

## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änd. - Washingtonweg -



**Stadtteil:** Mittelfeld

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Wülfel, Flur 8:

- 149/1 – Grundstück Washingtonweg 3 (ehemaliges Waschhaus)
- 46/34 – die nördlich an das Grundstück Washingtonweg 3 angrenzende Freifläche und Stellplätze zwischen den Grundstücken Hooverweg 10 und 12, Wendehammer Hooverweg und Weiserweg 1-8.

Die an die genannten Grundstücke angrenzenden Wegeflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

### Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
<b>3. Städtebauliche Ziele</b>	<b>3</b>
3.1. Bauland / Festsetzungen des Bebauungsplans	4
3.2. Denkmalschutz	5
3.3. Planungsalternativen bzgl. des Standortes bzw. im Plangebiet	5
<b>4. Verkehr und Erschließung</b>	<b>8</b>
4.1 Verkehr	8
4.2 Ver- und Entsorgung	8
4.2.1 Niederschlagswasser / Entwässerungskonzept	8
<b>5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>9</b>
5.1 Lärmschutz	9
5.2 Naturschutz / Artenschutz / Baumbilanz	10
5.2.1 Baumbilanz	10
5.2.2 Artenschutz	11
5.3 Klima und Luft	11
5.4 Wärmeversorgung und allgemeiner Klimaschutz	12
5.5 Boden	12
<b>6. Städtebaulicher Vertrag</b>	<b>13</b>
<b>7. Kosten für die Stadt</b>	<b>13</b>

## 1. Anlass des Bebauungsplanes

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgabe für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover beschlossen.

Anders als zur Entstehungszeit verfügen die allermeisten Haushalte über private Waschmaschinen. Für die Angebot der hier vorhandenen Nachbarschaftswäscherei gab es kaum noch Nachfrage, so dass das zu diesem Zweck errichtete Gebäude zum Schluss leer stand. Seit Aufgabe und Abriss des ehemaligen Waschhauses ist die Fläche des Plangebiets ungenutzt. Für die entstandene Brache soll eine dauerhafte Folgenutzung gefunden werden. Angesichts der Nutzung in der Umgebung sowie der städtebaulichen Lage kommt vorzugsweise die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in Betracht. Im Stadtteil Mittelfeld soll notwendiger, kostengünstiger Wohnraum durch eine städtebauliche Nachverdichtung geschaffen werden. Im Plangebiet soll eine Wohnbaufläche für ca. 9 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die geplante Wohnbaunutzung weicht von den Grundzügen des geltenden Planungsrechts ab. Die Realisierung erfordert für diesen Bereich daher die Änderung des geltenden Bebauungsplans. Sie dient der Verbesserung der Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt im Stadtteil.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mittelfeld (ca. 8.300 Einwohner), innerhalb des vorhandenen Wohngebiets nördlich des Messegeländes. Seit der Aufgabe des Waschhauses ist es ungenutzt. Inzwischen wurde das Gebäude abgerissen und das Grundstück ist brachgefallen. Auf dem Grundstück befinden sich in den Randbereichen Baumgruppen bzw. einige Einzelbäume.

Das Umfeld ist geprägt durch Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau, der in Zeilenbebauung vorhanden ist (Norden / Westen) sowie Reihenhauserzeilen (Osten / Süden). Angrenzend an die unmittelbare Umgebung befindet sich im Süden der Amerikaplatz und im Westen die Trasse der Stadtbahn (Linie 8 – Messe).

### • Infrastruktur

Einrichtungen der öffentlichen und privaten Versorgung sind im Stadtteil Mittelfeld vorhanden. Mit dem zentralen Versorgungsbereich an der Straße Am Mittelfeld in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle Am Mittelfelde liegt eine gewachsene Infrastruktur vor, bestehend aus Läden und Cafés sowie weiteren Dienstleistungen in fußläufiger Entfernung von ca. 350 m.

Die schulische Grundversorgung ist mit der Grundschule Beuthener Straße gegeben. Die nächstgelegene Kindertagesstätte ist in unmittelbarer Nähe (ca. 450 m) am Gundelachweg gelegen. Der aus der geplanten Wohnbebauung errechnete Bedarf (ein Kindertagesstättenplatz) kann im Bestand abgedeckt werden.

Drei Spielflächen befinden sich in ca. 90 bis 450 m Entfernung – Amerikaplatz, Thaerstraße/Esperantostraße und Gundelachweg/Giesener Straße.

### - Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der Stadtbahnlinie 8 (und zu Messezeiten zusätzlich mit der Stadtbahnlinie 18) besteht Anschluss an das schienengebundene Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Haltestelle Am Mittelfelde ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Hier besteht auch Anschluss an die Buslinien 123 und 124. Die Mindestbedienungsstandards des ÖPNV – Entfernung 750 m Luftlinie für die Stadtbahnbindung neuer Baugebiete – werden deutlich überboten.

### • Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet und die Umgebung als Wohnbaufläche dar. Im nördlichen Umfeld sind die Symbole für Kindertagesstätte, kirchliches Gemeindezentrum, Ju-

gendheim und Bücherei, westlich des Plangebiets ist eine Versorgungsleitung (Spittastraße) und die Stadtbahntrasse dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### • **Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 153 aus dem Jahr 1958. Dieser setzt gemäß Hannoverscher Bauordnung von 1953 "Wohngebiet a" fest. Im Plangebiet wurde ein vorhandenes Gebäude mit 7,0 m Breite und zwei Vollgeschossen als überbaubare Fläche festgesetzt. Die weiteren Flächen des Plangebiets wurden als "Vorgärten" und "Flächen privater Nutzung (ohne Überbauung)" festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 ist zur Verwirklichung des Planungsziels Wohnungsneubau erforderlich.

Der unmittelbar südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 938 aus dem Jahr 1979 setzt Allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind hier festgesetzt:

- südlich des Plangebiets 5 bzw. 6 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 bei offener Bauweise,
- östlich des Plangebiets 1 bzw. 2 Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8 bei geschlossener Bauweise.

#### • **Verfahren**

Der Bebauungsplan soll die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung ermöglichen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Siedlungsraum und dient damit 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 durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Größe des Plangebiets (ca. 2.100 m<sup>2</sup>) liegt deutlich unter diesem Grenzwert.
- 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.

### **3. Städtebauliche Ziele**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, die nach der Aufgabe des Waschhauses ungenutzte Fläche sinnvoll und für eine dem Bedarf entsprechende Nachnutzung zu entwickeln. Als Nachnutzung kommt eine Wohnbebauung in Betracht. Im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung soll die zurzeit wenig genutzte Fläche überbaut werden und die vorhandenen Strukturen, auch von der Art des Gebäudes (Satteldach), ergänzen. Auf dem ca. 2.100 m<sup>2</sup>

großem Grundstück soll kostengünstiger Wohnraum für insgesamt ca. 9 Wohneinheiten geschaffen werden.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat im Jahr 2013 das Wohnkonzept 2025 für die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Hannover beschlossen. Eines der vier Aktionsfelder ist die Schaffung neuer Planungsrechte. Das Wohnkonzept fußt auf den Erkenntnissen des Gutachtens der GEWOS GmbH (Hamburg 2013). Als Basisdaten dienen die Schriften zur Stadtentwicklung, welches eine wachsende Einwohnerzahl in den letzten 6 Jahren von 27.800 Personen und damit ein Wachstum von 5,5 % aufzeigt. Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Der jährliche Wohnungsneubaubedarf für den Zeitraum bis 2030 beträgt gemäß der im Januar veröffentlichten Haushaltsprognose mehr als 1.000 Wohnungen pro Jahr. Folglich beläuft sich der Neubaubedarf, ausgehend vom Betrachtungsjahr 2015, bis 2030 auf mindestens 15.000 Wohneinheiten. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage, insbesondere in den preiswerten Anteilen, nicht befriedigt werden können. Neben der Verbesserung des Angebots im preis-günstigen Segment und vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau ist in diesem Sinne auch wichtig, das zusätzliche Angebot an Baugrundstücken für den Wohnungsbau – dem Nachfrageinteresse entsprechend – räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Dabei ist vorrangiges Ziel die Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 folgt diesem Grundsatz. Mit der beabsichtigten Wohnbauentwicklung wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre verdeutlicht, dass das Gesamtpaket der städtischen Maßnahmen positive Wirkung zeigt. Auch zukünftig sind erhebliche Anstrengungen erforderlich, um die positive Entwicklung fortzusetzen und zu stabilisieren.

### **3.1. Bauland / Festsetzungen des Bebauungsplans**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnhauses mit ca. 9 Wohneinheiten geschaffen werden. Diesem Ziel folgend wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit dieser Art der baulichen Nutzung integriert sich das Plangebiet in die Umgebung mit ihren WA-Festsetzungen – B-Plan Nr. 938 im Osten und Süden, B-Plan Nr. 579 im Westen, Durchführungsplan Nr. 153 im Norden.

Im Plangebiet sollen maximal drei Vollgeschosse zulässig sein, wie sie bereits für die nördlich und westlich angrenzende Bebauung planungsrechtlich festgesetzt und auch vorhanden sind.

Als Dachform werden symmetrische Satteldächer festgesetzt. Diese sollen ohne Walmelemente mit einer Neigung zwischen 30° und 35° errichtet werden. So fügt sich der Baukörper nicht nur in seiner Höhenentwicklung sondern auch mit seiner Dachform in die unmittelbare Umgebung ein. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind I-geschossige Abstellräume (s. § 6 textliche Festsetzungen).

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ = 0,4) wird eingehalten. Die Ausnutzung des Grundstücks wird sich zwischen der festgesetzten GRZ im Süden von 0,3 und im Osten von 0,5 einfügen (Bebauungsplan Nr. 938).

Die gemäß § 47 NBauO notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Sie sind nur in der dafür festgesetzten Fläche (St) zulässig (§ 2 textliche Festsetzungen). Zur Kompensation der Neuversiegelung sind offene Stellplätze und deren Zufahrten wasser-durchlässig herzustellen (§ 4 textliche Festsetzungen). Für ein aufgelockertes Erscheinungsbild, aber auch als ökologischen Beitrag sind Stellplätze mit Baumpflanzungen zu versehen.

Dabei gilt: je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 3 textliche Festsetzungen).

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Garagen und Carports im Plangebiet nicht zulässig sind (§1 textliche Festsetzungen) und der lagemäßigen Festsetzung der notwendigen Stellplätze, soll ein "willkürliches Verbauen" der nicht überbaubaren Grundstücksflächen verhindert werden. Durch diese Maßnahmen soll eine möglichst unversiegelte und nicht stellplatzdominierte Gestaltung der nördlichen Grundstücksfreiflächen, die zurzeit als Treffpunkt genutzt werden, sichergestellt werden.

Aus diesem Grund wurde auch auf eine Ost-West-Ausrichtung des Baufelds verzichtet, da in diesem Fall die Stellplätze nicht zwischen Baukörper und Erschließungsstraße (Washingtonweg) hätten angeordnet werden können. Vielmehr müssten diese dann auf den nördlichen Grundstücksfreiflächen nachgewiesen werden, was eine sinnvolle Nutzung der Freiflächen erschweren würde. Darüber hinaus wird durch die Nord-Süd-Anordnung des Baufelds eine Verschattungsproblematik für den geplanten Baukörper durch das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende 6-geschossige Gebäude (Washingtonweg 1B) vermieden.

### **3.2. Denkmalschutz**

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler ausgewiesen. Umgebungsschutz nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist ebenfalls nicht berührt.

Das Plangebiet liegt allerdings im Bereich des Untersuchungsgebiets, das für die energetische Stadtsanierung unter dem KfW-Programm 432 vorgesehen ist und für das seit 2014 ein integriertes Quartierskonzept erarbeitet wird. Das Plangebiet ist Bestandteil der ECA-Siedlung "Am Mittelfelde", die ab 1951 als Ergebnis eines vom damaligen Bundesministerium für Wohnungsbau ausgelobten Wettbewerbs errichtet wurde. Aufgrund der geschichtlichen Dimension ist dieses Stadtquartier von besonderer Bedeutung für die architektonische und städtebauliche Entwicklung der Stadt Hannover. Das Plangebiet grenzt zudem unmittelbar an einen Gebäudebestand an, der in Bezugnahme auf die gültige Energiesparverordnung und unabhängig vom NDSchG als "besonders erhaltenswerte Bausubstanz" definiert ist (Washingtonweg 1A und 1B – Laubenganghaus).

Auch die denkmalpflegerischen Belange werden in der Abwägung hinter den Zuwachs an komfortablen, fahrradgeschlossenen Wohnungen zurückgestellt. Dies auch, weil die Fläche bereits mit einem Waschhaus überbaut war.

### **3.3. Planungsalternativen bzgl. des Standortes bzw. im Plangebiet**

Vorrangiges Ziel einer nachhaltigen, umweltgerechten Quartiersentwicklung ist die Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum. Die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 entspricht diesem Grundsatz, da mit der Aktivierung einer brachgefallenen Fläche die Arrondierung eines bereits voll erschlossenen Bereichs gesichert wird. Damit wird den Anforderungen des § 1a Abs. 2 Satz 1 Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und dabei die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu priorisieren ist, um so die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund erfolgen keine weiteren Untersuchungen zu alternativen Standorten.

Als Art der Nutzung kommt an diesem Standort auf Grund der sensiblen Nutzung in der direkten Umgebung (Allgemeine Wohngebiete) nur die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in Frage.

Im Folgenden werden neben der von der Verwaltung vorgelegten Planung (Variante I) noch drei weitere Alternativplanungen vorgestellt.



**Kurzbeschreibung Variante 1:**

- ein 26 x 13 m großer Baukörper mit 9 Wohneinheiten in Nord-Süd-Ausrichtung
- Einhaltung der Abstandsvorschriften
- vergleichsweise geringer Versiegelungsgrad
- keine relevante Verschattung durch das 6-geschossige Gebäude Washingtonweg 1b
- kaum relevante Verschattung der Häuser Lincolnweg 8d – 8k

**Kurzbeschreibung Variante 2:**

- ein 26 x 13 m großer Baukörper mit neun Wohneinheiten in Ost-West-Ausrichtung
- unzulässige Unterschreitung der Abstandsvorschriften zum 6-geschossigen Gebäude Washingtonweg 1b
- erhebliche Versiegelung durch Stellplatzanlage am Hooverweg
- erhebliche Verschattung durch das 6-geschossige Gebäude Washingtonweg 1b führt zu fehlender Besonnung von September bis März
- geringere Verschattung der Häuser und Gärten Lincolnweg 8d – 8k





Kurzbeschreibung Variante 3:

- eine 2-geschossige Reihenhausezeile mit 9 Reihenhäusern in Nord-Süd-Ausrichtung
- Einhaltung der Abstandsvorschriften
- deutliche Versiegelung mit hohen Baumverlusten und Verlust der Freiflächen
- keine relevante Verschattung durch das 6-geschossige Gebäude Washingtonweg 1b
- geringere Verschattung der Gärten und Häuser Lincolnweg 8d – 8k

Kurzbeschreibung Variante 4:

- ein 2-geschossiges Gebäude mit 4 Wohneinheiten an der Stelle des ehem. Waschhauses errichtet
- möglicherweise zulässig
- erhebliche Verschattung durch das 6-geschossige Gebäude Washingtonweg 1b
- keine Verschattung der Gärten und Häuser Lincolnweg 8d – 8k
- Potential zur Innenentwicklung nicht ausgeschöpft



## **4. Verkehr und Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den vorhandenen Washingtonweg. Dieser endet mit einem Wendehammer mit Parkmöglichkeit direkt am Baugrundstück. Über die Spittastraße besteht Anschluss an die Garkenburgstraße, die wiederum eine gute Anbindung an die Innenstadt (über Hildesheimer Straße) bzw. an den Messeschnellweg (B6) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch den Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet hervorgerufen wird, ist auf Grund der Größe des Plangebiets, geplant sind ca. 9 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, von untergeordneter Bedeutung und kann problemlos von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

Die nach baurechtlichen Vorschriften notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Da ein Verbauen der Freiflächen mit Garagen und Carports vermieden werden soll, sind im Plangebiet nur offene Stellplätze zulässig (§ 1 textliche Festsetzung). Diese sind nur in dem dafür gekennzeichneten Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche (Washingtonweg) und Wohnhaus zulässig.

Es besteht ein guter Anschluss an den ÖPNV durch die Stadtbahn und den Bus. Auf den ÖPNV wurde bereits im Kapitel 2 - Örtliche und planungsrechtliche Situation, Abschnitt Öffentlicher Personennahverkehr detailliert eingegangen.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Alle für die Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks erforderlichen Kanäle und Leitungen, darunter auch Schmutz- und Regenwasserkanäle, liegen bereits in den umliegenden Straßen – Hooverweg und Spittastraße. Im Washingtonweg sind weder Kanäle vorhanden noch geplant. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Direkt am westlichen Grundstücksrand verläuft in Nord-Südrichtung ein Strom- und ein Datenübertragungskabel der Stadtwerke Hannover (enercity). Der Schutzbereich dieser Kabeltrasse beträgt 3 m (1,5 m zu jeder Seite). Der Schutzstreifen darf nicht überbaut, mit einem Baum oder Büschen bepflanzt werden. Im Bebauungsplan wird der Schutzstreifen als Fläche "mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers (z.Zt. energcity) zu belastende Fläche" gesichert. Die Trasse muss jederzeit frei zugänglich sein und ist unbedingt freizuhalten. Durch die hier zu errichtende wasserdurchlässige Zufahrt der Stellplatzanlage wird dies nicht beeinträchtigt.

Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene Netz als sicher anzusehen. Grundsätzlich wird im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein, ob bei Ausnutzung der III-Geschossigkeit Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen anzulegen sind.

Für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) zuständig. Aha weist auf die satzungsgerechte Unterbringung der Abfall- und Wertstoffbehälter hin. D.h. ein Standort ist nicht weiter als 15 m von der nächst befahrbaren Straße (hier Washingtonweg bzw. Hooverweg) anzulegen.

#### **4.2.1 Niederschlagswasser / Entwässerungskonzept**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich möglich. Aus diesem Grund soll die Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist (§ 5 textliche Festsetzung). Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere die Versagungsgründe gemäß § 12 WHG, bleiben hiervon unberührt. Im Bereich der Versickerungsanlagen ist dafür Sorge zu tragen, das Aus-



breiten möglicherweise vorhandener geringer Schadstoffkonzentrationen durch Versickern des Regenwassers zu verhindern.

Zum Rückhalt des Regenwassers wird empfohlen, die Dächer der Gebäude dauerhaft zu begrünen sowie Pflasterungen wasserdurchlässig zu gestalten. Die wasserdurchlässige Pflasterung von Stellplätzen und deren Zufahrten wird im Bebauungsplan festgesetzt (§ 4 textliche Festsetzungen). Auf eine Dachbegrüpfungspflicht wird zugunsten einer Festsetzung der Dachform, das hier ortsbildprägende Satteldach, verzichtet. Auf Satteldächern sind Dachbegrünungen nur schwer, dann auch nur mit erhöhtem technischen und finanziellen Aufwand zu realisieren.

Das Versickern von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt, ist erlaubnisfrei. Für Hofflächen (Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächenversickerungsanlagen, ausgeführt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die grundsätzliche Eignung des Untergrunds zur Regenwasserversickerung beziehen.

Sollte eine vollständige Niederschlagswasserversickerung nicht möglich sein, so gilt für die Ableitung eine Abflussbeschränkung von 40 l/s\*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwassernetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

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

## **5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation - Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§ 13 a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung ist das Plangebiet bereits vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 153 überplant. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 nicht vorbereitet. Die ehemalige Bebauung wird lediglich durch einen Neubau an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt. Daher sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

### **5.1 Lärmschutz**

Der Schallimmissionsplan 2009 für die Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet Verkehrslärmpegelbereiche von 50-55 dB(A) tags sowie 40-45 dB(A) nachts dar. Als Anhaltspunkte für die städtebauliche Planung werden im Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet Orientierungswerte von 55 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts genannt. Die Orientierungswerte werden eingehalten bzw. unterschritten.

Weitere Lärmarten und Lärmquellen sind nicht bekannt. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

## 5.2 Naturschutz / Artenschutz / Baumbilanz

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) sind für das Plangebiet nicht erfolgt.

Die Fläche befindet sich inmitten einer vorwiegend III-geschossigen Wohnbebauung. Das Plangebiet war teilweise bebaut. Der Abriss des ehemaligen Waschhauses ist bereits erfolgt. Ansonsten ist das Plangebiet weitgehend unversiegelt und ermöglicht somit eine freie Versickerung.

Das Baugrundstück ist umgeben von mehreren großen Einzelbäumen, die eine potentielle Lebensraumfunktion als Rast- und Brutbiotop für die Avifauna besitzen.

Bei Realisierung der Planung kann es zu einer – eher geringfügigen – zusätzlichen Versiegelung und einer Beeinträchtigung des Gehölzbestandes kommen.

### 5.2.1 Baumbilanz



Der Gehölzbestand unterliegt den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover. Gehölzverluste sind entsprechend der dortigen Regelungen zu ersetzen.

Die Durchführung des Bauvorhabens macht die Beseitigung von 20 nach Baumschutzsatzung geschützten Bestandsbäumen erforderlich. Für 17 Bäume liegen die Fällgenehmigungen bereits vor, wovon 7 Bäume im Rahmen des Rückbaus des Waschhauses bereits entfernt wurden. Für 8 Bäume entfaltet die Fällgenehmigung erst mit der Erteilung der Baugenehmigung ihre Wirkung. Für 3 Bäume sind die erforderlichen Anträge noch zu stellen (Stand: 10.01.2017).

Das Freiflächenkonzept strebt an, Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume im Plangebiet unterzubringen und zudem die Freiräume durch weitere Pflanzungen sinnvoll zu ordnen und zu gliedern. So werden 14 Bäume auf dem Baugrundstück neu angepflanzt, die als erforderliche Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung für 14 zu fällende Bäume angerechnet werden. Für die verbleibenden 6 zu ersetzenden Bäume erfolgt der erforderliche Ersatz durch Heckenpflanzen. Dabei sind pro zu ersetzenden Baum jeweils 18 Heckenpflanzen, insgesamt also 108 Stück neu zu pflanzen. Das Freiflächenkonzept ist mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover abgestimmt und ist Anlage des städtebaulichen Vertrages.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene unbefestigte "Trampelpfad" zwischen Baugrundstück und den westlichen Grundstücksgrenzen Lincolnweg 8e bis 8k nicht im Plangebiet liegt. Dieser Weg bleibt erhalten, ggf. erfolgt zu gegebener Zeit eine Befestigung der Fläche.

### **5.2.2 Artenschutz**

In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover wird auf faunistische Untersuchungen aus folgenden Gründen verzichtet:

- Es kommt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der aktuellen Situation, da hier bereits ein Gebäude abgerissen wurde und etwas versetzt ein Neubau errichtet werden soll. Die Eingriffsbewertung kommt nicht zur Anwendung.
- Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich überwiegend um jüngere Bäume. Lediglich zwei Bäume sind älter (Birke und Weide), die für eine Untersuchung auf Nisthöhlen in Frage kämen.

Daher ist es sinnvoll, vor der Fällung der Bäume sicherzustellen, dass Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. In dem bereits erwähnten Fällantrag wird auf die artenschutzrechtliche Verantwortlichkeit des Antragstellers ausdrücklich hingewiesen.

Die Regelungen des § 44 BNatSchaG zum Artenschutz sind in jedem Fall zu beachten.

### **5.3 Klima und Luft**

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Mai 2011 als ergänzende Information zu dem in 2007 vom Rat der Stadt Hannover beschlossenen Luftreinhalte-Aktionsplan der Luftqualitätsplan Hannover vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im Sinne eines "worst case – Szenarios" die räumliche Ausprägung der von Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage bei Einrichtung einer Umweltzone.

Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub> / Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> als Jahresmittel). Danach weist nicht nur das Plangebiet sondern auch die nähere Umgebung eine unterdurchschnittliche NO<sub>2</sub>-Belastung auf und gilt daher als "Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung innerhalb der Gunsträume". Die durch die Planung ausgelösten Veränderungen lassen nicht erwarten, dass die zulässigen Grenzwerte erreicht werden.

Die Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Landeshauptstadt Hannover (Stand 2006) stellt das Plangebiet als Siedlungsraum mit geringer Belastung dar.

#### **5.4 Wärmeversorgung und allgemeiner Klimaschutz**

Das vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossene Klimaschutzaktionsprogramm 2008-2020 legt eine deutliche Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bis zum Jahr 2020 fest. Im Baubereich tragen die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes bis hin zum Passivhaus, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Nutzung regenerativer Energien dazu bei, das Ziel zu erreichen. Zu diesem Thema wurde die Gesellschaft für Bauen und Wohnen (GBH) am 16.03.2016 zu dem geplanten Bauvorhaben durch die Klimaschutzleitstelle beim Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover beraten.

Die im Protokoll des Beratungsgesprächs unter Ergebnisse formulierten Standards sind im städtebaulichen Vertrag festgelegt und bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist die GBH verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen:

- Energieeffizientes Bauen

Das Gebäude wird mind. im KfW-70-Standard errichtet. Das bedeutet im Einzelnen:

- die Werte für die sogenannten Transmissionswärmeverluste ( $H_T'$ ) müssen wenigstens um 15 % und
- der Primärenergiebedarf muss wenigstens um 30 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) liegen.

- Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung für die Heizwärme und Warmwasser erfolgt über den Anschluss an eine Holzschnitzelanlage (kombiniert mit Gas-Spitzenlastkessel).

Der Nachweis über die erfolgte Umsetzung ist gegenüber der Klimaschutzleitstelle zu erbringen.

Durch die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bauweise, ist eine relativ kompakte Bauweise möglich, was sich günstig hinsichtlich des Wärmeenergiebedarfs auswirkt.

Der Verzicht auf die für die Solarenergie optimale Ost-West-Ausrichtung des Baukörpers wurde bereits im Kapitel 3.1 Bauland / Festsetzungen des Bebauungsplans erörtert. Auch auf eine für die Solarenergie bei dieser Ausrichtung vorteilhafte Festsetzung eines Flachdachs mit entsprechender Dachbegrünung wurde bewusst verzichtet. Vielmehr soll hier das ortsbildprägende Satteldach zur Integration des Baukörpers in seine Umgebung beitragen.

#### **5.5 Boden**

Gemäß der Bodenfunktionskarte für die Stadt Hannover sind im Plangebiet und der näheren Umgebung "anthropogen stark überprägte" Böden anzutreffen. Die Naturnähe und auch die Schutzwürdigkeit werden als sehr gering bis gering eingestuft.

- **Altlasten / Verdachtsflächen**

Das Verdachtsflächenkataster der Region Hannover weist einen Eintrag für das Plangebiet aus (Textilreinigung). Direkt nord-östlich angrenzend befindet sich ein weiterer Standort aus der Branche Güternahverkehr. Weitere Informationen zu diesen Flächen lagen nicht vor. Beide Standorte werden aus der Sicht der Region Hannover als altlastenrelevant eingestuft.

Am 14.07.2016 wurde dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ein geotechnischer Bericht mit Kurzbericht über Bodenuntersuchungen vom 13.04.2015 sowie diverse Entsorgungsnachweise über Bauschutt, Asphalt, Asbest, Baumschnitt und einer Tankanlage zur Prüfung vorgelegt.

Bei diesen Bodenuntersuchungen wurde ein erhöhter EOX-Gehalt im Boden festgestellt. Dies machte die Untersuchung der Bodenluft erforderlich, um Verunreinigungen durch flüchtige Schadstoffe (hier: chlorierte Kohlenwasserstoffe) auszuschließen. Auf eine Historische Recherche wurde zugunsten von Boden- und Bodenluftuntersuchungen verzichtet.

Mit wiederholten Messungen der Bodenluft, beschrieben im Bericht vom 25.11.2016, konnte nachgewiesen werden, dass es hier nicht zu einer feststellbaren Kontamination durch chlorierte Kohlenwasserstoffe gekommen ist. Auch die Bodenwerte für die Bauleitplanung in Hannover für Wohnbebauung (Parameter Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo(a)phren) werden eingehalten. Ausnahme bildet die nach Abriss des Waschhauses widerverfüllte Baugrube. Hier werden die Bodenwerte überschritten (Bericht vom 09.09.2016). Das nachträglich eingebrachte Mineralgemisch, das die Kriterien der Bodenwerte für die Bauleitplanung nicht erfüllt, ist im Zuge der Bebauung zu entfernen und durch unbelastetes Material zu ersetzen. Diese Maßnahme ist zu dokumentieren und die Unbedenklichkeit des eingebauten Materials dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover zeitnah nachzuweisen.

Auswirkungen bezüglich der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

- **Kampfmittel**

Auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Plangebiet erkennbar.

- **Grundwasser**

Nach der Grundwasserkarte Hannover ist mit einem mittleren Grundwasserstand von 66 m ü.NN zu rechnen. Die Geländehöhe liegt bei 69,2 m ü.NN im Wendehammer Washingtonweg bzw. bei 68,8 m im Wendehammer Hooverweg, so dass sich im Plangebiet Grundwasserflurabstände von 2,8 bis 3,2 m ergeben.

Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Westen.

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

## **6. Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) als Grundstückseigentümerin und Investorin sowie der Landeshauptstadt Hannover wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. In diesem Vertrag geht die Grundstückseigentümerin / Investorin u.a. Verpflichtungen zu folgenden Themen ein:

- Energiekonzept
- Baumschutz
- Freiflächengestaltung
- Soziale Infrastruktur

## **7. Kosten für die Stadt**

Der Stadt Hannover entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Juli 2017

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

(Heesch)  
Sachgebietsleiter

61.12 / 18.07.2017