Verfahren zum Fällantrag festgelegt und der mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, ist zweckgebunden für die Durchführung kommunaler Ersatzmaßpflanzungen oder sonstiger Naturschutzmaßnahmen zu verwenden.

4 Freiflächenplan (Verf.: NSP Landschaftsarchitekten, Hannover 2016)



Baumbilanz (M 1 : 1.000, verkleinert)

11.3 Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz ist u.a. der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt. Aufgrund fehlender naturräumlicher Strukturen im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Eingriffe aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten. Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beachten. Grundsätzlich werden etwaige Brutvogelvorkommen in den Bäumen mit dem o.g. Fällverbot während der gesamten Vegetationszeit (März bis September) ausreichend geschützt. Rechtzeitig vor der Fällung sind ältere Bäume auf Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse zu untersuchen; nicht bewohnte Höhlen sind umgehend zu verschließen.

12 Boden

12.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand der Landeshauptstadt Hannover, Bereich Umweltschutz, sind im Planbereich flächenhafte Trümmerschuttuffüllungen zu erwarten. Darüber hinaus können Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Um zu einer qualifizierten Beurteilung dieser Vorbelastungen zu gelangen, wurden einschlägige umweltanalytische Untersuchungen durchgeführt⁵. Dabei wurde wegen der geplanten annähernd vollflächigen Unterkellerung der Wohnanlage von nutzungsbezogenen Untersuchungen mit einer Bewertung gemäß den Bodenwerten nach Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover für Wohnbebauung abgesehen und lediglich eine orientierende abfallrechtliche Bewertung mit Abschätzung für kontaminationsbedingte Mehrkosten durchgeführt.

Eine vorgeschaltete Nutzungshistorie zu den Grundstücken lässt die Grenzen der ehemaligen Bebauung erkennen. Auch verschiedene Kellergrundrisse konnten dokumentiert werden sowie das Areal einer ehemaligen Tankstelle im zentralen südlichen Bereich. 1972 erfolgte ein endgültiger Rückbau von noch bestehenden Gebäuden und eine Einebnung der Fläche, die aktuell als Parkplatz dient und deren Geländeoberfläche unversiegelt ist und überwiegend aus einem Splittmaterial besteht.

⁵ GEO-data mbH: Orientierende umweltanalytische Untergrunduntersuchungen; Garbsen 2016

Nach Auswertung der Geländearbeiten und der fachlichen Analyse, deren Methodik und Ergebnis in dem zitierten Gutachten ausführlich dargestellt wird, stellt sich die Situation im Plangebiet folgendermaßen dar: Die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllungen schwankt zwischen 1,2 und > 4,5 m unter Geländeoberkante (GOK). Der oberflächennahe Untergrundaufbau bis max. 0,4 m unter GOK besteht von oben nach unten aus einer Splittauflage, einem Mineralgemisch und einer unterlagernden Grobsandlage. Es folgt eine im Durchschnitt ca. 1,7 m mächtige Bauschuttlage, die überwiegend Ziegelbruch und Betonbruchstücke sowie vereinzelt Schlacke und Kohlereste enthält. Vereinzelt werden erhöhte Mächtigkeiten des Bauschuttmaterials bis 2,5 m festgestellt. Die weiteren heterogenen Auffüllungen setzen sich aus Schluff, Sand und untergeordnet Kies zusammen und enthalten nur vereinzelt Fremdbestandteile. Die verifizierten unterkellerten Bereiche unterscheiden sich vom Untergrundaufbau nicht von den anderen Bereichen. Unter den Auffüllungen folgen geogene Lockergesteine. Das Grundwasser wurde zwischen 2,75 und 3,9 m unter GOK angetroffen.

Die abfallrechtliche Bewertung der entnommenen Proben erfolgte nach LAGA und ergab eine Zuordnung des untersuchten Mineralgemisches in der Gesamtfraktion von LAGA Z 1.1 (Abfallschlüssel 17 05 04) sowie der insgesamt fünf beurteilten Mischprobenfelder zu LAGA Z 1.1 bis LAGA > Z 2 (Abfallschlüssel 17 05 04), jeweils mit Angabe der Auffüllungsmächtigkeit von bis zu mehr als 4,5 m. In der südwestlichen Teilfläche weist die Auffüllung eine Belastung von LAGA > Z 2 aufgrund des Gehalts an Benzo(a)pyren auf, die zu einer Einstufung als „gefährlicher Abfall“ (Abfallschlüssel 17 05 03*) führt. Die Bodenluft weist keine Auffälligkeiten auf. Auch in dem betroffenen Mischprobenfeld der ehemaligen Tankstelle konnten keine Schadstoffeinträge verifiziert werden, die auf die Nutzung als Tankstelle zurückgeführt werden können.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse und des Kampfmittelverdachts (siehe unten) ist davon auszugehen, dass die gesamte Auffüllung unter den zukünftigen Gebäuden ausgetauscht werden muss. Unter den vom Gutachter genannten Voraussetzungen und Randbedingungen handelt es sich dabei um ein Volumen von rund 18.800 m³. Aufgrund des Vorliegens von belastetem Auffüllungsmaterial und des heterogenen Belastungsbildes sind die erforderlichen Erdbauarbeiten fachgutachterlich zu begleiten, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. Auf Grundlage der vorliegenden Deklarationsanalysen kann eine geregelte, schadlose Verwertung / Entsorgung des Materials in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde der Region Hannover erfolgen. Darüber hinaus ist für die Baumaßnahme eine Grundwasserhaltung einzuplanen, da die Grundwasseroberfläche zwischen 2,9 und 3,6 m unter GOK im Bereich der künstlichen Auffüllungen angetroffen wurde. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zu dem vorliegenden Bebauungsplan festgeschrieben.

12.2 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat mitgeteilt, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Da eine Gefahrenerforschung und Auswertung der alliierten Kriegsflugbilder im Vorfeld noch nicht stattgefunden hat, sind die Erdbaumaßnahmen im Zuge der Bauausführung kampfmitteltechnisch zu begleiten. Der Bauherr ist verpflichtet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Kampfmittelfreiheit des Baugrundes gegenüber dem Bereich Bauordnung der Landeshauptstadt Hannover nachzuweisen.

13 Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden die in den vorangegangenen Abschnitten zitierten Gutachten und Fachplanungen berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen, die hier mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt werden:

- 1) Freiflächenplan, einschl. Erfassung und Bewertung des Gehölzbestandes;
Verf.: NSP Landschaftsarchitekten (Dipl.-Ing. Christoph Schonhoff); Hannover 2016
- 2) Schalltechnisches Gutachten; Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH,
(Dipl.-Geogr. Heike Lotsch & Dipl.-Met. Uwe Hoppmann); Isernhagen 2016
- 3) Orientierende umweltanalytische Untergrunduntersuchungen; Verf.: GEO-data –
Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrologie und Umweltanalytik mbH
(Dipl.-Geogr. Heinrich Kreipe & Dipl.-Geol. Dirk Ulrich); Garbsen 2016

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.

14 Durchführungsvertrag

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt. Der Vorhabenträger geht damit u.a. folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben, einschließlich des Baus und Betriebes einer Kindertagesstätte
- Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes
- Festlegung des Ablösebetrages für die Ersatzpflanzungen
- Altlastenbeseitigung nach den abgestimmten Vorgaben
- Durchführung archäologischer Grabungen / Untersuchungen
- Umlegung von Elt-Leitungen und dauerhafte Sicherung der Leitungstrassen im Rahmen einer separaten Vereinbarung mit dem Versorgungsträger
- Regelungen zur Erschließung und dem damit verbundenen Umbau des Straßenraumes
- Qualitative Aufwertung der Spielplatzversorgung
- Herstellung geförderten Wohnraums.

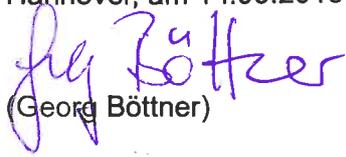
15 Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, grundsätzlich alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen.

Im Zuge des geplanten Umbaus der Molthanstraße stehen jedoch Investitionen an, die – soweit es sich nicht um unmittelbar projektbezogene Kosten handelt – von der Stadt zu tragen bzw. als beitragspflichtige Maßnahmen umzulegen sind. Nach dem derzeitigen Stand der Kostenermittlung wird von Kosten in Höhe von ca. Euro 125.000 für die Straßeninstandsetzung der Molthanstraße ausgegangen. Davon entfallen ca. Euro 10.000 auf den notwendigen Baumschutz, dessen Kosten nicht umlagefähig sind. Die Kosten für den Ausbau der Gehweganlage trägt der Investor.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b
Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover
Hannover, am 14.09.2016


(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, September 2016

Der Rat der Landeshauptstadt Han-
nover hat der Begründung des Ent-
wurfes am zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter