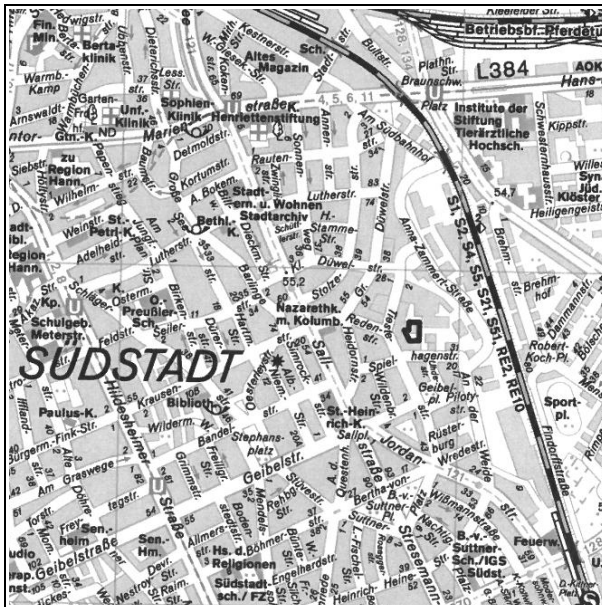


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1802 - Wohn- und Geschäftshaus Tiestestraße 14c -

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
und örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung (Entwurf)



Stadtbezirk: Südstadt-Bult
Stadtteil: Südstadt

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3.240 m² große Plangebiet umfasst das bebaute Grundstück Tiestestraße 14c (Flurstück 608/5 in der Flur 26 der Gemarkung Hannover).

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	Seite 2
2	Planverfahren	2
3	Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3.1	Beschreibung des Plangebietes	3
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3.3	Geltendes Planungsrecht	4
3.4	Denkmalrechtliche Vorgaben	5
4	Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	5
4.1	Innenentwicklung und Wohnbauflächeninitiative	5
4.2	Sonstige städtebauliche Ziele	5
5	Vorhabenplanung	6
5.1	Nutzungskonzept / Bebauung und Architektur	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Freiflächengestaltung	9
5.4	Klimaschutz und ökologische Standards	10

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6	Soziale Infrastruktur	11
7	Verkehrerschließung	12
	7.1 Anbindung des Plangebietes	12
	7.2 Ruhender Verkehr	13
8	Ver- und Entsorgung	13
9	Immissionsschutz	14
	9.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung	14
	9.2 Bewertung der Geräuschsituation	14
	9.3 Schutzmaßnahmen	16
10	Natur und Landschaft	17
	10.1 Allgemeine Einschätzung	17
	10.2 Baumschutz	18
	10.3 Artenschutz	19
11	Boden	19
	11.1 Bodenverhältnisse und Altlasten	19
	11.2 Kampfmittelbelastung	20
12	Gutachten	20
13	Durchführungsvertrag	21
14	Kosten für die Stadt	21

1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin 'Tiestestraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG', auf dem bislang überwiegend gewerblich genutzten Grundstück Tiestestraße 14c ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Nach den Plänen der Vorhabenträgerin sollen hier zehn Wohnungen und mehrere Gewerbeeinheiten realisiert werden.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620. Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nicht dessen rechtsverbindlichen Festsetzungen (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 der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan trägt zur Schaffung von Wohnraum bei und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 3.240 m² deutlich unterschritten.

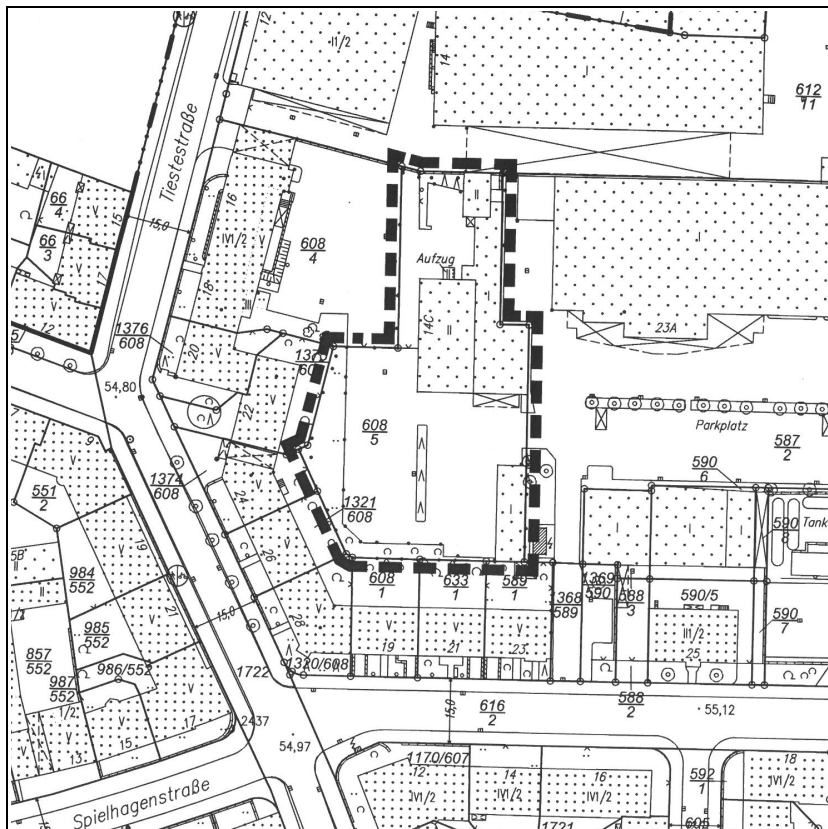
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Mit der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt. Weiter wird nach § 13 Abs. 3 BauGB 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 gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Hannoverschen Südstadt und umfasst das bebaute Grundstück Tiestestraße 14c (Flurstück 608/5, Flur 26 in der Gemarkung Hannover). Es liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung nordöstlich der Einmündung von Tieste- und Spielhagenstraße und grenzt im Westen und Süden an die rückwärtigen Grenzen der Blockrandbebauung der o.g. Straßen, im Osten an das Grundstück Spielhagenstraße 23a (REWE-Markt) und im Norden an das Grundstück Tiestestraße 12/14. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nachstehenden Übersichtskarte dargestellt.



Übersichtskarte
Maßstab M 1 : 1.000
im Original

Das Grundstück wird gegenwärtig im südlichen Bereich als Garagenhof und Pkw-Stellplatzanlage genutzt, die über die Hofzufahrt Tiestestraße 16 erschlossen wird. Randlich liegen Rabatten, die mit Rasen und einigen Bäumen sowie Sträuchern bewachsen sind. Im nördlichen Teil befindet sich ein zweigeschossiger Gewerbebau, in denen die Verkaufsräume eines Blumenladens und eine Physiotherapiepraxis untergebracht sind. An dieses Gebäude schließt sich ein kleines zweigeschossiges Wohnhaus an. Bei den Freiflächen handelt es sich auch hier um asphaltierte Parkplätze. Insgesamt befinden sich ca. 45 Stellplätze und 5 Garagen auf dem Grundstück. Zur Realisierung des Planvorhabens wird das Grundstück samt Altbestand der o.g. Gebäude vollständig geräumt.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover liegt das Plangebiet an der Schnittstelle zwischen den Wohnbauflächen der Südstadt im Westen und den gewerblichen Bauflächen entlang der Eisenbahnhauptstrecke im Osten. Die gewerblichen Bauflächen sind als "Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen" gekennzeichnet. Nördlich angrenzend ist der vorhandene Wertstoffhof Tiestestraße mit dem Symbol "Städtischer Werkhof" dargestellt.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für den Planbereich ist der Bebauungsplan Nr. 620 der am 06.04.1977 in Kraft getreten ist. Er trifft zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 1783 „Südbahnhof – nördlicher Teil“, in Kraft getreten am 17.05.2018, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Bereich zwischen Große Düwelstraße / Tiestestraße im Westen und den DB-Gleisanlagen im Osten sowie zwischen der Straße Am Südbahnhof im Norden und Spielhagenstraße im Süden. Das gesamte Areal – so auch der Geltungsbereich des vorliegenden Planes – ist überwiegend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es sind nicht wesentlich störende gewerbegebietstypische Nutzungen in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise und mit einer Grundstücksausnutzung von 0,8 für die Grundflächenzahl zulässig.

In der Umgebung des Plangebiets handelt es sich um die vorhandene geschlossene, fünfgeschossige Blockrandbebauung an der Tieste- und Spielhagenstraße im Südwesten, die als Mischgebiet mit Grundflächenzahl GRZ=0,5 und Geschossflächenzahl GFZ=2,0 festgesetzt ist. In den nördlich bzw. östlich angrenzenden Abschnitten sind entlang der genannten Straße gemäß der Gliederung der hier festgesetzten Gewerbegebiete nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Für das östlich an das Plangebiet angrenzende Areal wurde vor einigen Jahren der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1750 "Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße" aufgestellt. Er grenzt mit der Hauptzufahrt von der Spielhagenstraße und mit der Anlieferzone im Nordwesten unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an und regelt die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes mit 2.000 qm² Verkaufsfläche mit den erforderlichen Erschließungsanlagen.

3.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale direkt betroffen. In unmittelbarer Nähe befinden sich jedoch die Kulturdenkmale Tiestestraße 20 – 28. Diese Gebäude und die zugehörigen Freiflächen unterliegen den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Hier ist bei der geplanten Neubebauung im Innenhof der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten.

Aufgrund der Lage im historischen Stadtgebiet muss ggf. mit Bodenfunden gerechnet werden. Deswegen wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen.

4 Rahmenbedingungen und Zielsetzungen

4.1 Innenentwicklung und Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 als Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik in Hannover beschlossen. Es umfasst vier Aktionsfelder: Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, die kommunale Wohnraumförderung sowie die Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft. Der Wohnungsneubau ist im Wohnkonzept 2025 jedoch von herausragender Bedeutung. Daher ist die Schaffung neuer Planungsrechte erforderlich.

Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wurden die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes aktualisiert. Zuletzt wurde im Rahmen des bis zum Jahr 2025 angelegten Wohnraumversorgungskonzeptes der Region Hannover eine Wohnungsnachfrage für die Landeshauptstadt Hannover von jährlich rd. 1.600 Wohnungen errechnet. Schon zuvor hat die Landeshauptstadt Hannover die angeführten Elemente des Wohnkonzeptes weiterentwickelt. Dazu gehört die Wohnbauflächeninitiative zur rascheren Bereitstellung von Baurechten. Des Weiteren wurde zusammen mit den Akteuren auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt eine Wohnungsbauffensive gestartet, die die Aufgabe hat, die Umsetzung des Wohnungsneubaus deutlich zu forcieren.

Vor dem Hintergrund dieser Tendenzen und Perspektiven trägt der vorliegende Bebauungsplan zur Umsetzung der o.g. Ziele bei. Auch für Wohnraum in der Südstadt gibt es eine hohe Nachfrage. Wegen der zentralen Lage, der günstigen Verkehrsanbindungen und wegen der guten Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen erfreut sich der Stadtteil großer Beliebtheit. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung eines gemischt genutzten Quartiers, die auch das in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB formulierte Ziel, vorhandene Ortsteile zu erhalten und fortzuentwickeln, berücksichtigt. Dabei soll im vorliegenden Fall die Schaffung neuer Wohnungen verknüpft werden mit der Erhaltung und Erweiterung gewerblich genutzter Flächen.

4.2 Sonstige städtebauliche Ziele

Das geplante Vorhaben zielt auf eine Nachverdichtung im Übergangsbereich zwischen der traditionellen Blockrandbebauung an der Tiestestraße und den gewerblich genutzten Strukturen im nördlichen und westlichen Anschluss. Dabei wird die den Bestand prägende Mischung aufgegriffen: Neben den geplanten Wohneinheiten sollen auch neue Nutzflächen für Läden, Büros und andere kleingewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden, um die ansässigen Betriebe (Blumenladen, Physiotherapie) zu erhalten und zeitgemäß neu zu strukturieren sowie um weitere Arbeitsplätze im Stadtteil zu generieren. Unter stadträumlichen Gesichtspunkten wird angestrebt, die Innenhofsituation durch die Errichtung eines Gebäuderiegels zur Westseite hin abzuschließen und damit ein Gegenüber zu den Bestandsgebäuden

im Blockrand zu schaffen. Um zugleich die raumwirksame Dominanz der fünfgeschossigen Blockrandbebauung im Süden und Osten zu wahren, ist die Höhenentwicklung der Neubebauung auf drei bis vier Vollgeschosse zu begrenzen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Vorgaben für die Erschließung und Errichtung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses geschaffen. Dazu sind Art und Maß der baulichen Nutzung für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes angemessen in den städtebaulichen Kontext einzufügen. Weiter werden baugestalterische Vorgaben für eine qualitätvolle, zeitgemäße Architektur und für eine bedarfsgerechte Freiflächengestaltung formuliert.

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 Baum- und Artenschutzes im innerstädtischen Bereich, sind zu würdigen und schließlich sind Maßgaben zum Bodenschutz zu beachten.

5 Vorhabenplanung

5.1 Bebauungskonzept

Nutzungen

Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht die Errichtung eines nicht unterkellerten Wohn- und Geschäftshauses mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 3.236 m² vor. Der Neubau ist über eine Zuwegung von der Tiestestraße aus und über zwei barrierefreie Hauseingänge auf der Ostseite erreichbar. Das Gebäude ist in Kubatur und Höhe in zwei Abschnitte aufgeteilt. Es verfügt im südlichen Abschnitt über drei Vollgeschosse und im nördlichen Abschnitt über vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss. Im Norden befindet sich ein eingeschossiger Anbau, der als Grenzbebauung errichtet wird. Dieser Anbau und die obersten Geschosse des Wohn- und Geschäftshauses erhalten überwiegend begrünte Flachdächer (siehe Kapitel 5.3).

In dem geplanten Gebäude sollen insgesamt zehn Wohnungen mit insgesamt ca. 1.100 m² Wohnfläche und mehrere Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 1.320 m² Nutzfläche entstehen. Die Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und Zuschnitten sind im 1. und 2. Obergeschoss des südlichen sowie im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss des nördlichen Gebäudeteils untergebracht. Mindestens drei der geplanten Neubauwohnungen sind im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung zu realisieren.

Die Gewerbeeinheiten befinden sich im südlichen Teil des Erdgeschosses sowie im 1. und 2. Obergeschoss des nördlichen Gebäudeteils. Zum einen handelt es sich im Erdgeschoss mit Kleingewerbe und Dienstleistungen um Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Mit der Begrenzung des Flächenanteils von max. 50 % für den Einzelhandel ist bei insgesamt ca. 485 m² Nutzfläche im Erdgeschoss sichergestellt, dass hier die Schwelle der Großflächigkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht erreicht wird. Hier sind vor allem Ersatzräume für den o.g. Blumenladen vorgesehen, der auch bei Anrechnung der Verkaufsflächen im Freibereich nicht die kritische Größe überschreitet. Daneben soll hier auch die ebenfalls im Bestand ansässige Physiotherapie untergebracht werden. Es können aber auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Dienstleistungseinrichtungen oder Räume für freie Berufe untergebracht werden.

Zum anderen sind als gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen Büroräume und/oder Praxen in der Größenordnung von ca. 835 m² vorgesehen, die ebenfalls hinsichtlich ihres Störgrades als „nicht wesentlich störend“ angesehen werden. Damit entspricht der Gebietscharakter nach Art der baulichen Nutzung – auch wenn dieser mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt wird – dem eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Während der Bauphase soll der gewerbliche Betrieb durch provisorische Anlagen (z.B. Verkaufscontainer) erhalten werden.

Das Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils wird unter Einbeziehung des o.g. Anbaus überwiegend Gemeinschaftsgarage mit insgesamt 15 Pkw-Stellplätzen, davon fünf als sogenannte Doppelparker, genutzt. Daneben werden hier weitere Nebenräume, z.B. Haustechnik, Abstellräume und ein Fahrradraum, untergebracht.

Baugestaltung

Die Architektur des Baukörpers, der einen langgestreckten, höhenmäßig differenzierten Gebäuderiegel bildet, präsentiert sich in klarer Kubatur und in zeitgemäßer Architektursprache. Die äußere Gestalt nimmt Bezug auf die umgebende Blockrandbebauung und die Südstädter 30er-Jahre-Architektur. Die Fassaden der Obergeschosse werden in Ziegelbauweise mit rotbraunen Vollklinkern (mind. 9 cm Breite) und dunklen Fugen ausgeführt; nur die Außenwände der Erdgeschosszone und das Staffelgeschoss werden mit Fassadenplatten in hellen Grautönen verblendet. Zur Sicherung dieser Gestaltungsabsicht werden diese Vorgaben als baugestalterische Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fassadenabwicklung wird durch einen senkrechten Wechsel von Mauerwerk und Fensterbänder strukturiert, der sich in Erd- und Staffelgeschoss mit der Anordnung der Fensteröffnungen fortsetzt.

Bei den Wandöffnungen im Erdgeschoss handelt es sich neben den überwiegend vergleichsweise kleinen Fenster der Funktions- und Gewerberäume um das Rolltor der Garage im Norden und die verglasten Hauseingangsbereiche. In den Obergeschossen sind aufrechte Fensterformate vorgesehen. Im Staffelgeschoss und bei den Wandöffnungen vor den Balkonen, diese insbesondere an der Südfassade, handelt es sich um bodentiefe Fensterelemente. Die Balkone und die Dachterrassen des 3. Ober- und des Staffelgeschosses werden von waagrecht strukturierten, transparenten Brüstungselementen aus Metall gefasst. Diese sind wie die Fensterrahmen in Grautönen gehalten.

Mit Blick auf die Vorgaben des Boden- und Gewässerschutzes wird ausdrücklich betont, dass die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachmaterialien sowie von pestizidhaltigen Fassadenbaustoffen nicht vorgesehen ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksausnutzung

Auch wenn mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, dient diese hinsichtlich der Grundstücksausnutzung als Orientierungsrahmen. Zwar wird mit dem geplanten Vorhaben auch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Da diese aber in einem gemischt geprägten Umfeld an der Nahtstelle zwischen der 1930er-Jahre-Wohnbebauung der Südstadt und den Gewerbeflächen entlang der Eisenbahnstrecke entwickelt werden sollen und da das Vorhaben – wie oben ausgeführt – neben der Schaffung von Wohnraum auch die Unterbringung von Gewerbenutzungen umfasst, wird hier der Charakter von Mischgebieten (MI) zugrunde gelegt. Für diese sieht § 17 Abs. 1 BauNVO als zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nut-

zung eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Unter Berücksichtigung der angeführten Ziele einer innerstädtischen Wohnungsversorgung wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

- Berücksichtigt man nur die Grundfläche des geplanten Gebäudes (ca. 1.075 m²), errechnet sich die Grundflächenzahl GRZ mit einem Wert von knapp über 0,3.
- Wird auch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Erschließungs- und Nebenanlagen angerechnet, ergibt die Berechnung einen Wert von 0,8 für die sogenannte GRZ₂.
- Das geplante Wohn- und Geschäftshaus hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.236 m², entsprechend einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0.

Die ermittelten Angaben zu Grund- und Geschossflächenzahl liegen im Wesentlichen unter den o.g. Vergleichswerten der BauNVO für Mischgebiete und entsprechen eher dem Charakter allgemeiner Wohngebiete. Nur hinsichtlich des Versiegelungsgrads (GRZ₂) werden die maximal zulässigen Mischgebietswerte ausgeschöpft. Die Ausnutzungszahlen des geplanten Vorhabens entsprechen damit auch den in dem alten Bebauungsplan festgesetzten Werten von GRZ=0,8 für die Gewerbeflächen und GRZ=0,5 für die Blockrandbebauung (siehe Kapitel 3.3). Damit fügt sich das Vorhaben verträglich in die umgebende Struktur ein und ordnet sich den Hauptnutzungen in den Randbereichen unter. Die Bestandssituation wird in städtebaulicher und ökologischer Hinsicht verbessert, zumal mit der geplanten Dachbegrünung und mit den partiell wasserdurchlässigen Erschließungsanlagen (siehe Kapitel 5.3) ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt geleistet wird.

Höhenentwicklung

Die Höhe des geplanten Neubaus wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Festsetzung von Vollgeschossen und durch die Festlegung von Gebäudehöhen definiert. Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei dem südlichen Abschnitt des Gebäudes um drei Vollgeschosse mit Flachdach, während der nördliche Gebäudeteil vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss umfasst.

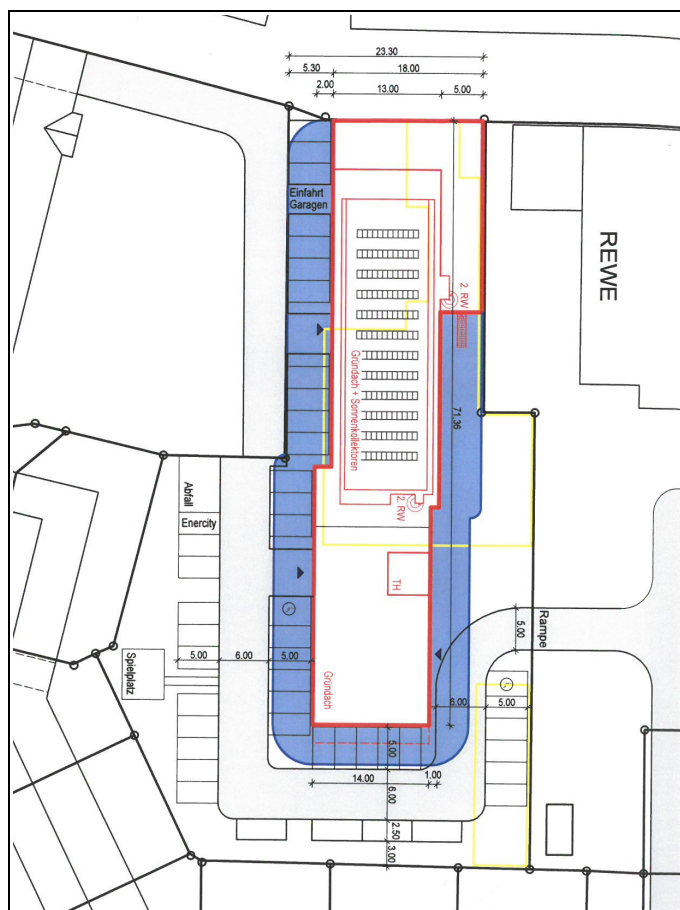
Die Gebäudehöhen werden mit Bezug auf das Geländeniveau der westseitigen Hoffläche angegeben, die an einem in der Planzeichnung dargestellten Grenzpunkt zum Nachbargrundstück mit ca. 54,6 m über N.N. eingemessen wurde. Die für das Vorhaben geplante Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegt ca. 0,1 m über diesem Bezugspunkt, so dass die Nullhöhe im Gebäude annähernd höhengleich an die Erschließungsflächen auf der Gebäudeostseite anschließt und die barrierefreie Zugänglichkeit des Neubaus ermöglicht wird.

Für die Gebäudehöhe bzw. die Höhe einzelner Bauteile sind folgende Angaben maßgeblich: Die Attika des Dachgeschosses über dem viergeschossigen Gebäudeteil im Norden weist eine Höhe von ca. 15,9 m über dem o.g. Geländeniveau auf. Diese darf durch die geplanten Solaranlagen (siehe Kapitel 5.4) geringfügig überschritten werden. Die Höhe des dreigeschossigen Gebäudeteils im Süden beträgt ca. 9,6 m über dem Bezugspunkt, wobei diese Höhe im Bereich des Treppenhauses um ca. 2,5 m überschritten wird.

Im Norden und Nordosten ist dem viergeschossigen Hauptbaukörper ein eingeschossiger Anbau mit einer Höhe von ca. 3,7 m über dem o.g. Bezugspunkt vorgelagert. Dies entspricht in etwa der Grenzbebauung im Bestand. Aufgrund des höheren Geländeniveaus auf dem östlich angrenzenden REWE-Grundstück (hier: 55,6 m über N.N.) ragt dieser Gebäudeteil von hier aus betrachtet weniger hoch auf. Weiter südlich wird der Niveauunterschied durch eine vorhandene Mauer auf der Grenze und eine Rampe im Verlauf der Zufahrt abgefangen.

Mit den o.g. absoluten Gebäudehöhen orientiert sich das Vorhaben an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung, insbesondere an der fünfgeschossigen Blockrandbebauung entlang Tieste- und Spielhagenstraße. Der streng nord-süd-ausgerichtete Baukörper schafft einen markanten räumlichen Abschluss der 30er-Jahre Bebauung. Nach Westen schließt sich eine niedriger bebaute, überwiegend gewerblich genutzte Zone an. Insgesamt fügt sich der Neubau verträglich in die Bestandssituation ein.

Grenzabstände



Mit den festgesetzten Höhen und aufgrund der Abstufung der oberen Geschosse werden die bauordnungsrechtlich normierten Abstandserfordernisse gewahrt. Die Abstandsflächen liegen, wie der nebenstehende Plan veranschaulicht, mit einer Tiefe von ca. 5 m überwiegend im Bereich der dem Gebäude vorgelagerten Stellplätze. Im Norden und Nordwesten handelt es sich bei der aus dem Baukörper auskragenden Erdgeschossgarage – weitgehend wie im Bestand – um eine Grenzbebauung.

Abstandsflächenplan
Maßstab M 1 : 200
im Original

5.3 Freiflächengestaltung

Das Freiflächenkonzept umfasst insbesondere die Gestaltung der Erschließungsanlagen. Wie bereits erläutert, erfolgt die Zuwegung über die Hofzufahrt des Grundstücks Tiestestraße 16. Die Erschließungsflächen im Vorhabenbereich werden im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Stellplatzzufahrt auf dem o.g. Grundstück angelegt. Im nördlichen Abschnitt des geplanten Neubaus handelt es sich um die Zufahrt zu der Erdgeschossgarage und um eine Reihe senkrecht vor dem Gebäude angeordneter Pkw-Stellplätze. Weiter südlich wird die 6,0 m breite Fahrgasse der Stellplatzanlage ringförmig um den Neubau geführt. Im Osten besteht eine Anbindung an die Erschließungsflächen des REWE-Marktes (Spielhagenstraße Nr. 23A), die über eine Duldungsvereinbarung auf Widerruf gesichert ist. Beiderseits dieser Fahrgasse werden weitere Pkw-Stellplätze angeordnet, und zwar überwiegend senkrecht zur Fahrtrichtung, im Süden aber auch in Längsrichtung. Zur Gliederung der Verkehrsflächen ist zwischen je fünf bis sechs Stellplätzen sowie an den Eckpunkten der Stellplatzanlage die Anlage von Pflanzflächen vorgesehen. Insgesamt entstehen 45 oberirdische Stellplätze, die überwiegend in Standardabmessungen (2,5 x 5,0 m) sowie in zwei Fällen mit behindertengerechten Abmessungen (mindestens 3,5 x 5,0 m) angelegt werden (siehe Kapitel 7.2).

Auf der Westseite des geplanten Neubaus befinden sich zwei Hauseingänge, die höhen- gleich und barrierefrei von der Hoffläche aus erreichbar sind. Im Vorbereich der Hauseingänge werden Fahrradstellplätze angelegt. Hier werden je mindestens fünf Fahrradbügel (Modell Hannover oder gleichwertig) im Abstand von mindestens 1,0 m aufgestellt. Weiter ist hier – jenseits der Fahrgasse der Stellplatzanlage – die Herrichtung einer überdachten Aufstellfläche für Abfallbehälter vorgesehen, in die auch eine Elt-Versorgungsstation integriert werden kann. Das verbleibende Areal hinter den Stellplätzen wird begrünt und bepflanzt sowie als Kleinkinderspielfläche mit nutzungsbezogener Ausstattung (mit Sandkisten, Sitzbänken etc.) angelegt.

Im Osten wird neben der REWE-Zufahrt eine Freifläche angelegt, die dem Laden im südlichen Teil des Erdgeschosses zugeordnet ist. Hier ist die Ausstellung und der Abverkauf von Waren des derzeit bereits ansässigen Blumenladens vorgesehen. Diese Fläche wird ebenso wie die o.g. Pkw-Stellplätze mit Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien ausgestattet, während die Fahrgasse der Erschließungsflächen asphaltiert oder mit Betonsteinen befestigt wird. Die weiter nördlich an den o.g. Verkaufsbereich anschließende Freifläche wird begrünt.

Neben der Anlage begrünter Teilflächen sieht die Freiflächenplanung die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Dabei ist die Sicherung der stadt- und freiraumgestalterischen Qualität im Bereich der Erschließungsflächen von besonderer Bedeutung. Zur Gliederung und Eingrünung der geplanten Parkplätze sollen insgesamt mindestens 14 mittel- bis großkronige Laubbäume an den Eckpunkten der Stellplatzanlage sowie kleinkronige Bäume im Vorbereich der Hauseingänge angepflanzt werden. Weitere Bäume und Sträucher sind im Umfeld der Kinderspielplatzfläche vorgesehen (siehe Kapitel 10.2).

Schließlich ist die Begrünung und Bepflanzung der Dachflächen Gegenstand der Vorhabenplanung. Zum einen erhält die Dachfläche des Staffelgeschosses eine extensive Dachbegrünung mit niedriger Substrathöhe, die mit der Installation der hier geplanten Solaranlage vereinbar ist (siehe Kapitel 5.4). Zum anderen werden die Dächer des südlichen Gebäudeteils und des eingeschossigen Garagenanbaus, der im Norden aus dem Erdgeschoss auskragt, mit einer höheren Substratauflage ausgestattet und mit Stauden und Kleingehölzen bepflanzt. Im Übrigen werden die als Terrassen genutzten Teile der Dachflächen in den Obergeschossen des nördlichen Gebäudeteils mit einem Plattenbelag befestigt.

Auch wenn sich der Planbereich außerhalb des HQ₁₀₀- und HQ₂₀₀-Überschwemmungsgebiets befindet, sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens vorhandene Geländesenken zu berücksichtigen. Das Oberflächenniveau der Stellplatzanlage und die Höhenlage der Garagenzufahrten werden so angelegt, dass das Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude ausgeschlossen wird.

5.4 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.

Danach sind folgende Maßnahmen zum energetischen Standard des Gebäudes verpflichtend vorgesehen:

- **Energiebezug:** Da ein Anschluss an das Fernwärmenetz vor Ort nicht zur Verfügung steht, ist bei der Wahl der Energieversorgung zu gewährleisten, dass keine höheren Emissionen erzeugt werden als beim Einbau einer Heizanlage mit Gasbrennwerttechnik. Es kommen also effiziente Wärmepumpen oder der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW) in Betracht.
- **Energieeffizientes Bauen:** Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Angestrebt wird der Standard KfW 55. Falls dieser nicht verwirklicht werden kann, muss mindestens der Standard Niedrigenergiehaus-Plus (NEH-Plus) eingehalten werden. Dies bedeutet für den als Wohngebäude genutzten Teil, dass die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H'T) wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) liegen müssen. Für die nicht zu Wohnzwecken genutzten Teile des Gebäudes müssen die Höchstwerte die Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile nach Anlage 2, Tabelle 2 der EnEV 2016 um mindestens 15 % unterschritten werden. Sofern zur Einhaltung der Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes eine Ersatzmaßnahme zur Einsparung von Energie nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG umgesetzt wird, ist der Mindestwärmeschutz NEH-Plus zusätzlich zu erfüllen.
- **Dachbegrünung, Solarnutzung:** Im Sinne der ökologischen Ziele der Landeshauptstadt Hannover werden die Flachdächer zum überwiegenden Teil begrünt. Dabei handelt es sich bei dem Dach des Staffelgeschosses um eine Extensivbegrünung (z.B. Sedumarten). Auf diesem Teil der Dachfläche wird auch eine Solaranlage errichtet. Im Übrigen werden die Dachflächen, soweit es sich nicht um Dachterrassen handelt, mit geeigneten Stauden und Kleingehölzen bepflanzt (siehe Kapitel 5.3).
- **Elektromobilität:** Um das Laden von Elektrofahrzeugen auf Stellflächen am Gebäude oder in Garagen zu ermöglichen, werden mindestens 10 % der für das Bauvorhaben erforderlichen Pkw-Stellplätze und 15 % der Fahrradstellplätze mit Anschlüssen für die E-Mobilität ausgestattet. Für die sonstigen Stellplätze wird sichergestellt, dass diese entsprechend nachgerüstet werden können (Leerrohr, Leitungskapazitäten etc.).

Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards mit den geplanten Maßnahmen erfüllt. Die in dem Beratungsgespräch vereinbarten Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6 Soziale Infrastruktur

Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, den mit der Schaffung neuen Wohnraums entstehenden Infrastrukturbedarf zu ermitteln und für dessen Deckung zu sorgen. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Infrastrukturausstattung im Stadtteil sehr gut ist und dass sich viele öffentliche Einrichtungen wegen der zentralen Lage im Stadtteil gut erreichen lassen. Insbesondere die Schulversorgung ist sehr gut gesichert, hier mit der Grundschule Tiefenriede und der IGS Südstadt (Grund-, Haupt- und Realschule) an der Pfalzstraße sowie mit diversen Gymnasien im Stadtteil. Auch öffentliche Kinderspielplätze sind gut zu erreichen, z.B. der Spielplatz auf dem Stephansplatz oder der Spielpark Tiefenriede.

Für die Kinderbetreuung stehen ebenfalls einige Einrichtungen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, z.B. die Kindertagesstätte der ev.-luth. Südstadt-Kirchengemeinde an der Heidornstraße und diverse Einrichtungen privater Träger. Daneben ist jedoch mit wachsendem Wohnungsanteil und mit steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Für das geplante Vorhaben mit zehn Wohneinheiten ergibt sich aus den Berechnungen laut Infrastrukturkonzept der Landeshauptstadt Hannover der zusätzliche Bedarf für einen betreuten Kindergartenplatz der Altersgruppe ü3. Dieser wird durch die Zahlung eines Infrastrukturbeitrages abgelöst. Ebenso ist eine Ablösezahlung für den entstehenden Flächenbedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen zu entrichten. Es ist vorgesehen, den Ablösebetrag für eine qualitative Aufwertung des Spielplatzes am Bertha-von-Suttner-Platz einzusetzen. Die Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Schließlich ist auch die private Versorgung in der Südstadt hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen Südstadtbahnhofs eine Reihe von Lebensmittelläden und Fachmärkten für den täglichen Bedarf. Namentlich anzuführen ist auch der REWE-Markt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Vorhaben. Darüber hinaus gibt es an der Hildesheimer Straße ein umfangreiches Angebot an Läden und Dienstleistungen. Weitere Einrichtungen für den spezialisierten Bedarf finden sich in der nahen Innenstadt Hannovers.

7 Verkehrserschließung

7.1 Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten erschlossen:

- Der S-Bahn-Haltepunkt Bismarckstraße befindet sich ca. 1 km südlich des Plangebietes. Von hier aus bestehen Anschlüsse zum Hauptbahnhof sowie an den Nah- und Fernverkehr. Die Stadtbahnstationen Geibelstraße und Altenbekener Damm liegen in ca. 800 m Entfernung an der Hildesheimer Straße. Sie werden von den Linien 1, 2 und 8 in Richtung Innenstadt/Langenhagen bzw. Laatzen/Messe befahren. Weiter verkehrt die Stadtbuslinie 121 in der Sallstraße. Die Haltestelle St. Heinrich-Kirche (Geibelplatz) befindet sich in nur ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles und der Innenstadt sowie die städtischen Erholungsräume (Maschsee, Eilenriede) auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.
- Die Anbindung an das städtische Straßennetz erfolgt über die Reden- und Kleine Düwelstraße an die Sallstraße sowie über die Anna-Zammert-Straße an den Bischofsholer Damm. Über den Westschnellweg (Bundesstraße B 6) bestehen damit auch gute Anschlüsse an den Fernverkehr.

Das Plangebiet wird über eine ca. 5,0 m breite Zufahrt von der Tiestestraße über das Grundstück Tiestestraße 16 im Nordwesten erschlossen. Diese Zufahrt liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist aber durch eine Baulast zugunsten des Grundstückes Tiestestraße 14c gesichert. Neben dieser Pkw-Zufahrt gibt es – anschließend an den Parkplatz des REWE-Marktes auf dem Grundstück Spielhagenstraße 23a – eine Zuwegung auf der Ostseite des Grundstücks, über die der vorhandene Blumenladen vom REWE-Parkplatz aus zugänglich ist und die über eine Duldungsvereinbarung auf Widerruf gesichert ist. Eine öffentlich-rechtliche Eintragung dieser Zuwegung ist nicht erforderlich, da die Erschließung des Vorhabens (Stellplätze, Feuerwehrezufahrt, Müllentsorgung etc.) auch ohne sie gesichert ist.

7.2 Ruhender Verkehr

Für das geplante Wohn- und Geschäftshaus sind die notwendigen Pkw-Stellplätze gemäß § 47 NBauO nachzuweisen sowie die per Baulast für die Häuser Tiestestraße 16/18 auf dem Plangrundstück eingetragenen Stellplätze zu sichern. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden 15 private Stellplätze in der Erdgeschossgarage des geplanten Neubaus und weitere 45 Stellplätze im Bereich der oberirdischen Stellplatzanlagen festgesetzt, von denen 20 der o.g. Baulast zugeordnet sind.

Die verbleibenden insgesamt 40 Stellplätze reichen aus, um den bauordnungsrechtlichen Bedarf aus der geplanten Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen zu decken. Nach der vom Rat beschlossenen und im April 2020 in Kraft tretenden Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt liegt das Plangebiet in der Zone B, wo 0,6 Einstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind. Hier entsteht bei zehn geplanten Wohnungen ein Bedarf von mindestens sechs Stellplätzen. Daneben sind bei ca. 1.320 m² gewerblicher Nutzfläche 33 Stellplätze nachzuweisen (im Durchschnitt ein Stellplatz je 40 m² Nutzfläche). Von der Möglichkeit, den Stellplatzbedarf durch das Angebot von Car-Sharing-Plätzen zu reduzieren, kann hier nicht Gebrauch gemacht werden, da eine öffentliche Nutzung der privaten Stellplatzflächen im Innenhof vermieden werden soll.

Weiter ist zu beachten, dass ein Teil der Stellplätze nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit behindertengerechten Abmessungen (mindestens 3,5 x 5,0 m) herzustellen ist. Hierzu sieht die Vorhabenplanung einen entsprechenden Stellplatz in der Erdgeschossgarage und zwei weitere in dem Außenbereich vor (siehe Kapitel 5.3). Schließlich muss ein Teil der Stellplätze mit entsprechenden technischen Installationen ausgestattet werden, um das Laden von Elektrofahrzeugen zu ermöglichen (siehe Kapitel 5.4).

Die Fahrradabstellplätze können bedarfsgerecht untergebracht werden, und zwar für die Wohnungen wie für die gewerblichen Nutzungen. Da ein Stellplatz pro 40 m² BGF anzusetzen ist, ergibt sich ein Bedarf von 80 Fahrradabstellplätzen. Zwei Fahrradräume im Erdgeschoss des Neubaus bieten Platz für ca. 30 Fahrräder. Die weiteren ca. 50 Abstellplätze werden im Außenraum angeboten, und zwar zum großen Teil an den Hauseingängen (siehe Kapitel 5.3). Ein Teil der Fahrradstellplätze vor dem Ladenzugang auf der Gebäudeostseite wird überdacht. Es werden Anlehnbügel ('Modell Hannover' o.Ä.) im Abstand von mindestens 1 m aufgestellt. Die Stellplätze werden mit der erforderlichen Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ausgestattet (siehe Kapitel 5.4).

8 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in der Tiestestraße. Der Anschluss des Plangrundstücks an die Netze der Gas-, Wasser- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation erfolgt über das Grundstück Tiestestraße 16 und ist durch die vorliegende Baulast gesichert. Leitungsanschlüsse und etwaige Leitungsverlängerungen werden im Zuge der Erschließungsbaumaßnahmen rechtzeitig mit den Leitungsträgern abgestimmt. Der von enercity geforderte Stationsstandort für die bedarfsgerechte Versorgung von Haus und E-Mobilitätsanschlüssen wird neben dem Standort für Abfallbehälter auf der Westseite des Innenhofes vorgesehen.

Für die Entwässerung ist der Anschluss an den Mischwasserkanal vorgesehen. Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet aufgrund der Boden- und Grundstücksverhältnisse nicht realisiert werden. Gleichwohl wird ein Teil des Niederschlagswassers durch die Dachbegrünung zurückgehalten (siehe Kapitel 5.4). Im Übrigen gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers bei Grundstücken über 2.000

m² eine Abflussbeschränkung von 60 l/sec*ha. Die darüber hinausgehende Wassermenge wird durch unterirdische Rückstaeinrichtungen auf dem Grundstück zurückgehalten und verzögert an den öffentlichen Regenwasserkanal abgegeben. Der entsprechende Nachweis wird mit dem Entwässerungsantrag vorgelegt. Die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz werden beachtet.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Sie ist über das vorhandene Leitungswassernetz quantitativ ausreichend sichergestellt. Sonstige Belange des Brandschutzes werden mit dem Entwurf der Gebäudeplanung berücksichtigt. Insbesondere wird durch die Grundrissanordnung sichergestellt, dass die Wohnungen über die Feuerwehraufstellflächen im Zuge der Stellplatzzufahrt erreichbar sind. Die Höhe der Durchfahrt im Hause Tiestestraße 16 beträgt ca. 3,8 m und genügt ebenso wie die Breite der Zufahrt (5,0 m) den Anforderungen der Feuerwehr. Für die Wohnungen im 3. Obergeschoss und in dem Staffelgeschoss werden ergänzend zwei Außentreppen vorgesehen, die zur Sicherung des zweiten Rettungsweges dienen.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Die geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert; sie soll – wie im Bestand – über die Hofzufahrt im Haus Tiestestraße 16 bzw. über den REWE-Hof erfolgen. Die Flächen bzw. Baukörper für die Aufbewahrung der Abfallbehälter werden im Rahmen der Freiflächengestaltung gesichert. Sollte der Hofinnenbereich aufgrund der geplanten Bebauung und Umgestaltung künftig nicht mehr von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, müssen die Abfallbehälter an den Entsorgungstagen bis zur Tiestestraße gebracht werden. Hierfür kann ggf. der kostenpflichtige Service von aha in Anspruch genommen werden.

Die Befahrbarkeit der angrenzenden Straßen wird im Übrigen durch die Planung nicht beeinträchtigt (keine zusätzlichen Abpollerungen oder andere bauliche Anlagen).

9 Immissionsschutz

9.1 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. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwar keine Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aus den in Kapitel 5.2 erläuterten Gründen wird hier davon ausgegangen, dass für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens der Charakter und mit Blick auf seine schalltechnische Bewertung der Schutzanspruch von Mischgebieten (MI) zugrunde gelegt werden kann. Mithin werden die folgenden, in der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* normierten Orientierungswerte herangezogen:

Mischgebiete MI tags 60 dB(A) und nachts 45 / 50 dB(A)

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 18005 zu beachten, dass die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) getrennt durchzuführen ist.

9.2 Bewertung der Geräuschsituation

Da das Plangebiet durch verschiedene Emissionsquellen in unmittelbarer Nachbarschaft immissionsseitig beaufschlagt wird, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation sowie zur Ableitung von Schallschutzmaßnahmen durchgeführt¹. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens im Hinblick auf die Belastungen des Vorhabens durch den öffentlichen Straßenverkehr, den Schienenverkehr und durch gewerbliche Anlagen und Nutzungen wiedergegeben.

Straßenverkehrslärm

Für das Planvorhaben sind einwirkende Straßenverkehrsgeräusche von der Tiestestraße und der Spielhagenstraße zu betrachten. Diese weisen als innerstädtische Erschließungsstraßen nur vergleichsweise geringe Belastungen auf (max. ca. 3.200 Kfz/24 h im Abschnitt Spielhagenstraße-Ost). Auf der Grundlage der nach den Vorgaben der *Richtlinien für den Lärmschutz an Straße* (RLS 90) durchgeführten Berechnungen sind aufgrund des Straßenverkehrs keine Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts zu erwarten.

Schienenverkehrslärm

Die Berechnung der Geräuschemissionen aus den relevanten Eisenbahnstreckenabschnitten erfolgt auf der Grundlage der von der Deutschen Bahn bereitgestellten Zugzahlen (Prognose 2030) sowie nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. der aktuellen *Richtlinie zur Berechnung der Geräuschemissionen an Schienenwegen* (Schall 03). Tagsüber ist nicht mit Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts zu rechnen. Nachts ergeben sich rechnerisch Geräuschemissionen in Höhe von bis zu 61 dB(A), sodass der o.g. schalltechnische Orientierungswert um bis zu 11 dB(A) und auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten werden. Dabei treten die höchsten Überschreitungen an der östlichen Gebäudefassade auf.

Gewerbelärm

Als relevante gewerbliche Lärmquellen werden der Betrieb des Wertstoffhofs an der Tiestestraße, des REWE-Marktes im Innenbereich Spielhagenstraße und weiterer Gewerbebetriebe sowie die dazugehörigen und in der näheren Umgebung zum Plangebiet befindlichen Parkplätze betrachtet. Die Geräuschemissionen der zu berücksichtigenden Lärmquellen werden nach den Ergebnissen durchgeführter Betriebsbefragungen sowie auf der Grundlage einschlägiger schalltechnischer Regelwerke für die o.g. Betriebe sowie für weitere gewerblich genutzte Parkplätze in der Umgebung des Plangebiets ermittelt, und zwar für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht sowie mit stockwerksbezogenen Differenzierungen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass weder tagsüber noch nachts aufgrund des Gewerbelärms am Neubau Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts zu erwarten sind.

Dies Ergebnis wird auch bestätigt im Rahmen einer auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover durchgeführten Nachuntersuchung nächtlicher Geräuschemissionen durch den Lieferverkehr eines benachbarten Lebensmittelgroß- und Einzelhandels (Tiestestraße 14). Es werden sowohl die schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die zulässigen Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm eingehalten.

¹ Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH (M.Sc. Sebastian Schmitt), Isernhagen 2019

9.3 Schallschutzmaßnahmen

Grundsätzlich ist angesichts der geschilderten Geräuschsituation eine sachgerechte städtebauliche Abwägung erforderlich und es sind geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festzulegen. Dies gilt im vorliegenden Fall allein für die Schallbelastung durch den Schienenverkehrslärm, da weder der Straßenverkehr noch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes immissionschutzrechtlich kritische Werte liefern.

Die Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen kommt zu einem negativen Ergebnis: Etwaige Lärmschutzanlagen an der Bahnstrecke müssten der Höhe der geplanten Bebauung entsprechen. Dies ist städtebaulich nicht verträglich und angesichts der Grundstücksverhältnisse technisch nicht realisierbar. Vor diesem Hintergrund werden im Gutachten geeignete passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebäudes dienen.

Diese werden mit dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, wie nachfolgend aufgeführt, festgesetzt:

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile nach den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V gemäß DIN 4109 (in der jeweils gültigen Fassung) auszubilden. Dieser wurde in dem o.g. Gutachten unter Berücksichtigung des am stärksten betroffenen Geschosses ermittelt. In Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßgeblich hierfür sind die Angaben der nachstehend abgebildeten Tabelle:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	resultierendes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Büroräume und Ähnliches
[dB(A)]	-	[dB]	[dB]
≤ 55	I	30	-
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40
76 bis 80	VI	50	45
> 80	VII	-*	50

* Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau'

- Im Plangebiet ist bei schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste und Schlafzimmer), eine fensterunabhängige Belüftung einzubauen. Diese Maßnahme wird erforderlich, da der gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für einen ungestörten Schlaf bei geöffnetem Fenster maßgebliche Wert von 45 dB(A) aufgrund des Schienenverkehrslärms in der Nacht deutlich überschritten wird.
- Wegen der besonders hohen Belastung durch den nächtlichen Schienenverkehrslärm, die zum Teil die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreitet, ist in Wohnungen, deren Fenster zur nördlichen oder östlichen Gebäudeseite orientiert sind, mindestens die Hälfte (bei Dezimalzahlen aufgerundet) der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Dies ist aufgrund der geplanten Grundrissanordnung in einem Teil der Wohnungen realisierbar.

- In Wohnungen, bei denen die o.g. Vorgabe nicht erfüllt wird, sind unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung in mindestens der Hälfte (bei Dezimalzahlen aufgerundet) der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen (z.B. teilgeöffnete Fensterkonstruktionen) zu verwenden, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. verglaste Loggien) ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

Gleichzeitig werden Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zugelassen, wenn die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen aus dem o.g. schalltechnischen Gutachten auf andere Weise eingehalten werden. Dies ermöglicht es, abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur, im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans begründet abzuweichen. Zudem ist herauszustellen, dass Außenwohnbereiche im Plangebiet uneingeschränkt zugelassen werden können, da für sie der Richtwert von 64 dB(A) am Tage zugrunde gelegt wird und dieser an den Fassaden des geplanten Neubaus eingehalten wird.

Insgesamt wird die geplante Bebauung mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen des Neubaus unter Berücksichtigung der genannten baulichen Maßnahmen an diesem Standort als verträglich angesehen. Mit den dargestellten Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Vorhaben 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. Durch die o.g. Maßnahmen werden die schienenverkehrsbedingten schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert. Die Verwendung schallschützender Außenbauteile und Fensterelemente ermöglicht einen angemessenen Lärmschutz, obwohl die Wohn- und Schlafräume zum Teil Außenpegeln ausgesetzt sind, die deutlich über den Orientierungswerten liegen.

10 Natur und Landschaft

10.1 Allgemeine Einschätzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um ein bebautes und annähernd vollflächig versiegeltes Grundstück. Wegen ihrer Lage und des hohen Versiegelungsgrades hat die Planfläche insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna. Ein Vorkommen seltener oder geschützter Arten ist nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 620 wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Übrigen gelten etwaige Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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 der 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.

10.2 Baumschutz

Diesseits und jenseits der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein alter, zum Teil ortsbildprägender Baumbestand. Nach einer fachplanerischen Erfassung² handelt es sich im Plangebiet selbst allerdings nur um rudimentäre Bestände von Sträuchern, die nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fallen. Das Erfordernis von Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung wird somit durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

In unmittelbarer Grenznähe stehen aber auf den Nachbargrundstücken einige Großbäume, die erhaltenswürdig sind. Insbesondere anzuführen sind ein Bergahorn auf der Westseite des Grundstücks (Tiestestraße 18) sowie eine Platane und eine Gruppe weiterer Bergahorne im Süden (Spielhagenstraße 21/23). Aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung der o.g. Großbäume werden diese nachrichtlich in dem Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird der Schutz dieser Bäume insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die Stellplätze im Süden in Längsaufstellung angeordnet werden und einen Abstand von ca. 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Darüber hinaus muss während der Bauphase der Schutz von Wurzelraum, Stamm und Krone der Bäume durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 sichergestellt sein. Insbesondere ist ein ortsfester Baumschutzzaun in 1,5 m Abstand zum Kronentraufenbereich und in einer Höhe von 2 m zu errichten. Weitere vorhandene Gehölze am Randes des Planbereichs und nahe der Grundstücksgrenze haben aus städtebaulicher Sicht keine und aus naturschutzfachlicher Sicht nur geringe Bedeutung.

Neben dem Schutz und der Erhaltung der o.g. Gehölze sieht die Freiflächenplanung die Anpflanzung neuer Bäume im Planbereich vor. Aufgrund ihrer in Kapitel 5.3 begründeten stadtgestalterischen Bedeutung werden die Standorte von insgesamt 14 Laubbäumen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt, die das Gerüst der Freiflächengestaltung bilden. Dabei handelt es sich um mittel- und kleinkronige Bäume im Bereich der Stellplatzanlage und der Kleinkinderspielfläche sowie in den Hausvorbereichen. Die o.g. Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Baumarten kommen insbesondere in Frage:

Mittelkronige Laubbäume

Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Hainbuche (*Carpinus betula*)
Grauerle (*Alnus incarna*)
Blumenesche (*Fraxinus ornus*)

Kleinkronige Laubbäume

Apfeldorn (*Crataegus lavellei*)
Feldahorn (*Acer platanoides 'Globosum'*)
Säuleneiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*)
Lobelulme (*Ulmus 'Lobel'*)

oder vergleichbare Arten.

Mit den Anpflanzungen wird eine standortangemessene Eingrünung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und der Stellplatzanlagen sowie eine optische Aufwertung des Plangebietes erreicht, auch wenn hier aufgrund der räumlich beengten Situation im Innenhof auf die Verwendung großkroniger Bäume verzichtet werden muss. Daneben trägt auch die geplante Dachbegrünung zur Verbesserung der ökologischen Situation bei. Hier sind neben den extensiv begrüneten Flächen standortgeeignete Gehölze und Stauden anzupflanzen, und zwar mit mindestens einem Strauch der Sortierung 125/150 cm je 10 m² Dachfläche (siehe Kapitel 5.3). Nähere Einzelheiten zur Außenraumgestaltung und Begrünung werden in einem Freiflächenplan geregelt, der Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

2 Verf.: plan_G für Garten und Landschaft (Dipl.-Ing. H-J. Feye), Hannover 2019

10.3 Artenschutz

Grundsätzlich sind im Zuge der Vorhabenrealisierung die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz zu beachten. Gemäß § 44 BNatSchG dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Deswegen dürfen notwendige Gehölzbeseitigungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres durchgeführt werden.

11 Boden

11.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Grundsätzlich ist das Vorhaben laut Stellungnahme der Region Hannover zur frühzeitigen Behördenbeteiligung aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu begrüßen, da die Planung in einem bereits vorgenutzten und vollversiegelten Bereich keine Inanspruchnahme von 'Neuböden' darstellt und somit die Ressource Boden geschützt wird. Für den konkreten Planbereich liegt auch kein Altlastenverdacht vor. In dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover sind auf dem Grundstück keine Belastungen eingetragen. Es ist aber von einer Reihe von Verdachtsflächen im Umfeld umgeben, wobei über konkrete Auswirkungen auf das Plangebiet derzeit nichts bekannt ist. Zudem liegt das Grundstück im Bereich eines weiträumigen Grundwasserschadens. Bei Wasserhaltungen kann daher mit chlorierten Kohlenwasserstoffen belastetes Grundwasser auftreten. Schließlich muss davon ausgegangen werden, dass sich auch im Planbereich wie in der Umgebung großflächige Auffüllungen von Bauschutt und sonstigen Materialien mit Gemengebestandteilen wie Schlacke, Asche, Glas u.a. befinden.

Vor diesem Hintergrund wurden für die verbindliche Bauleitplanung orientierende Untersuchungen³ durchgeführt, um zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Des Weiteren wurden die o.g. künstlichen Auffüllungen abfallrechtlich bewertet.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind die Bodenverhältnisse geprägt durch fluviatile Mittel- bis Feinsande der Weichsel-Kaltzeit, über denen sich die o.g. ca. 1,0 m mächtige anthropogene Auffüllung befindet. Das Grundwasser ist zwischen 52 und 53 m über NN, also ca. 2 bis 3 m unter Geländeoberkante anzutreffen, und zwar mit einer westlichen Grundwasserfließrichtung.

Die Untersuchungen wurden mit einer Reihe von Kleinrammbohrungen und mit zwei Bodenluftentnahmen durchgeführt. Der Analytik liegen die einschlägigen Regelwerke zugrunde, namentlich die Bewertungsmaßstäbe gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung und die Bodenwerte für die Bauleitplanung (Landeshauptstadt Hannover) sowie die Vergleichswerte zur abfallrechtlichen Zuordnung der LAGA. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im nördlichen Bereich des Plangebiets wurde eine Überschreitung der Referenzwerte (Bodenwerte Bauleitplanung LHH) hinsichtlich der Nutzungsart 'Wohnbebauung' festgestellt. Es wird empfohlen, hier den Boden bis 1,3 m unter Geländeoberkante auszutauschen.
- Weiter werden hier die Vergleichswerte der LAGA-Klasse Z2 überschritten. Auch die in den westlichen Rabatten angetroffenen künstlichen Auffüllungen können aufgrund ihres PAK-Gehaltes der LAGA-Klasse Z2 zugeordnet werden. Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten (gefährlicher Abfall) in diesem Bereich zu rechnen.

3 Verf.: Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (M.Sc. Lea Dreier), Hannover 2019

- Die Beprobung im südlichen Teilbereich weist keine Überschreitungen der Bodenwerte Bauleitplanung LHH für die Nutzungsart 'Wohnbebauung' auf. Anhand der Untersuchungen ist hier eine gesunde und gefahrlose Wohnnutzung möglich. Die angetroffenen Auffüllungen können aufgrund des festgestellten TOC-Gehaltes in die LAGA-Klasse Z1 bzw. Z0 eingeordnet werden.
- Ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann aus den Untersuchungen nicht abgeleitet werden.

Es wird empfohlen, Erdbauarbeiten im Untersuchungsgebiet fachgutachterlich zu begleiten, um eine entsprechende Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. Auf Grundlage der Deklarationsanalysen kann eine geregelte, schadlose Verwertung / Entsorgung des Materials in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde der Region Hannover erfolgen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zu dem vorliegenden Bebauungsplan festgeschrieben. Insgesamt werden mit diesem Vorgehen die boden- und abfallrechtlichen Vorgaben zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

11.2 Kampfmittelbelastung

Aufgrund der allgemeinen Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des LGLN Hannover-Hameln zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt.⁴ Danach liegt ein Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor, der der Kategorie 2 der baufachlichen Richtlinien Kampfmittleräumung zugeordnet wird. Aufgrund der Kriegsbombardierungen der Südstadt ist mit im Boden verbliebener sprengkräftiger Abwurfmunition und mit sonstiger Munition kleinerer Kaliber zu rechnen.

Nach den gutachterlichen Empfehlungen sind vor bodeneingreifenden Arbeiten im Plangebiet technische Erkundungen durch Sondierung durchzuführen. Bei Bodeneingriffen sind baubegleitende Kontrollen durch visuelle Aushubuntersuchungen und anschließende Sohlsondierungen erforderlich. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Kampfmittelfreiheit des Baugrundes gegenüber der Landeshauptstadt Hannover nachzuweisen.

12 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 in der Reihenfolge der Nennung in der Begründung und mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt werden:

- 1) Schalltechnisches Gutachten zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1802 samt Nachtrag zum gewerblichen Nachtbetrieb
Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH (M.Sc. Sebastian Schmitt), Isernhagen 2019/20
- 2) Erfassung und Bewertung des Gehölzbestandes
plan_G für Garten und Landschaft (Dipl.-Ing. H-J. Feye), Hannover 2019
- 3) Orientierende Untersuchungen Tiestestr. 14C
Verf.: Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (M.Sc. Lea Dreier), Hannover 2019
- 4) Luftbildvorauswertung zur Kampfmittelerkundung
Verf.: Ingenieurgemeinschaft Geibelhöfe (Dipl.-Biol. Jürgen Agarius), Hannover 2019

⁴ Verf.: Ingenieurgemeinschaft Geibelhöfe (Dipl.-Biol. Jürgen Agarius), Hannover 2019

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

13 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 der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt.

Die Vorhabenträgerin geht damit u.a. folgende Verpflichtungen ein:

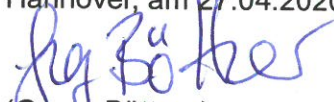
- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben innerhalb festgelegter Fristen,
- Festlegung des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen (drei Wohneinheiten)
- Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes,
- Umsetzung des Freiflächenkonzeptes, inkl. Anpflanzung von Bäumen.
- Beachtung der vereinbarten Regelung zu Fahrradabstellplätzen sowie
- Bodenaustausch und Entsorgung von abfallrechtlich relevanter Materialien nach den abgestimmten Vorgaben.

14 Kosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, grundsätzlich alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b
Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover
Hannover, am 27.04.2020


(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, April 2020

(i.V. Malkus-Wittenberg)
Fachbereichsleitung

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

61.12 /