

## Begründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1832 - Wiesenstraße – mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlichen Bauvorschriften

#### Übersichtskarten

#### Lage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)



Stadtteil: Südstadt

#### Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1832 entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

#### Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der räumliche Geltungsbereich des VEP liegt im Stadtteil Südstadt ca. 110 m vom Maschsee entfernt. Er wird im Norden durch den Mooksgang und das Grundstück Mooksgang Nr. 5, im Osten durch die Wiesenstraße, über die auch die angrenzende zwei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung im Osten und Süden erschlossen wird, und im Westen durch einen öffentlichen Parkplatz sowie das Rudolf-von-Bennigsen-Ufer begrenzt.

Nördlich des Mooksgang befindet sich das Funkhaus des NDR mit dem großen Sendesaal, welches in die Liste der Baudenkmale eingetragen ist.

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von insgesamt ca. 4.040 m<sup>2</sup> das Grundstück Wiesenstraße 40 (ca. 4.000 m<sup>2</sup>, welches sich aus drei Flurstücken zusammensetzt (Gemarkung Hannover, Flur 31, Flurstücke 209/18, 213/3 und 216/9) und ein ca. 40 m<sup>2</sup> großes Teilstück des Grundstücks Mooksgang 5 (Gemarkung Hannover, Flur 31, Flurstück 213/4 tlw.).

#### Ausgleichfläche

Die Ausgleichsfläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in § 3 der Textsatzung dem Vorhaben zugeordnet.

Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1806 Teil B im Norden der als Wald festgesetzten Fläche und umfasst mit einem ca. 24 m breiten Streifen ein ca. 1.630 m<sup>2</sup> großes Teilstück des Flurstücks Nr. 6/35, Flur 7 der Gemarkung Wüfel (Bezeichnung „Vor dem Holze“).

#### Lage der Ausgleichfläche

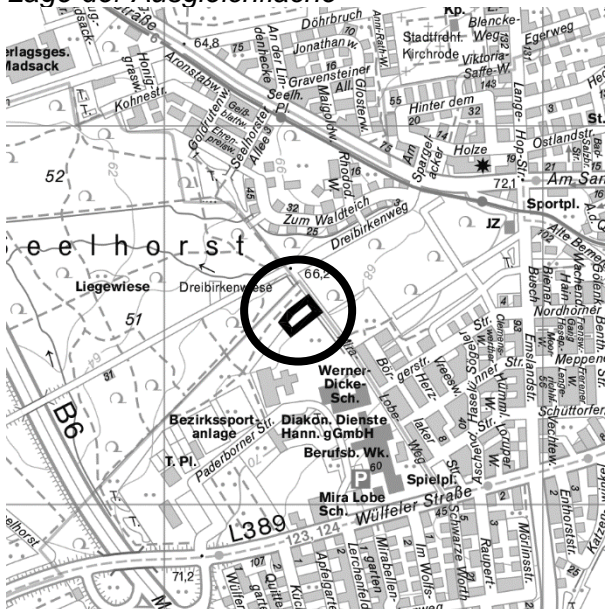


Abb. ohne Maßstab

## **Inhaltsverzeichnis:**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Teil 1 - Begründung</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1    Bebauungsplan der Wohnbauflächeninitiative                                       | 4         |
| <b>2. Verfahren</b>   | <b>5</b>  |
| <b>3. Planungsrechtliche Situation</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1    Flächennutzungsplan  | 5         |
| 3.2    Verbindliche Bauleitplanung  | 5         |
| <b>4. Städtebauliche Situation</b>  | <b>6</b>  |
| <b>5 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)</b>  | <b>7</b>  |
| 5.1    Gebäudestruktur  | 7         |
| 5.2    Fassaden / Materialität  | 8         |
| 5.3    Grenzabstände  | 8         |
| 5.4    Überbaubare Grundstücksflächen / Grundstücksneuversiegelung                      | 9         |
| 5.5    Erschließung   | 9         |
| 5.6    Freiraumgestaltung   | 11        |
| 5.7    Baumbestand  | 13        |
| 5.8    Feuerwehr  | 15        |
| 5.9    Energiekonzept   | 16        |
| 5.10   Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur                                   | 17        |
| 5.11   Soziale Infrastruktur  | 18        |
| <b>6. Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen B-Plan</b>                                 | <b>18</b> |
| <b>7. Umweltbelange</b>   | <b>19</b> |
| <b>8. Durchführungsvertrag</b>  | <b>20</b> |
| <b>9. Kosten für die Stadt</b>  | <b>21</b> |
| <b>Teil 2 - Umweltbericht</b>   | <b>22</b> |
| <b>1. Einleitung</b>  | <b>22</b> |
| <b>2. Ziele des Natur- und Umweltschutzes</b>   | <b>23</b> |
| <b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                             | <b>25</b> |
| 3.1    Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz                                     | 25        |
| 3.2    Schutzgut Boden  | 27        |
| 3.3    Schutzgut Wasser   | 29        |
| 3.4    Schutzgüter Luft und Klima   | 31        |
| 3.5    Schutzgut Mensch   | 32        |
| 3.6    Orts- und Landschaftsbild  | 37        |
| 3.7    Kultur- und sonstige Sachgüter   | 38        |
| 3.8    Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes                        | 38        |
| <b>4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>                             | <b>39</b> |
| <b>5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>          | <b>39</b> |
| <b>6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>                       | <b>41</b> |
| <b>7. Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung</b> | <b>41</b> |
| <b>8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung</b>                    | <b>42</b> |
| <b>9. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>                                       | <b>42</b> |
| <b>Anhang – Umweltbezogene Informationen</b>  | <b>44</b> |

---

## Teil 1 - Begründung

---

### 1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

---

Der Planungsbereich weist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Maschsee und zum NDR-Funkhaus im Stadtgebiet eine besondere Lagequalität auf. Es ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden. Die Haltepunkte liegen innerhalb eines Radius von 500 m. Außerdem sind die Südstadt und auch die Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Das Grundstück ist derzeit noch mit einem zweieinhalbgeschossigen Wohnhaus aus 1949 und einem Nebengebäude mit drei Garagen bebaut. Der Garten wird neben Rasenflächen durch z.T. alten Laubbaumbestand geprägt, der vorrangig zu den äußeren Grundstücksgrenzen hin angeordnet ist. Das Gelände des unregelmäßig geschnittenen Grundstücks weist einige Höhenunterschiede auf.

An das zweieinhalbgeschossige Wohnhaus sind über Eck zwei zusammenhängende zwei bzw. dreigeschossige Bürogebäude mit Flachdach angebaut. Diese Flächen sind nicht Teil des Plangebietes. Das dreigeschossige Gebäude am Mooksgang soll auch weiterhin erhalten werden, dagegen wird der zweigeschossige Bürozwischentrakt zurückgebaut.

Nördlich des Mooksgang zwischen der Wiesenstraße und dem Rudolf-von-Bennigsen-Ufer liegt das Gelände des NDR-Funkhauses. Dazu gehört auch der große Sendesaal, der über den Mooksgang und das Rudolf-von-Bennigsen-Ufer erschlossen ist, sowie die angrenzenden, bis zu viergeschossigen Betriebsgebäude des NDR. Auf der Ostseite der Wiesenstraße befinden sich drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern aus unterschiedlichen Jahrzehnten. Auf der Westseite ist das südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern mit Satteldächern bebaut. Diese Wohngebäude wurden bis zu einer Bautiefe von ca. 50 m bis 60 m parallel zur Wiesenstraße errichtet.

Zur städtebaulichen und hochbaulichen Ideenfindung hat die Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen (WGH) eG als Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover im Herbst 2015 eine Mehrfachbeauftragung mit fünf eingeladenen Büros durchgeführt. Das Auswahlgremium tagte am 08.02.2016 mit dem Ergebnis, dass zwei Büros ihre Entwürfe überarbeiten sollten. Im Anschluss an die Überarbeitungsphase hat sich die WGH unter erneuter Einbeziehung der Jury für den Entwurf des Büros pk nord aus Hannover entschieden und das Büro auch mit der weiteren Umsetzung des Vorhabens beauftragt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Gebäudegruppe mit eigener Identität und gleichzeitigem Bezug zum städtebaulichen Kontext in Sichtweite zum Maschsee und zum NDR. Dabei soll die Gebäudestruktur in ihrer Höhenentwicklung zwischen den unterschiedlichen Nachbarschaften im Norden, Osten und Süden vermitteln. Die Wohnanlage soll gemeinschaftliche Aktivitäten und Nutzungen ermöglichen und fördern. Dazu werden mit der Gebäudestellung und der Freiraumstruktur halböffentliche Außenräume zwischen den Gebäuden geschaffen, die deutlich gegenüber den privaten Freiräumen der Erdgeschosswohnungen abgegrenzt sind.

Der Entwurf wurde im Juni 2016 im Bezirksrat Südstadt-Bult vorgestellt. Aufgrund der Diskussionen und Änderungsvorschläge aus der Nachbarschaft wurde das Aufstellungsverfahren zunächst unterbrochen, um den Entwurf zu überarbeiten (Verlegung der Tiefgaragenzufahrt, Reduzierung der Gebäudehöhen, Erhalt von mehr Bäumen, etc.). Das neue Konzept wurde dann in einer Bürgerinformation am 1. März 2017 der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und hat anschließend das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (vom 1. Juni bis 3. Juli 2017) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (im März / April 2017) durchlaufen.

Insgesamt sollen auf dem Grundstück 34 qualitativ wertige Wohnungen neu errichtet werden. Diese Wohnungen dienen der Erweiterung des eigenen Bestandes der WGH-Herrenhausen eG und sollen vermietet werden. Vorgesehen sind drei L-förmige Gebäudeeinheiten mit unterschiedlichen Geschossigkeiten, die zwischen zwei bis drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss variieren, wobei sich die Anzahl der Geschosse in Richtung Maschsee reduziert.

Nach dem Nutzungskonzept der Vorhabenträgerin sollen sich die Wohneinheiten (WE) in Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40 bis 155 m<sup>2</sup> aufteilen, wobei davon mindestens drei WE behindertengerecht ausgeführt werden sollen (gem. NBauO pro Gebäude jede 8. Wohnung). Zusätzlich wird die WGH-Herrenhausen eG als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen für 25% der WE einen Antrag auf Förderung nach dem kommunalen Wohnraumförderprogramm der LHH für Mietwohnungen stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen entsprechend der Fördervereinbarung errichten und vermieten.

Die PKW - Stellplätze für die neuen Wohnungen werden auf dem Grundstück gemäß NBauO in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Wiesenstraße in Verlängerung der Bürgermeister-Fink-Straße nachgewiesen. Darüber hinaus werden auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder berücksichtigt.

Das vorab beschriebene Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des geltenden Durchführungsplanes 189 vom 28.09.1960 und ist als Wohngebiet (Wb) mit eingeschränkten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Aufgrund dieses Baurechtes wäre eine Realisierung der Wohnbebauung mit der jetzt geplanten moderaten Nachverdichtung und der vorgesehenen Anordnung der Gebäude nicht möglich. Deshalb wird zur Absicherung des Bebauungskonzeptes dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1832 aufgestellt. Mit diesem Verfahren wird gleichzeitig auch der noch geltende Durchführungsplan 189 für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben, weil die darin getroffenen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entsprechen. Dies gilt auch unabhängig von der aktuellen Planung.

### **1.1 Bebauungsplan der 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 hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Die Anfang 2016 veröffentlichte neue Haushaltsprognose betrachtet den Zeitraum bis 2030. Der jährliche Wohnungsneubaubedarf wird auf mehr als 1.050 Wohneinheiten prognostiziert.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum wird besonders deutlich bei der rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen. In den vergangenen sechs Jahren (2010-15) ist die Einwohnerzahl um 27.800 und damit um 5,5% gewachsen. Im Vergleichszeitraum hingegen wurden aber nur 3.200 (2009-2014) neue Wohnungen errichtet, so dass ein erheblicher Nachholbedarf offensichtlich wird.

Neben der stark wachsenden Einwohnerzahl spielt die demographische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle. Der größte Bedarf zeichnet sich bei großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien Wohnungen ab.

Die Landeshauptstadt Hannover hat 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 Wohnungsbauoffensive gestartet, die die Aufgabe hat, die Umsetzung des Wohnungsneubaus deutlich zu forcieren.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1832 folgen diesen Zielen.

Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten moderaten baulichen Nachverdichtung auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

## **2. Verfahren**

---

Gemäß § 245c Abs. 1 BauGB können Bauleitplanverfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet wurden, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im März/April 2017 für die Dauer eines Monats durchgeführt. Daher soll die vor dem 13. Mai 2017 geltende Fassung des Baugesetzbuchs auf das hiesige Planverfahren Anwendung finden.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

---

### **3.1 Flächennutzungsplan**

#### Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet des VEP „Wohnbaufläche“ dar. Im Westen, Richtung Maschsee, grenzen eine allgemeine Grünfläche (hier öffentlicher Parkplatz und Spielplatz) und eine Hauptverkehrsstraße (Rudolf-von-Ben-nigsen-Ufer) an.

#### Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen B-Plan

Für die Ausgleichsfläche wird im Flächennutzungsplan „Wald“ dargestellt.

#### Entwicklungsgebot

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Wohnnutzung angestrebt. Die Ausgleichsfläche soll sich zu Wald durch Sukzession entwickeln.

Die angestrebten Nutzungen entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird für beide Flächen entsprochen.

### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der bestehende Durchführungsplan 189 vom 28.09.1960 trifft für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende Festsetzungen:

- Wohngebiet (Wb).
- Drei Baufelder mit Höhenfestlegungen zwischen einem bis drei Vollgeschossen. Die Baufelder sichern einerseits das damals bereits vorhandene Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen (und ausgebautem Dachgeschoss) sowie die eingeschossige Nebenanlage (Garage) an der südlichen Grundstücksgrenze und ermöglichen darüber hinaus noch einen weiteren länglichen Baukörper parallel zur Wiesenstraße, wobei hier die Höhenentwicklung mit bis zu drei Vollgeschossen (und einem Staffelgeschoss bzw. ausgebauten Dachgeschoss) an der Wiesenstraße an die vorhandenen Gebäude auf der Ostseite der Straße angeglichen wird. Der Abstand zur Straße ist durch eine Baufluchtlinie festgelegt. Dieses Baufeld wurde bisher jedoch nicht realisiert.
- Flächen privater Nutzung (ohne Bebauung).

Im Osten grenzen vorhandene öffentliche Straßen (hier die Wiesenstraße) an, die Flächen im Norden und Westen sind als geplante öffentliche Straßenflächen und öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Die Umsetzung der Planung wäre auf Basis dieser Festsetzungen nicht durchführbar. Deshalb wird der Durchführungsplan 189 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1832 aufgehoben, da seine Vorgaben nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt entsprechen. Die Stadt strebt für diese innerstädtische Fläche in Zentrumsnähe unabhängig von dem Bauvorhaben eine bauliche Verdichtung an.

#### 4. Städtebauliche Situation

---

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Südstadt in nur ca. 110 m Fußwegentfernung zum Maschsee. Mit dem Maschsee und der Leinemasch liegen ausgedehnte und beliebte Naherholungsflächen direkt „vor der Haustür“.

Außerdem sind die vielfältigen kommerziellen und kulturellen Angebote in der Südstadt und in der Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Dazu tragen insbesondere auch die gesonderten Radwege entlang der Hildesheimer Straße sowie die uferbegleitenden Fuß- und Radwege am Maschsee und die Fahrradstraßen Alte Döhrener Straße in Nord-Süd-Richtung sowie die Bürgermeister-Fink-Straße mit dem Moocksgang in Ost-West-Richtung bei.

In fußläufiger Entfernung liegen in einem Radius von jeweils 500 m in nordöstlicher Richtung an der Hildesheimer Straße die Stadtbahn-Haltestelle Schlägerstraße (Abgang an der Sextrostraße) bzw. in südöstlicher Richtung die Stadtbahn-Haltestelle Geibelstraße (Abgang Am Graswege / Bandelstraße) der Linien 1, 2 und 8, über welche in wenigen Minuten u.a. die Stadtmitte und der Hauptbahnhof erreicht werden können. Zudem befindet sich am Rudolf-von-Bennigsen-Ufer in Höhe des Moocksgang auch die Bushaltestelle (Maschsee/Funkhaus) der Linie 267. Diese Bushaltestelle wird jedoch nicht im Linienbetrieb, sondern nur zeitlich begrenzt zu Veranstaltungen beim NDR und am Maschsee bedient.

Darüber hinaus ist das Plangebiet auch mit dem Auto über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hildesheimer Straße und das Rudolf-von-Bennigsen-Ufer gut an die Hannoversche Innenstadt und den Messeschnellweg sowie im weiteren Verlauf die Bundesautobahnen A7 und A2 angebunden.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist zum einen durch die Gebäude und Flächen des Norddeutschen Rundfunks und zum anderen durch Wohnnutzung geprägt. Dabei dominiert östlich der Wiesenstraße in Richtung Hildesheimer Straße eine Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise mit 3 bis 5 Vollgeschossen (mit Dachgeschossen) das Erscheinungsbild und schafft damit eine eindeutige Straßenflucht, während die Westseite der Wiesenstraße durch eine aufgelockerte, überwiegend zweigeschossige Zeilenbebauung (mit Dachgeschoss) und Doppelhäuser mit hohem Grünanteil gekennzeichnet ist. Hier befinden sich außerdem auch ein öffentlicher Parkplatz, der ausschließlich vom Rudolf-von-Bennigsen-Ufer aus angefahren wird, ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie die Sendezentrale des Zweiten Deutschen Fernsehens und das Winnicott Institut.

In einem Umkreis von ca. 600 bis maximal 1.000 m um das Plangebiet sind insgesamt acht-Schulstandorte vorhanden:

- Im Norden liegen an der Langensalzastraße das Gymnasium Wilhelm-Rabe-Schule und die Grundschule Ottfried Preußler Schule in der Meterstraße, die jedoch im Herbst 2016 in die Birkenstraße umgezogen ist.
- Im Süden befinden sich im Bereich des Altenbekener Dammes das Gymnasium Bismarckschule mit der Sternwarte im Südturm, die Tellkampfschule (Gymnasium) und die Ludwig-Windthorst-Schule (katholische Haupt- und Realschule) sowie die Franz-Mersi-Schule als Förderschule Sehen und die Hartwig-Claußen-Schule als Förderzentrum Hören, die in einem Gebäudekomplex untergebracht sind.
- Weiterhin liegt hier auch die Freie Waldorfschule am Rudolf-von-Bennigsen-Ufer.
- Die Südstadtschule als Schule mit besonderem pädagogischen Profil befindet sich in der Böhmerstraße.

Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld auch mehrere Betreuungsangebote für Kinder (Kindergarten, Krippe/Krabbelgruppe, Hort) von unterschiedlichen Trägern und Vereinen, wie z.B. der AWO Kindergarten in der Freytagstraße, der Waldorfkindergarten am Maschsee. Allerdings kann der durch das Bauvorhaben hervorgerufene Mehrbedarf in diesen Einrichtungen nicht vollständig mit abgedeckt werden (siehe hierzu Kap. 5.11 der Begründung).

## **5 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

---

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst mit einer Fläche von ca. 4.040 m<sup>2</sup> das Vorhabengrundstück Wiesenstraße 40 und ein Teilstück (ca. 40 m<sup>2</sup>) des Grundstückes Moocksgang Nr. 5, welches außerhalb des Vorhabengrundstücks liegt und mit Baulasten zugunsten der Vorhabenträgerin zu belasten sowie mit gleichlautenden Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern ist.

Insgesamt wird für diese Flächen des VEP eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung als innerstädtisches Wohngebiet in Zentrumsnähe angestrebt. Dabei werden von der Vorhabenträgerin in den Grenzen der Vorgaben des städtebaulichen Planungsrechtes und der Bestimmungen des Durchführungsvertrages zum VEP folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung eines qualitätvollen, durch Grün- und Freiflächen gestalteten Außenraumes unter Einbeziehung von Bestandsbäumen.
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Sammel-Tiefgarage mit Anbindung über die Wiesenstraße in Höhe Bürgermeister-Fink-Straße.
- Ansonsten kein Fahrverkehr auf dem Grundstück selbst (mit Ausnahme der Feuerwehr sowie von Not- und Rettungsfahrzeugen).

### **5.1 Gebäudestruktur**

Mit der vorgesehenen Bebauung in Form von drei in sich gestaffelten und gegeneinander versetzten Einzelgebäuden wird die aufgelockerte Baustruktur auf der Westseite der Wiesenstraße aufgenommen. Dabei orientieren sich zwei Wohnhäuser der Gebäudegruppe mit jeweils drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss zum einen an den Gebäudehöhen der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wiesenstraße und betonen zum anderen in Verbindung mit dem NDR-Sendeturm in Sichtachse der Bürgermeister-Fink-Straße den neuen Wohnstandort. In Richtung Maschsee stufen sich die Gebäudehöhen je nach Gebäudeteil aber bis auf zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss ab, so dass für möglichst viele Wohneinheiten die Aussicht auf den Maschsee freigegeben und sich an die niedrigere Bebauung der südlich angrenzenden Doppel- und Reihenhäuser angeglichen wird.

Damit werden die Gebäudehöhen über Gelände auf zwei bis vier Geschosse begrenzt. Die Tiefe der Neubebauung berücksichtigt die Bebauungstiefen der Bestandsgebäude des NDR und des Bürogebäudes Moocksgang Nr. 5 im Norden sowie der Doppel- und Reihenhäuser im Süden (Wiesenstraße 46B/48A, 50/50a-h, 52/52a-f). Die Anordnung der Einzelgebäude auf dem Grundstück wird durch drei Baufelder, die durch Baugrenzen umschlossen sind, festgelegt.

Die Baugrenzen geben insbesondere in Verbindung mit den zu der Satzung gehörenden Ansichten die zu errichtenden Baukörper hinreichend präzise vor, ohne den planerischen Rahmen unnötig starr festzulegen. Die Erfüllung der Durchführungspflicht ist anhand der planerischen Vorgaben eindeutig feststellbar.

Die Gebäude erhalten jeweils Flachdächer, die z.T. aber auch als Dachterrassen einzelnen Wohnungen zugeordnet sind. Ansonsten werden die Außenwohnbereiche der Wohnungen als Loggien bzw. bei den Erdgeschosswohnungen als ebenerdige Terrassen ausgeführt.

Insgesamt werden 34 Wohnungen neu entstehen. Davon werden pro Wohngebäude gemäß § 49 NBauO jeweils eine rollstuhlgerechte Wohnung und die entsprechende Anzahl barrierefreier Wohnungen ausgeführt.

Die Vorhabenträgerin sieht als Wohnungsangebot Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen sowie eine Fünf-Zimmer-Wohnung vor. Die Wohnungen sind stufenlos erreichbar geplant und über Aufzüge auch mit der Tiefgarage und den Abstellräumen im Tiefgeschoss verbunden. Dabei soll neben einem energetisch und ökologisch optimierten sowie altersgerechten und barrierearmen Standard für die Wohnungen der Fokus für die Zielgruppen an diesem Standort auch auf Familien mit Kindern gesetzt werden.

## 5.2 Fassaden / Materialität

Durch die Gliederung der Baukörper entstehen gleichmäßig proportionierte Fassadenflächen, die durch eine klare, rhythmisch gegliederte Fensteranordnung gestaltet werden.

Mit der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zum VEP wird festgelegt, dass die Gebäude in Ziegelbauweise mit Vollklinker im Farbspektrum Beige-Grau-Sand mit hellen Fugen auszuführen sind. Für die Gebäudegruppe wird damit ein einheitliches, signifikantes Erscheinungsbild dauerhaft gesichert. Durch den hellen, oberflächenstrukturierten Ziegel mit hellen Fugen, die hellen, leicht vorspringenden Fenstereinfassungen und die Loggien wird die dem Wohnen angemessene warme und freundliche Lebendigkeit unterstützt.

Weiterhin wird per textlicher Festsetzung eingefordert, dass alle Baukörper extensiv begrünte Flachdächer erhalten, soweit die Flächen nicht als Dachterrassen genutzt oder für technische Aufbauten benötigt werden (wie z.B. Oberlichter, Kühlungseinheiten, Blitzableiter). Die begrünten Flachdächer übernehmen damit zugleich eine Regenwasser-Rückhaltefunktion. Sie sollen zusätzlich auch für eine optionale PV-Nutzung vorbereitet werden.

Die notwendigen Kühlungseinheiten auf den drei Gebäuden werden die Oberkante Attika voraussichtlich um jeweils ca. 0,8 m bis 1 m überragen. Sie werden auf den Flachdächern aber so angeordnet, dass sie aus der Fußgängerperspektive in der Regel nicht wahrnehmbar sind.

### ***Perspektive von der Wiesenstraße***



*(Entwurf: pk nord, Hannover / Abb. ohne Maßstab - Januar 2018)*

## 5.3 Grenzabstände

Die erforderlichen Abstände nach NBauO zwischen den Neubauten und von den Neubauten zu den benachbarten Bestandsgebäuden bzw. bis zur Mittellinie der Wiesenstraße können im Planvollzug sicher eingehalten werden.

Damit ist zugleich auch davon auszugehen, dass eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung und unzureichende Sozialabstände vermieden werden. Auch eine städtebaulich unverträgliche Situation wird nicht entstehen.



## Abstandsflächenplan



(pk nord, Hannover / Abb. ohne Maßstab – Januar 2018)

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Grundstücksneuversiegelung

Mit den geplanten drei Wohngebäuden werden künftig ca. 1.410 m<sup>2</sup> überbaut. Dies entspricht bezogen auf das künftige Baugrundstück Wiesenstraße 40 mit ca. 3.950 m<sup>2</sup> einem Grundstücksanteil von ca. 36 %. Damit würde die nach heutigem Planungsrecht in Wohngebieten zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO als Maßobergrenze eingehalten bzw. noch unterschritten.

Unter Einbeziehung der Flächen für die Tiefgarage (inkl. Zufahrtsrampe), die heute als zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit angerechnet werden müssen, erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen um weitere ca. 700 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 2.110 m<sup>2</sup>. Dies würde einem Grundstücksanteil von ca. 53 % entsprechen und läge damit ebenfalls innerhalb der grundsätzlich einzuhaltenden Maßobergrenze der BauNVO. (Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.)

Das Bauvorhaben entspricht somit vollumfänglich dem heute anzuwendenden Planungsrecht. Mit dem VEP werden jedoch der Versiegelungsgrad und die Anordnung der baulichen Anlagen abschließend festgelegt und damit ein hoher Anteil nicht versiegelbarer Grundstücksflächen gesichert.

Allerdings übersteigt die geplante Baumaßnahme die noch geltenden Vorgaben des Durchführungsplanes 189 aus dem Jahr 1960. Danach kann innerhalb des VEP aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt eine Grundfläche von ca. 760 m<sup>2</sup> realisiert werden, davon entfallen auf das Baugrundstück Wiesenstraße 40 ca. 730 m<sup>2</sup>. Für die darüber hinaus angestrebte zusätzliche Grundstücksneuversiegelung werden deshalb Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die z.T. auf dem Baugrundstück selbst und zusätzlich auf einer städtischen Fläche im Bereich des B-Planes 1806 Teil B mit einer Größe von ca. 1.630 m<sup>2</sup> als externe Maßnahme nachgewiesen werden (siehe Teil I – Begründung – Kap. 6).

## **5.5 Erschließung**

### 5.5.1 Straßenverkehrsfläche

Das Grundstück Wiesenstraße 40 wird entlang seiner östlichen Grundstücksgrenze künftig mit einem schmalen Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt und gewidmet (ca. 50 m<sup>2</sup>). Damit wird der heutige schmale Gehweg an der Wiesenstraße auf 3 m verbreitert und der Straßenraum optisch aufgeweitet. Gleichzeitig wird das Längsparken unter teilweise Einbeziehung des Gehweges ermöglicht und so die Übersichtlichkeit der verbleibenden Fahrspur verbessert.

### 5.5.2 interne Erschließung

Die Anbindung des Bauvorhabens an die Wiesenstraße erfolgt über den Eingangsplatz, der als Aufenthaltsfläche besonders gestaltet und nur Fußgängern vorbehalten ist. Die befestigte Fläche ist nur für Notfallfahrzeuge befahrbar und das Befahren mit Pkws ist hier unzulässig.

Die Zugänglichkeit der Gebäude selbst wird über die private Grundstücksfläche Wiesenstraße 40 und durch eine Wegebaulast über das Grundstück Mooksgang Nr. 5 gesichert. Dabei orientieren sich die Hauseingänge zu den gemeinschaftlichen Außenbereichen zwischen den Baukörpern.

### 5.5.3 Tiefgarage - Stellplätze (ST) / E-Mobilität

Die drei Wohngebäude werden über eine Tiefgarage (TG) miteinander verbunden. Dabei wird das Gelände durch die TG außerhalb der im VEP festgesetzten Baufelder zum Teil lediglich unterbaut. Die Zulässigkeit dieser baulichen Maßnahmen wird per textlicher Festsetzung geregelt, um alle Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen und oberirdische Einstellplätze auf dem Grundstück auszuschließen. Mit diesen Vorgaben wird es möglich, dass die Freiflächen um die Gebäude für die künftigen Bewohner als attraktiver Außenraum mit hoher Aufenthaltsqualität gärtnerisch gestaltet werden können, wie dies im Freiflächenplan zum VEP festgelegt wird (siehe auch Kap. 5.6 Freiraumgestaltung).

Die Tiefgaragenzufahrt wurde im Rahmen der Überarbeitung des Baukonzeptes nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom südlichen in den nördlichen Grundstücksbereich verlagert. Dadurch kann

- der geschützte Baumbestand im Süden des Grundstückes (Ulme, Rotbuche und Esche) gesichert werden
- durch den Wegfall der alten Gartenmauer, die Verbreiterung des Gehweges auf der Westseite der Wiesenstraße auf 3 m und durch den besonders gestalteten Eingangsplatz die Wiesenstraße optisch aufgeweitet und funktional verbessert werden,
- und eine zentrale Zufahrt für Feuerwehr sowie Not- und Rettungsfahrzeuge angelegt werden.

Eine Kombination von Tiefgaragen- und Feuerwehzufahrt im mittleren Grundstücksbereich ist bei Erhaltung des Baumbestandes funktional nicht möglich (siehe Kap. 5.8 Feuerwehr). Zudem wäre auch der Eingangsplatz in seiner städtebaulichen Bedeutung für die Gebäudegruppe und den Verlauf der Wiesenstraße beeinträchtigt. Die Lage der Tiefgaragen- und der Feuerwehzufahrt wurden in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Hannover festgelegt. Dabei wurde auch die Sicherung öffentlicher Stellplätze beidseitig der Wiesenstraße berücksichtigt.

Der für das Bauvorhaben erforderliche private Stellplatznachweis wird gemäß Ausführungsbestimmungen (AB) zu § 47 NBauO geführt. Für die 34 Wohnungen werden 33 ST in der

Tiefgarage nachgewiesen. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,97 ST/WE, so dass die Bestimmungen (1 ST/WE) geringfügig unterschritten werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt in Verlängerung der Bürgermeister-Fink-Straße, um möglichst viel Freiraum auf dem Grundstück zu sichern und qualitätsvolle Grün- und Freiflächen schaffen zu können. Bei dem sich dadurch ergebenden Flächenbedarf handelt es sich mit weniger als 1.000 m<sup>2</sup> bauordnungsrechtlich um eine Mittelgarage, deren Belüftung über Lüftungsschächte sichergestellt wird.

In der Tiefgarage werden drei notwendige rollstuhlgerechte Stellplätze für die drei rollstuhlgerichten Wohnungen angelegt. Weiterhin werden zur Nutzung von Elektromobilität bis zu fünf Pkw-Stellplätze mit einer Lademöglichkeit für E-Autos vorgerüstet.

In der Wiesenstraße sollen im Bereich des Bauvorhabens zwei ebenerdige Car-Sharing-Stellplätze mit einer potenziellen Ladestation für E-Mobilität angelegt werden. Davon wird auf Kosten der Vorhabenträgerin ein Stellplatz in Ergänzung zu den o.g. Stellplätzen in der Tiefgarage und als Ausgleich für die geringfügige Unterschreitung der notwendigen Einstellplätze angelegt und der Anschluss der potenziellen Ladestation für E-Mobilität mit Leerrohren vorgerüstet. Dieser Car-Sharing-Stellplatz war zunächst auf dem Baugrundstück der Vorhabenträgerin vorgesehen, er soll nun aber auf Wunsch der Stadt im öffentlichen Straßenraum der Wiesenstraße im Bereich des Bauvorhabens angelegt werden. Dieser Standort in der Wiesenstraße ist sinnvoll, weil damit zum einen auf eine zusätzliche Grundstückszufahrt verzichtet werden kann, die ansonsten den Verlust eines Parkplatzes im öffentlichen Raum zur Folge hätte, und zum anderen eine leichtere Auffindbarkeit und schnelle, flexible Zugänglichkeit des Car-Sharing-Fahrzeuges gewährleistet wird.

Mit der Option zum Car-Sharing in unmittelbarer Nähe zur Wohnung wird

- auch bei Verzicht auf einen eigenen Pkw und
- ergänzend zu dem fußläufig erreichbaren und gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrsnetz

eine preisgünstige Variante zur Erweiterung der persönlichen Mobilität geschaffen. Dieses Angebot berücksichtigt den aktuellen Trend im Mobilitätsverhalten, insbesondere in Großstädten. Es kommt nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des Bauvorhabens und insbesondere der sozial geförderten Wohnungen zugute, es kann auch von Interessierten aus dem Umfeld genutzt werden und trägt damit insgesamt zur Reduzierung des Parkraum-Bedarfs bei.

Nach Erhebungen der Stadt Hannover zum Verhältnis Pkw/WE in den einzelnen Stadtteilen liegt der ermittelte Anteil in der Südstadt in dem Bereich westlich der Hildesheimer Straße bei 0,52 Pkw pro Wohneinheit und damit deutlich unter dem Stellplatznachweis für das Bauvorhaben Wiesenstraße 40.

#### 5.5.4 Fahrradabstellplätze (FST)

Die Vorhabenträgerin sieht insgesamt ca. 60 Fahrräder Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück vor. Sie werden dezentral in den drei Gebäuden im Untergeschoss bzw. im Erdgeschoss in gemeinschaftlichen Räumen und ebenerdig vor den jeweiligen Hauseingängen angeordnet.

#### 5.5.5 Barrierefreiheit

Die Vorhabenträgerin sieht vor, dass insgesamt über die Wegeführungen auf dem Grundstück und die technischen Anlagen in den Gebäuden (Fahrstühle) eine barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohneinheiten und der dazugehörigen Nebenräume sowie der Gemeinschaftsräume und -flächen (auch der Stellplätze in der Tiefgarage) ermöglicht wird.

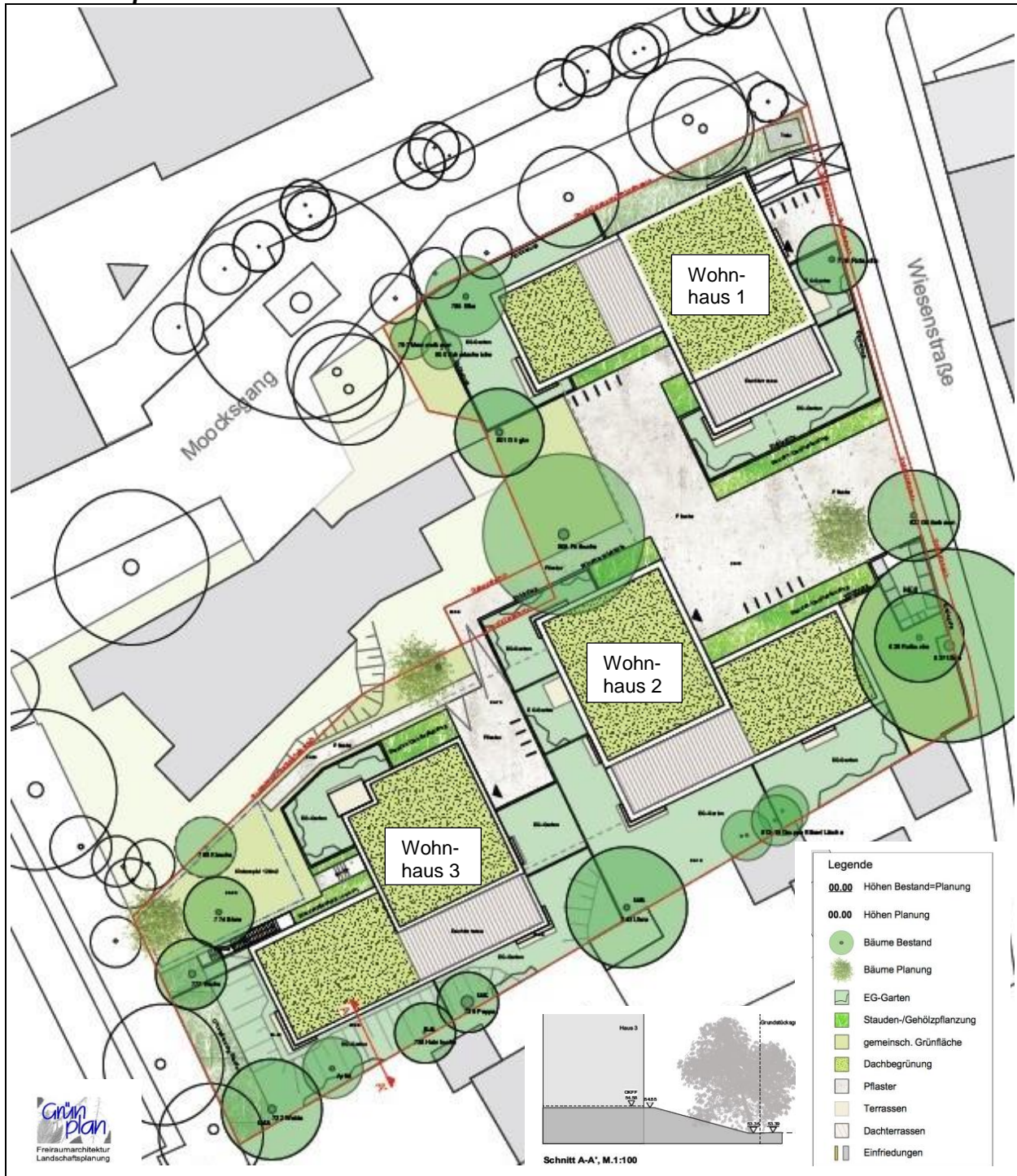
### **5.6 Freiraumgestaltung**

Mit dem Bebauungskonzept der Vorhabenträgerin erhält die Neubebauung an der Wiesenstraße ein einladendes Entree, von dem aus die einzelnen Häuser über Höfe bzw. kleine Platzsituationen erschlossen werden. Dabei sollen diese „halböffentlichen“ Gemeinschaftsflächen mit ihren unterschiedlichen Raumfolgen und Nutzungsschwerpunkten identitätsstiftend wirken und mit den verschiedenen themenbezogenen Bepflanzungen vielfältige Aufenthaltsqualitäten aufweisen. So erfolgt eine Ausstattung u.a. mit Sitzbänken, Holzdecks und Fahrradbügeln.

Diese gemeinschaftlich nutzbaren Höfe werden gegenüber den Garten- und Terrassenflächen, die den Erdgeschosswohnungen als Außenwohnbereiche zugeordnet sind, durch Mauern, Sichtschutzelemente, Hecken, und dichtere Pflanzbereiche deutlich abgegrenzt. Die Gartenflächen und sonstigen Flächen sind über Türen erreichbar. Damit wird nicht nur ein hoher Anteil unversiegelter Flächen gesichert, es wird mit diesen „privaten Gartenhöfen“ auch der Schutz der Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen gewährleistet.

Bei der Bepflanzung mit Hecken sollen solche Pflanzenarten genutzt werden, die neben Gestaltungsaspekten auch als Lebensraum für den Haussperling und andere Vogelarten attraktiv sind. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Haussperling in die Vorwarnstufe der bedrohten Vogelarten eingestuft wird und derzeit sein Habitat im Planungsgebiet hat. Weitere Pflanzflächen bestehen aus Staudenmischpflanzungen mit Einzelgehölzen.

### Freiflächenplan



(Entwurf Grün Plan, Hannover / Abb. ohne Maßstab – Januar 2018)

Als Teil der Ausgleichsmaßnahme werden auf dem Grundstück die Flachdächer der Gebäude sowie Teile der Tiefgaragendecke begrünt und 3 Laubbäume neu gepflanzt. Bei der Standortwahl der Neuanpflanzungen werden der künftige Raumbedarf der Bäume und auch die Belichtungssituation der Wohnungen berücksichtigt.

Weiterhin wird auf dem Grundstück ein kleiner, leicht abgesenkter Wiesenbereich im Westen des Grundstückes mit Spielflächen für die Kinder (ca. 125 m<sup>2</sup>) und Aufenthaltsbereichen für die Erwachsene des Wohnprojektes angelegt.

Eine mit Mauern eingefasste Abfallstation wird an der Wiesenstraße angeordnet.

Dieses Freiflächenkonzept ist im Freiflächenplan, der Anhang zum Durchführungsvertrag wird, konkretisiert.

## 5.7 Baumbestand

Grundsätzlich ist anzumerken, dass mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Eingriffe in die Schutzgüter (wie Grund und Boden, Gehölzbestand, etc.) durch Abarbeitung der Eingriffsregelung auszugleichen sind (siehe Kap. 6 Ausgleichfläche zum VEP). Zusätzlich sind hier auch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden. Danach werden z.B. Bäume mit einem Stammumfang (StU) von 60 cm und mehr (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) als geschützte Bäume eingestuft. Für diese Bäume sind Fällanträge zu stellen und Ersatzpflanzungen vorzunehmen, wenn sie im Zuge der Baumaßnahme beseitigt werden müssen. Allerdings können die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung und nach der Baumschutzsatzung miteinander kombiniert werden.

Zur Beurteilung des Gehölzbestandes im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen wurde ein baumpflegerisches Gutachten erstellt (Pius Strotkötter, Landschaftsarchitekt, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Oktober 2016). Die Gehölze wurden dabei unter Berücksichtigung der Art, des Stammumfanges, des Alters, ihrer Vitalität sowie vorhandener Mängel und notwendiger Pflegemaßnahmen beurteilt.

Danach sind innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 insgesamt 37 Einzelbäume / -gehölze vorhanden. Davon gehören als nicht geschützte Bäume (nach Baumschutzsatzung) insgesamt sieben Bäume: das sind sechs Obstbäume und ein Laubbaum (*Quercus coccinea* - Scharlach-Eiche) mit einem StU von weniger als 60 cm. Diese 7 Bäume sind bei einer Fällung nicht ersatzpflichtig. Sie müssen aber nicht alle gefällt werden, sondern können z.T. in das Freiraumkonzept eingebunden werden.

Als geschützte Bäume (nach Baumschutzsatzung) werden auf dem Grundstück insgesamt 30 Bäume eingestuft. Dabei handelt es sich vorrangig um Laubbäume und nur vereinzelt um Nadelbäume, wie z.B. Weiden, Pappeln, Rotbuchen, Bergahorne, eine Feldulme, eine Linde, ein Ginkgo, ein Tulpenbaum, eine Esche, ein Trompetenbaum, Eiben und eine Lärche.

Zu diesen geschützten Bäumen gehören auch vier Bäume, die jedoch aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes und unter dem Aspekt der Verkehrssicherungspflicht unabhängig von der geplanten Baumaßnahme als nicht erhaltenswürdig eingestuft sind und für die Fällempfehlungen ausgesprochen wurden. Diese vier Bäume sind deshalb nach Baumschutzsatzung bei einer Fällung nicht ersatzpflichtig, trotzdem müssen dafür Fällanträge gestellt werden. Dabei handelt es sich um folgende Bäume:

- a) Der Walnussbaum nahe dem geplanten Haus 3. Er ist wegen Wipfeldürre, Totholz und Pilzbefall nicht erhaltenswürdig.
- b) Die Korea-Tanne im Bereich des geplanten Hauses 2. Der Baum steht im Unterwuchs, dicht an der Hauswand, er ist in Bezug auf Mängel und Bestandspflege nicht erhaltenswürdig.
- c) Die Säulen-Eiche im Osten des Grundstücks direkt an der Wiesenstraße. Der Baum steht im Unterwuchs anderer Bäume und weist einen untypischen Habitus auf. Er ist in Bezug auf Mängel und Bestandspflege aus gutachterlicher Sicht nicht erhaltenswürdig.
- d) Die zweistämmige Ulme an der Südgrenze zwischen den geplanten Häusern Nr. 2 und 3. Dieser Baum weist Totholz, angebrochene Äste und Rissbildungen auf. Er wird aus

gutachterlicher Sicht als Gefahrenbaum eingestuft und ist in Bezug auf Mängel und Bestandspflege nicht erhaltenswürdig. Da der Standort durch die Baumaßnahme aber voraussichtlich nicht gefährdet wäre, sollen hier mögliche Optionen zur Erhaltung dieses Baumes im Rahmen der weiteren hochbaulichen Planung und Umsetzung geprüft werden.

Für die Errichtung der drei neuen Wohngebäude und der Tiefgarage sowie der notwendigen Feuerwehrezufahrt müssen von den 30 geschützten Bäumen insgesamt 13 Bäume gefällt werden, da sie im oder direkt am Baufeld bzw. in der Baugrube der Baumaßnahme oder im Zufahrtsbereich der Feuerwehr stehen und damit eine Erhaltung oder dauerhafte Sicherung nicht möglich ist. Für drei dieser Bäume wurden bereits Fällempfehlungen ausgesprochen (siehe oben: a) - c)), so dass noch für 10 geschützte und erhaltenswürdige Bäume entsprechende Ersatzmaßnahmen nach Baumschutzsatzung zu leisten sind.

### Baumbilanz zum Vorhaben - und Erschließungsplanes



### Planzeichenerklärung zur Baumbilanz

|  |  |  |   |  |                              |
|--|--|--|---|--|------------------------------|
|  | Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes |  | Laub- / Nadelbaumbestand                                |  | Umgrenzung der Tiefgarage    |
|  | geplante Neubebauung mit unterschiedlicher Geschossanzahl        |  | nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume                 |  | Zufahrt Tiefgarage mit Rampe |
|  |  |  | Baumfällung für Neubau erford. mit / ohne Ersatzpflicht |  | Öffentliche Verkehrsfläche   |
|  |  |  | Fällempfehlung lt. Gutachten                            |  |                              |

(Abb. ohne Maßstab - Januar 2018)

Davon werden drei Baumneuanpflanzungen auf dem Grundstück selbst realisiert, so dass ein Restbedarf von 7 Ersatzbäumen verbleibt. Dieser Ersatz wird im Rahmen einer Ablösevereinbarung, die Teil des Durchführungsvertrages ist, abgegolten. Die Ersatzpflanzungen werden auf der Ausgleichsfläche „Vor dem Holze“ am Mira-Lobe-Weg, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1806 Wohnquartier Annastift - Teil B liegt und diesem Bebauungsplan per textlicher Festsetzung zugeordnet ist, vorgenommen. (siehe Teil 1 Begründung – Kap. 6 Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen B-Plan). Die abschließende Festlegung der Standorte erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün.

Die übrigen Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 60 cm und Obstbäume gelten nach Baumschutzsatzung, wie bereits vorab erwähnt, als nicht besonders geschützt und bedürfen bei einer Fällung keiner Ersatzpflanzung und auch keiner Fällgenehmigung. Dazu u.a. gehören vier Obstbäume im Bereich des geplanten Hauses 3. Ihr Wegfallen ist jedoch ebenfalls im Rahmen der Berechnungen zur Eingriffsregelung und der Festlegung der Ausgleichfläche berücksichtigt.

## **5.8 Feuerwehr**

Die Feuerwehrezufahrten sowie die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Hannover abgestimmt. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt unter Berücksichtigung der Adressbildung über die öffentliche Verkehrsfläche der Wiesenstraße.

Der erste Rettungsweg der Wohneinheiten erfolgt über die notwendigen Treppenhäuser ins Freie. Der zweite Rettungsweg wird für die Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses über Anleitern durch die Feuerwehr gewährleistet, lediglich für die oberste Wohnung in Haus 3 im Westen des Baugrundstückes wird eine gesonderte Außentreppe als zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

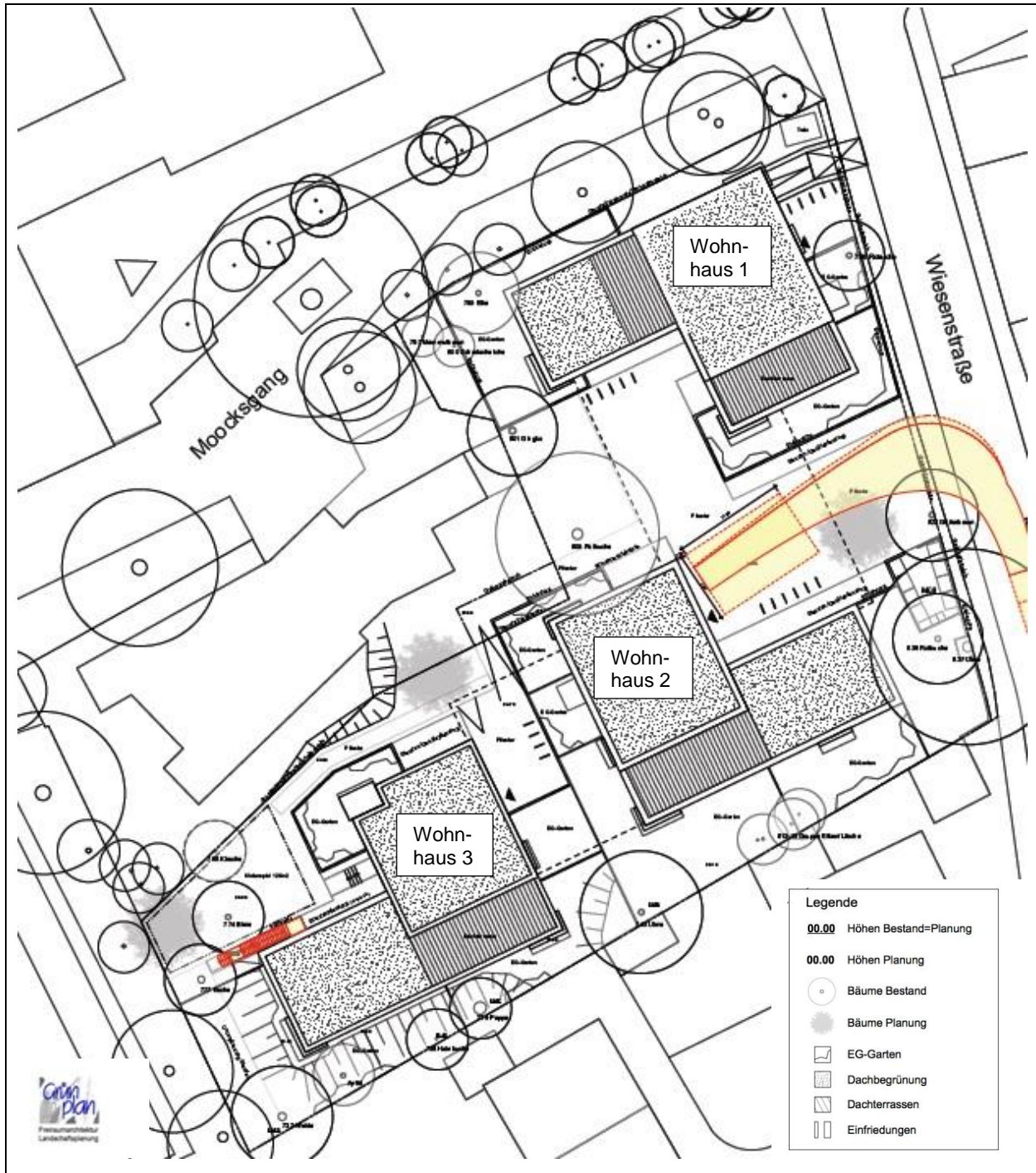
Um die Erreichbarkeit der Fluchtfenster mit Handleitern in weniger als 50 m Entfernung zu ermöglichen, wird eine Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug zwischen den beiden Gebäuden Haus 1 und Haus 2 an der Wiesenstraße angelegt. Die Anleiterfähigkeit der Wohnungen wird bei der Auswahl der Bäume und der Standorte bzw. durch regelmäßige Baumpflegearbeiten sichergestellt.

Die Lage der Feuerwehrezufahrt wurde mit dem Tiefbauamt der Stadt Hannover unter Berücksichtigung der erforderlichen Radien und der Anordnung bzw. Erhaltung von öffentlichen Stellplätzen in der Wiesenstraße abgestimmt.

### Hinweise

Für die Oberflächenbeläge der notwendigen Aufstellflächen müssen Materialien mit entsprechender Tragfähigkeit verwendet werden (mindestens Rasengittersteine, Pflasterrasendecken oder Einfachbauweisen/ kein Schotterrasen). Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen – RStO 01) zu befestigen.

## Übersicht zu den Feuerwehzufahrten sowie den Aufstellflächen



(Entwurf: Grün Plan, Hannover / Abb. ohne Maßstab - Stand Januar 2018)

## 5.9 Energiekonzept

Ein Beratungsgespräch hat am 20.07.2017 durch die Klimaschutzleitstelle beim Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Förderfonds proKlima stattgefunden. Das Ergebnis liegt mit dem Protokoll vom 24.07.2017 vor. Die hierin enthaltenen energetischen Festlegungen sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens verbindlich und werden als Regelung in den Durchführungsvertrag übernommen. Damit verpflichtet sich die WGH als Vorhabenträgerin zur Erfüllung folgender Vorgaben:

- Umsetzung der Gebäude im Niedrigenergiehausstandard Plus, d.h. die sogenannten Transmissionswärmeverluste ( $H'T$ ) Wärmeverluste über die Gebäudehülle fallen um 15% geringer aus als die des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung 2014.



- b) Der überwiegende Heiz- und Warmwasserwärmebedarf wird über Fernwärme gedeckt.
- c) Die für die Stromgewinnung aus Photovoltaik geeigneten, begrünten Dachflächen der Gebäude sind statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.

Weiterhin verpflichtet sich die WGH, der Stadt (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Klimaschutzleitstelle) spätestens 6 Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens eine qualifizierte Eigenerklärung vorzulegen, dass die o.g. Verpflichtungen eingehalten sind.

## **5.10 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur**

### Erschließung

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

- Mischwasserkanäle,
- Trinkwasser,
- Gas,
- Strom/Starkstrom,
- Telekommunikation.

Ein Anschluss des Plangebietes ist aufgrund ausreichender Kapazitäten möglich.

### Fernwärme

Eine Wärmeversorgung der Gebäude für Heizung und Warmwasser wird über einen Fernwärmeanschluss sichergestellt. Dazu wird das Baugrundstück an das vorhandene Leitungsnetz in der Verkehrsfläche des Rudolf-von Bennigsen-Ufers angeschlossen. Dieser Anschluss muss neu gelegt werden. Die Leitungstrasse wird, soweit sie über private Flächen führt, über Baulast gesichert. Zusätzlich soll eine der Baulast gleichlautende Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

### Stromversorgung

Für die Stromversorgung des Bauvorhabens und der Umgebung wird die bisherige Netzstation auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 / Ecke Moocksgang durch eine neue Kompaktstation ersetzt. Der neue Standort wurde im Einvernehmen mit enercity netz und dem Fachbereich Tiefbau der Stadt Hannover neben der Zufahrt zur Tiefgarage festgelegt und die neue Station soweit zurückgesetzt, dass keine Sichtbehinderungen des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage zu erwarten sind.

Die weitere Abstimmung insbesondere zu den baulichen Details erfolgt im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist über das Trinkwassernetz gewährleistet. Im direkten Umfeld des Baugrundstückes sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mehrere Hydrantenstandorte vorhanden.

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen auf dem Grundstück wird über die extensiv begrünten Flachdächer der Wohngebäude und den Gründachaufbau auf der Tiefgaragendecke sowie einer Regenwasserrückhaltung abflussverzögernd in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Dabei ist für Grundstücke über 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 40 l/s\*ha einzuhalten. Geplante neue Grundstücksanschlussleitungen dürfen DN 200 nicht überschreiten. Die entsprechenden Nachweise mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Eine Gewässerbelastung durch Metallabdeckungen und pestizidhaltige Baustoffe wird vermieden.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover – aha. Die Abfall- und Wertstoffbehälter werden zentral und in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück an der Wiesenstraße angeordnet, eine gute Erreichbarkeit und termingerechte Bereitstellung der Container sowie die Zugänglichkeit für das Leerungspersonal an den Abholtagen wird damit gewährleistet. Die Abfallstation wird aus optischen Gründen mit einer Mauer eingefasst.

Im Bereich der Bäume wird die Höhenfreihaltung über der Fahrbahn (4,50 m gemäß RSt 06) bei der Auswahl der Bäume bzw. bei Bedarf durch Baumpflegearbeiten gewährleistet.

## **5.11 Soziale Infrastruktur**

### Bedarf an Kindergartenplätzen

Durch das Bauvorhaben entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen (13 Plätze pro 100 WE für unter Dreijährige - u3 / 5 Plätze pro 100 WE für über Dreijährige - ü3).

Allerdings sind im Plangebiet aufgrund des geltenden Baurechts bereits heute Wohnungen realisierbar. Diese werden bei der Ermittlung des Bedarfs dahingehend berücksichtigt, dass für die Berechnungen nur der Anteil der Bruttogeschossfläche (BGF) in Ansatz gebracht wird, der über das heute schon bestehende Baurecht hinaus errichtet werden soll. Dabei handelt es sich um ca. 1.670 m<sup>2</sup> BGF, was ca. 17 WE entspricht.

Damit wird durch die zusätzlichen 17 Wohneinheiten (WE) ein rechnerischer Bedarf von 1 Krippen- und 2 Kindergartenplätzen ausgelöst.

Dieser Bedarf als Folge des Vorhabens wird monetär abgelöst und über den Durchführungsvertrag abgesichert. Der Betrag wird zweckgebunden für den gebietsbezogenen Bedarf von der Stadt eingesetzt.

### Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche

Weiterhin ergibt sich durch den zu erwartenden Einwohner-Zuwachs ein zusätzlicher Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche, der gem. Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt (Drs. Nr. 1775/2009) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen ist.

Hier werden entsprechend dem Bedarf an Kindergartenplätzen für die Berechnungen ebenfalls nur 17 WE in Ansatz gebracht. Damit entsteht ein zusätzlicher Bedarf von gerundet ca. 100 m<sup>2</sup> (bei 17 WE \* 2,3 Einwohner (Ew) = 39,1 Ew \* 2,55m<sup>2</sup> = 99,7 m<sup>2</sup>).

Bei dieser relativ geringen Flächengröße ist es nicht sinnvoll, einen neuen Standort auszuweisen. Stattdessen soll der zusätzliche Bedarf durch Aufwertung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes Torstraße, der sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet, kompensiert werden. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kostentragung dieser Maßnahmen durch Zahlung eines Ablösebetrages. Die Stadt verpflichtet sich, den Ablösebetrag zweckgebunden und innerhalb einer im Durchführungsvertrag benannten Frist zu verwenden.

## **6. Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen B-Plan**

---

Da der Eingriff durch das Bauvorhaben nicht vollständig auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 ausgeglichen werden kann, werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die als Ausgleichsfläche in § 3 der Textsatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert und damit dem Bauvorhaben planungsrechtlich dauerhaft zugeordnet werden.

Die dafür vorgesehene Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1806 – Wohnquartier Annastift, Teil B. Es handelt sich um ein ca. 1.630 m<sup>2</sup> großes Teilstück des Flurstücks Nr. 6/35, Flur 7 der Gemarkung Wülfel mit der Bezeichnung „Vor dem Holz“. Die Ausgleichsfläche am Mira-Lobe-Weg umfasst einen ca. 24 m breiten Streifen im Norden der als Wald festgesetzten Fläche.

### **Ausgleichsfläche am Mira-Lobe-Weg**

(Teilfläche des B-Plans Nr. 1806 – Wohnquartier Annastift, Teil B, mit der Bezeichnung „Vor dem Holze“)



Basisdaten: Stadtkarte 1:20.000@ Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation, (Abb. ohne Maßstab)

Dieser ursprünglich als Bauland festgesetzte Bereich wurde mit dem B-Plan 1806 Teil B in „Fläche für Wald“ umgewandelt. Der angestrebte waldartige Gehölzbestand soll sich vor allem durch Sukzession entwickeln. Da sich die Flächen im städtischen Eigentum befinden, konnte die Umsetzung der Maßnahme bereits eingeleitet werden.

Durch die Umwandlung von Bauland in Waldfläche ergibt sich für den B-Plan 1806 im Rahmen der Eingriffsregelung ein Kompensationsüberschuss, der für andere Bauleitplanverfahren der Stadt Hannover genutzt werden kann. Hiervon wird mit dem vorhabenbezogenen B-Plan 1832 Gebrauch gemacht.

Durch diese Maßnahme werden neben der zusätzlichen Flächenversiegelung durch das Bauvorhaben auch die Baumfällungen, die nicht durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück selbst kompensiert werden können, vollständig ausgeglichen. Von den ersatzpflichtigen 10 Bäumen können auf dem Grundstück unter Berücksichtigung des verbleibenden Baumbestandes und der Sicherung ausreichender Wachstumsflächen nur 3 Baumneupflanzungen realisiert werden, die restlichen 7 Ersatzpflanzungen werden auf der Ausgleichsfläche vorgenommen (siehe auch Teil 1 Begründung - Kap. 5.7 Baumbestand)

## **7. Umweltbelange**

---

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1832 wird eine Grundstücksversiegelung ermöglicht, die über das Maß hinausgeht, welches auf der Grundlage des bestehenden Durchführungsplanes 189 heute planungsrechtlich zulässig ist. Damit wird ein Eingriff in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB ermöglicht, der durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Trotz dieses Eingriffes ist unter Abwägung der verschiedenen Schutzgüter gegeneinander die Nachverdichtung dieser innenstadtnahen und verkehrlich gut erschlossenen Flächen städtebaulich sinnvoll. Sie wird als vorrangig bewertet, weil sie im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung einschließlich des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit auch einen Vermeidungstatbestand darstellt.

Mit der Aktivierung vorhandener Potentiale im bereits besiedelten Raum wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB nachgekommen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten baulichen Nachverdichtung auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, in der Bauleitplanung die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Gleichzeitig wird die Wohnungsbaupolitik unterstützt und zusätzlicher kostengünstiger Mietwohnraum in dem bereits bestehenden innenstadtnahen Wohngebiet errichtet.

Somit tragen die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1832 zur Umsetzung der Zielsetzungen der Stadt Hannover im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Die aufgrund der Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 und auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 6/35, Flur 7 der Gemarkung Wülfel mit der Bezeichnung „Vor dem Holz“ vorgenommen. Die Fläche am Mira-Lobe-Weg wird dem Bauvorhaben dauerhaft zugeordnet und planungsrechtlich gesichert. Damit ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes gewährleistet. Dauerhafte und erhebliche Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und der Abwägungen zu den verschiedenen Umweltbelangen wird auf die Ausführungen in Teil 2 – Umweltbericht verwiesen. Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichtes sind dort unter Kapitel „9. Allgemein verständliche Zusammenfassung“ aufgeführt.

## **8. Durchführungsvertrag**

---

Die Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen eG (WGH), Königsworther Platz 2, 30167 Hannover hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In dem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin u.a. folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben mit einem festgelegten Zeitrahmen
- baubegleitende orientierende Untersuchung
- Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zum Baumschutz auf der Grundlage der Empfehlungen des Baumgutachtens
- Gestaltung der Freiflächen
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung
- ein Car-Sharing-Platz und eine optionale Ladesäule für E-Mobilität (vorgerüstet mit Leerrohren)
- Ausgleich zur Eingriffsregelung durch Kompensationsmaßnahmen und zur Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen

- Effektive Energienutzung / Energetische Ausgestaltung des Bauvorhabens / statische Vorbereitung des Gebäudes für optionale Stromgewinnung aus Photovoltaik auf den dafür geeigneten begrüneten Dachflächen
- Bereitstellung von 25% der Wohneinheiten als geförderter Mietwohnungsbau mit Mietpreisbindung entsprechend Wohnraumförderkonzept (8 WE)
- Monetärer Ausgleich für Infrastrukturmaßnahmen (Kitaplätze, Verbesserung Kinderspielplatz Torstraße)
- Nachweis der Eintragung von Baulasten zugunsten der Vorhabenträgerin (Wege- und Leitungsbaulast) und gleichlautender Dienstbarkeiten im Grundbuch
- Berücksichtigung der Gemengelage Wohnen/Gewerbe

Die vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhabensbeschreibung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

## **9. Kosten für die Stadt**

---

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt durch den Ankauf einer Teilfläche (ca. 50 m<sup>2</sup>) Kosten, die derzeit noch ermittelt werden.

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, wodurch insgesamt die entwicklungsbedingten Kosten abdeckt sind.

---

## Teil 2 - Umweltbericht

---

### 1. Einleitung

---

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1832 liegt in dem hannoverschen Stadtteil Südstadt und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.040 m<sup>2</sup>. Davon entfallen etwa 40 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Mooksgang 5 und ca. 50 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Wiesenstraße 40, die künftig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und der Wiesenstraße zugeordnet werden. Für das Baugrundstück der Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen eG (WGH) verbleiben ca. 3.950 m<sup>2</sup>. Es wird bereits heute zu Wohnzwecken genutzt und weist darüber hinaus eine gärtnerische Anlage mit altem Baumbestand auf.

Auf dem innenstadtnahen Grundstück in fußläufiger Entfernung zum Maschsee und zum Funkhaus des NDR mit dem großen Sendesaal sollen anstelle des vorhandenen Wohngebäudes 34 Wohneinheiten verteilt auf drei Baukörper neu errichtet werden. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Das bestehende Planungsrecht auf der Grundlage des Durchführungsplanes 189 vom 28.09.1960 lässt die angestrebte Bebauung auf dem Grundstück aufgrund der räumlichen Anordnung zu den Bauflächenfestsetzungen nicht zu. Deshalb wird unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Eingriffsbewertung nach Naturschutzrecht durchgeführt. Dabei sind jedoch folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Mit dem B-Plan-Verfahren werden auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 zusätzliche Baurechte geschaffen, so dass die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Die Eingriffsbilanzierung basiert auf dem EIBE-Modell der Stadt Hannover.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück bereits eine planungsrechtlich zulässige Bebauung vorhanden ist, mit der die Baurechte des Durchführungsplanes 189 bisher nicht vollumfänglich ausgeschöpft worden sind. Deshalb wird bei der Eingriffsregelung entsprechend § 1a (3) Satz 6 BauGB nur der Anteil der Überbauung in Ansatz gebracht, der die bisher zulässige Ausnutzung des Grundstückes übersteigt.
- Die geplante Dachbegrünung wird für das gesamte Bauvorhaben als ausgleichswirksam angerechnet, da es hierzu bislang keine planungsrechtliche Verpflichtung gab.
- Ausgleichsmaßnahmen, die nicht auf dem Grundstück selbst umgesetzt werden können, werden auf der Ausgleichsfläche zum VEP des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1832 durchgeführt.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover gilt trotz der bestehenden Baurechte für das gesamte Grundstück Wiesenstraße 40. Da hier die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt, wird der Verlust von Gehölzbestand durch die Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche zum VEP ausgeglichen.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Mai 2017 gefasst. Die Planungsziele und -inhalte des B-Planes 1832 sind in Teil I - Begründung in den Abschnitten 1 und 3 des Umweltberichtes detailliert beschrieben.

## 2. Ziele des Natur- und Umweltschutzes

---

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, zusammengefasst:

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

#### § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Abs. 2 Satz 1:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Abs. 5:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

#### § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

#### § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

(2), (3), (4) [...]

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, [...] liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. [...]

### **Natura 2000**

EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) und der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden oder zur Ausweisung angemeldet. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1832 – Wiesenstraße - nicht betroffen.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes:

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

§ 1 Zweck:

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 Zweck des Gesetzes:

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.



### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen ist die Bestandssituation mit dem voraussichtlichen Zustand nach Umsetzung der Planung zu vergleichen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange werden im Folgenden beschrieben:

#### **3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz**

##### **3.1.1 Eingriffsbewertung**

###### Bestand und Bewertung

Das Grundstück Wiesenstraße 40 ist bis auf ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss sowie eine Nebenanlage (Garagen) mit Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze unversiegelt und wird von extensiv gepflegten Rasenflächen eingenommen. Auf dem gesamten Grundstück befindet sich ein parkähnlich angelegter Gehölzbestand unterschiedlicher Altersstruktur. Die insgesamt 37 Einzelbäume auf dem Grundstück wurden im Rahmen eines Baumgutachtens hinsichtlich ihres Gesamtzustandes und ihrer Erhaltungswürdigkeit (Vitalität, vorhandene Mängel, notwendige Pflegemaßnahmen) überprüft und insgesamt 30 Bäume davon als geschützte Gehölze nach Baumschutzsatzung aufgeführt. Davon wurden für vier Bäume Fällempfehlungen ausgesprochen und 26 Bäume als erhaltenswürdig eingestuft. (siehe Teil I – Begründung, Kap. 5.7 Baumschutzsatzung).

Für das Plangebiet bestehen mit dem Durchführungsplan 189 aus 1960 bereits heute Baurechte, die im Sinne einer Wohnnutzung eine teilweise Versiegelung der Grundstücksflächen planungsrechtlich absichern (siehe auch Teil I – Begründung, 3.2 Verbindliche Bauleitplanung). Danach sind auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 drei Baufelder vorgegeben, die neben der Sicherung des vorhandenen Wohnhauses sowie der Garagen an der südlichen Grundstücksgrenze zusätzlich die Errichtung eines weiteren länglichen Baukörpers parallel zur Wiesenstraße ermöglichen.

Damit können nach gültigem Baurecht heute bereits ca. 760 m<sup>2</sup> des Plangebietes durch Gebäude überbaut werden.

Bei der Bewertung des Bestandes wurde für diese Flächen der Faktor 0 (A) angesetzt und für die Gartenanlagen wegen des parkähnlichen Charakters mit altem Baumbestand der Faktor 0,65 (DH). Insgesamt wurden für die eingriffsrelevante Fläche 2.132 Biotopwertpunkte ermittelt.

###### Auswirkungen der Planung

Durch die drei neuen Wohngebäude auf der Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1832 erhöht sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen gegenüber dem bisherigen Baurecht um ca. 650 m<sup>2</sup> auf zusammen ca. 1.410 m<sup>2</sup>.

Unter Einbeziehung der Tiefgarage (inkl. Zufahrt), durch welche die drei Wohngebäude unterirdisch miteinander verbunden sind und durch welche das Gelände lediglich unterbaut wird, erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen nach BauNVO um weitere 700 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 2.110 m<sup>2</sup>. Diese Flächen sind mit dem Faktor 0 zu bewerten.

Im Gegenzug werden mindestens ca. 40% des Grundstückes als unversiegelte Flächen gesichert, auf denen der Baumbestand weitestgehend erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden soll (Gartenanlage D-DF / Faktor 0,5). Dabei sollen für Hecken und Sträucher solche Arten verwendet werden, die insbesondere auch als Lebensraum für den Haussperling und andere Vogelarten attraktiv sind. Weiterhin wird der überwiegende Teil der Flachdächer der Gebäude extensiv begrünt (ca. 865 m<sup>2</sup>) und auf dem Tiefgaragendach zwischen den Gebäuden werden Pflanzflächen neu angelegt, die u.a. mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt werden (ca. 255 m<sup>2</sup>). Damit werden neben der Erhaltung offener Bodenzonen auch Vegetationsflächen neu geschaffen (Faktor 0,2 / m<sup>2</sup> begrünzte Dachfläche). Der sich daraus ergebende Kompensationswert wird als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Für die Errichtung der drei neuen Wohngebäude und der Tiefgarage müssen von den als geschützt eingestuften Bäumen voraussichtlich 13 Bäume gefällt werden, davon haben drei Stück eine Fällempfehlung und 10 Bäume sind erhaltenswürdig. Weiterhin werden 4 Obstbäume (nicht geschützt) entfernt. Dafür werden drei Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück selbst vorgenommen (20 Punkte / Baum), die ebenfalls als Ausgleich berücksichtigt werden.

Allerdings kann damit der Eingriff nicht vollständig auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden, so dass weitere Maßnahmen außerhalb des Grundstückes erforderlich werden.

Dieser Ausgleich soll auf einer ca. 1.630 m<sup>2</sup> große Fläche des Flurstücks Nr. 6/35, Flur 7 der Gemarkung Wüfel erfolgen. Die Fläche am Mira Lobe Weg umfasst einen ca. 24 m breiten Streifen im Nordwesten der in dem Bebauungsplan Nr. 1806, Teil B als Wald festgesetzten Fläche. Durch die Umwandlung dieser Fläche von Bauland in Waldfläche ergibt sich für den B-Plan 1806 im Rahmen der Eingriffsregelung ein Kompensationsüberschuss, der für andere Bauleitplanverfahren der Stadt Hannover genutzt werden kann. Die Fläche wird mit dem vorhabenbezogenen B-Plan 1832 als Ausgleichsfläche zum VEP planungsrechtlich gesichert und damit dem Bauvorhaben dauerhaft zugeordnet. Der verbleibende Bedarf von 7 Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung wird ebenfalls auf dieser Fläche abgegolten. Die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin wird über eine Ablösevereinbarung im Durchführungsvertrag geregelt.

Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### Eingriffsbilanzierung

| Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogenen B-Plan 1832 Wiesenstraße                         |   |        |                            |   |        |                            |   |   |  |
|--|---|--------|----------------------------|---|--------|----------------------------|---|---|--|
| Flächennutzungen im Plangebiet   | geltendes Baurecht<br>Durchführungsplan 189 |        |                            | geplantes Baurecht<br>nach vB-Plan 1832 |        |                            | Kompensations-<br>bedarf<br>(Differenz<br>in Punkten) | Ausgleichsfläche<br>"Vor dem Holze"<br>am Mira-Lobe-Weg |  |
|  | Fläche<br>m <sup>2</sup>                    | Faktor | Biotopwert<br>(in Punkten) | Fläche<br>m <sup>2</sup>                | Faktor | Biotopwert<br>(in Punkten) |   | Faktor  | erforderliche<br>Fläche m <sup>2</sup> |
| versiegelbare Grundstücksfläche<br>nach BauNVO   | 760   | 0,0    | 0                          | 2.110                                   | 0,0    | 0                          |   |   |  |
| Gartenanlage - parkähnlicher Charakter<br>(mit altem Baumbestand)                            | 3.280                                       | 0,65   | 2.132                      |   |        |                            |   |   |  |
| Gartenanlage - neu gestaltet,<br>(ca. 40 % Grundstücksanteil,<br>z.T. mit altem Baumbestand) |   |        |                            | 1.610                                   | 0,5    | 805                        |   |   |  |
| öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg  |   |        |                            | 50                                      | 0,0    | 0                          |   |   |  |
| Sonstige Flächen (z.B. Hauszugänge, Wege)  |   |        |                            | 270                                     | 0,0    | 0                          |   |   |  |
| <b>Summe Flächennutzungen</b>  | <b>4.040</b>                                |        | <b>2.132</b>               | <b>4.040</b>                            |        | <b>805</b>                 | <b>-1.327</b>   |   |  |
| <b>Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet</b>   |   |        |                            |   |        |                            |   |   |  |
| Anteil begrünte Flachdächer  |   |        |                            | 865                                     | 0,2    | 173                        |   |   |  |
| Anteil begrünte Tiefgaragen-Dachflächen  |   |        |                            | 255                                     | 0,2    | 51                         |   |   |  |
| Baumersatzpflanzung (Stck.)<br>nach Baumschutzsatzung  |   |        |                            | 3                                       | 20,0   | 60                         |   |   |  |
| Zwischensumme Ausgleichsmaßnahmen  |   |        |                            |   |        | <b>284</b>                 | <b>284</b>  |   |  |
| <b>Summe Kompensationsbedarf</b>   |   |        |                            |   |        |                            | <b>-1.043</b>   | <b>0,65</b>   | <b>1.605</b>                           |
| Restbedarf Baumersatzpflanzung (Stck.)<br>nach Baumschutzsatzung                             |   |        |                            |   |        |                            | <b>7 Bäume</b>  |   | <b>7 Bäume</b>                         |

### 3.1.2 Artenschutz

#### Bestand und Bewertung

Aufgrund der Biotopausstattung und der bisher relativ extensiven Nutzung bietet die Planfläche einen potentiell bedeutsamen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Konkrete Bestandsaufnahmen wurden in der Vegetationsperiode 2016 durchgeführt. Bezüglich der Vögel wurden im Plangebiet zehn Brutvogelarten nachgewiesen. Keine der Arten findet sich auf der Roten Liste. Von den vier Gastvogelarten befindet sich der Haussperling auf der Vorwarnliste.

Hinsichtlich der Fledermäuse wurden insgesamt vier Arten festgestellt, von denen zwei Arten das Plangebiet lediglich überflogen haben, ohne dass sich ein Bezug zum Grundstück ergab. Eine direkte Nahrungssuche im Plangebiet war nur für Individuen der Arten Zwergfledermaus und Bartfledermaus nachweisbar.

Die wesentlichen Ergebnisse für den Bereich des VEP lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Frühling und Sommer 2016 wurden zur Erfassung von Vögeln und Fledermäusen im Plangebiet mehrere Begehungen durchgeführt.

#### a) Vögel

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner geringen Größe nur einer relativ geringen Zahl von Vogelarten die Grundlage zu einem Brutrevier. Bei der Erfassung wurden 10 Brutvogelarten und 4 Gastvogelarten festgestellt. Von den 10 Brutvogelarten ist keine Art auf der Roten Liste Niedersachsen (RL NDS) in einer der Kategorien klassifiziert, lediglich der Haussperling ist in die Vorwarnstufe eingeordnet. Alle festgestellten Arten sind in Parks und Gärten häufig zu finden.

#### b) Fledermäuse

Weiterhin wurden über dem Plangebiet vier Fledermausarten erfasst. Alle vier Arten sind nach der RL NDS als gefährdet bzw. stark gefährdet eingestuft. Während der Große Abendsegler das Plangebiet in Höhen um 50 Meter ohne direkten Bezug überflog, jagten die anderen Arten zu unterschiedlichen Zeiten in Höhen zwischen 1 m bis 20 m über Gelände entlang der vorhandenen Büsche und Bäume. Es konnten aber keine von den Fledermäusen genutzten Quartiere festgestellt werden.

#### Auswirkungen der Planung

Insgesamt wäre der Erhalt der Bäume und Sträucher für die Nahrungssuche und als Brutstätte von Bedeutung für den Artenschutz. Planungsrelevante Einschränkungen ergeben sich jedoch nur insofern, als dass die Fällung von Bäumen nicht im Frühjahr/Sommer erfolgt, um die Zerstörung von Nestern oder einem eventuellen Sommerquartier in einer Höhle oder Nische in Bäumen zu vermeiden.

Ansonsten sind mit den angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen sowie dem Maschsee im Umfeld des Plangebietes Ausweichflächen für die Nahrungssuche und als Brutstätte vorhanden, so dass der Verlust kompensiert werden kann. Darüber hinaus wird mit der Neuanlage von Pflanzflächen auf den Dächern der Tiefgarage und der Wohngebäude sowie der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern Lebensraumpotential für Arten entwickelt.

Diese Begrünungsmaßnahmen und Neuanpflanzungen auf dem Grundstück sowie die Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsfläche zum VEP) nach Eingriffsregelung und nach Baumschutzsatzung sichern eine vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### **3.2 Schutzgut Boden**

#### **3.2.1 Natürliche Bodenfunktion**

##### Bestand und Bewertung

Das Grundstück Wiesenstraße 40 liegt im Übergangsbereich der Leineaue. Die ingenieurgeologische Karte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie beschreibt den Untergrund mit gering bis mäßig konsolidierten feinkörnigen, bindigen Lockergesteinen, z.T. mit organischen Einlagerungen im Westen. Hierzu heißt es in den weiteren Informationen, dass es sich um Auelehm aus Schluff bis Ton, sandig, z.T. mit Lagen von Torf, Faulschlamm mit einer geringen bis sehr geringen Tragfähigkeit handelt. Der Untergrund ist wasserempfindlich, sehr stark frostempfindlich und es werden besondere Gründungsmaßnahmen, wie Bodenaustausch oder Tiefgründungen empfohlen. Im Osten besteht der Untergrund aus nichtbindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Dieser Untergrund besteht aus Fluss- und Schmelzwasserablagerungen, zumeist Sand, Kies mit einer guten Tragfähigkeit. Die Bodenklasse für Erdarbeiten wird für den gesamten Baubereich bis 1 m Tiefe mit Bodenklasse 2, fließende Bodenart, von 1 – 2 m unter GOK mit Bodenklasse 4: mittelschwer lösbbare Bodenart angegeben.

Mit den Erkundungen der geotechnischen Untersuchungen zum Baugrund durch das Büro Dipl.-Ing. Karl-Heinz Arndt (Beratender Ingenieur VBI, Gehrden) im Januar 2017 wurden diese Angaben weiter verfeinert. Danach stehen unter 0,3 bis 0,4 m Oberboden bis 0,9 bzw. 1,3 m Tiefe unter Gelände aufgefüllte und mit Ziegelresten durchsetzte, leicht humose, schluffige

Sande an. Auf dem östlichen Geländeteil (Wiesenstraße) befinden sich Bombentrichter, die mit Sand und Bauschutt der zerstörten Gebäude verfüllt wurden (bis max. 4,20 m unter Geländeoberkante). Es folgen bis 5,3 bzw. 7,2 m Tiefe unter Gelände Fein- bis Mittelsande, mit örtlich einstreichenden schluffigen Beimengungen, Schluffbänder und -linsen.

Im Bereich des westlichen Grundstücks, der früheren Überflutungszone der Leine, lagern bis 2,0 bzw. 4,0 m Tiefe, teilweise stark schluffige Sande. Darunter wurden bis zur erkundeten Tiefe die Leinekiese angebohrt.

Der natürliche Bodenaufbau ist aufgrund der Kriegseinwirkungen und Überbauung anthropogen überformt. Trotzdem hat die Fläche wegen der geringen Versiegelung und des Gehölzbestandes eine Bedeutung für das Schutzgut Boden.

#### Auswirkungen der Planung

Aufgrund der künftigen Art der baulichen Nutzung, die der bisher zulässigen Nutzung als Wohngebiet entspricht, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Allerdings werden mit der Errichtung der drei Wohngebäude und der Tiefgarage zusätzliche Flächen versiegelt, wodurch die natürliche Bodenfunktion eingeschränkt wird.

### **3.2.2 Altlasten/ Altablagerungen und Kampfmittel**

#### Bestand und Bewertung

##### a) Altlasten/ Altablagerungen

In dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster ist für Teile des B-Plangebietes 1832 - Wiesenstraße - die Verdachtsfläche AS 1600 verzeichnet. Dahinter verbirgt sich der Hinweis auf zwei ehemalige bzw. laufende Gewerbebetriebe. Dabei handelt es sich um die Firma Mehmel, die dort auf dem Grundstück seit dem Jahr 1900 unter verschiedenen Namensgebungen ansässig war. Anhaltspunkte, dass hier ein Bauhof / Maurerbetrieb mit möglichen Gefährdungslagen betrieben wurde, ergeben sich jedoch nicht, da das Plangebiet durch ein großzügiges Wohnhaus und einen alten Baumbestand gekennzeichnet ist und Kartenvergleiche mit älteren Stadtkarten eindeutig belegen, dass seit mehr als 70 Jahren auf dem Grundstück nur eine Wohn- und Büronutzung stattgefunden hat. Beide Einträge werden deshalb von der Region Hannover – Fachbereich Umweltschutz sowie dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Bereich Umweltschutz der Stadt Hannover als nicht relevant für das Vorhaben eingestuft, da Schadstoffeinträge aus den Betrieben in den Boden nicht zu vermuten sind. Eine historische Recherche wird deshalb nicht erforderlich.

Allerdings ist aus Bodenuntersuchungen im Umfeld u.a. des nahegelegenen Spielplatzes im Süden und beim nördlich anschließenden Gelände des NDR bekannt, dass in diesem Bereich anthropogene Auffüllungen vorliegen können, die auf Grund ihrer Gemengebestandteile ggf. im Zuge von Erdarbeiten als gefährlicher Abfall zu beseitigen sind.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen zum Baugrund durch das Büro Dipl.-Ing. Karl-Heinz Arndt (Beratender Ingenieur VBI, Gehrden) im Januar 2017 aus den Erkundungsbohrungen Mischproben zur Einschätzung der Bodenbelastungen und der Deponie-Einbauklassen nach LAGA-OS zusammengestellt.

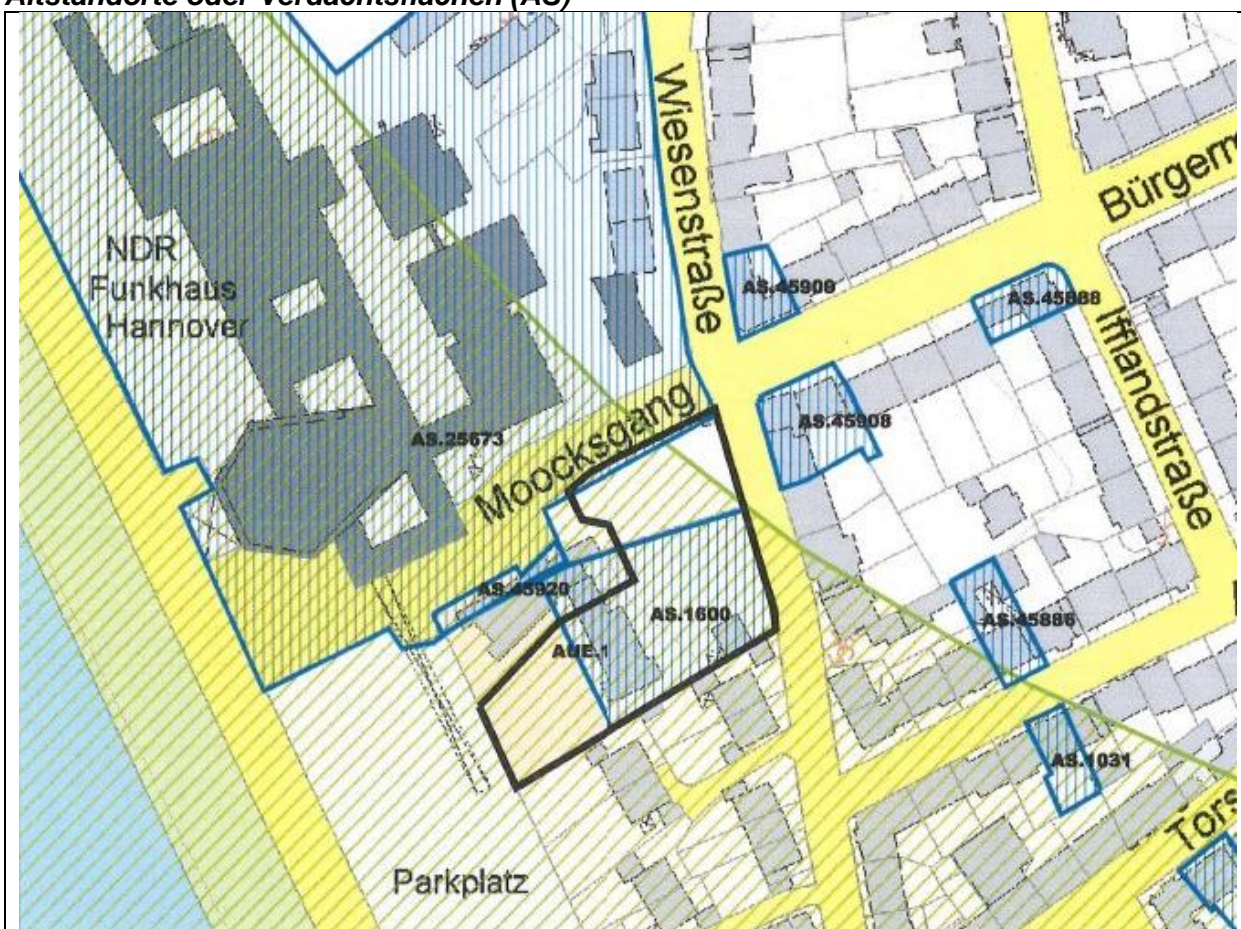
Nach dem Prüfbericht vom 28.02.2017 ist demnach im Plangebiet mit Böden der Deponie-Einbauklassen von Z0 bis Z2 zu rechnen:

Die sandigen Auffüllungen enthalten Ziegel- und Bauschuttreste und sind mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet. Die Auffüllungen sind an mehreren Stellen ungewöhnlich mächtig, was der Gutachter durch verfüllte Bombentrichter erklärt. Diese Bombentrichter reichen z.T. bis an den Grundwasseranschnitt, so dass Schadstoffeinträge ins Grundwasser nicht auszuschließen sind.

Der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Bereich Umweltschutz der Stadt Hannover gibt deshalb folgende Handlungsempfehlung:

- Bei der Anlage der Baugrube für das Tiefgeschoss mit Tiefgarage sowie Keller- und Abstellräumen werden die Trümmerschuttauuffüllungen fast komplett ausgehoben werden. Zusätzliche Auffüllungsreste unterhalb der Baugrubensohle sind vollständig bis zum gewachsenen Boden zu entfernen, um eventuellen Schadstoffeinträgen ins Grundwasser vorzubeugen.
- In den Randbereichen des Grundstücks, die sich außerhalb der Baugrube befinden, sind orientierende Untersuchungen gemäß den städtischen Bodenwerten für die Bauleitplanung durchzuführen, sofern die Auffüllung dort nicht ohnehin bis mindestens 1 m Tiefe gegen sauberen Füllboden ausgetauscht wird.
- Die Erdarbeiten können baubegleitend durch Separation und Untersuchung belasteter Böden von einem Sachverständigen betreut werden. Die Vorgehensweise bei der Untersuchung ist im Durchführungsvertrag und ggf. der Baugenehmigung schriftlich zu verankern; der Untersuchungsumfang ist vorab mit Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Bereich Umweltschutz der Stadt Hannover (OE 67.12) abzustimmen.

### Altstandorte oder Verdachtsflächen (AS)



#### Legende

- Projektgebiet (flächenförmig)
- Altstandort oder Verdachtsfläche (AS)
- Erkundete Fläche (EF)
- Aueböden der Leine (AUE)

Quelle: Umweltinformationssystem der Region Hannover, 03.04.2017

Fachbereich Umweltschutz,  
Karte 1: Umweltschutz im Projektbereich

Hintergrund: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Kartenverwaltung des LGLN

(Abb. ohne Maßstab)

## b) Kampfmittel

Laut Schreiben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigung, vom 04.11.2016 (BA-Nr. HA 07519) zeigen die Aufnahmen Bombardierung / Kriegseinwirkungen / Bodenverfärbungen im Planungsbereich. Ein Teilbereich ist durch Sondierungen bereinigt bzw. nicht sondierbar.

Daher ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Aushubarbeiten, Bohrungen an der Nordseite und andere Eingriffe in den Boden müssen deshalb vom Kampfmittelbeseitigungsdienst begleitet werden.

### Auswirkungen der Planung

Bei Einhaltung der Empfehlungen durch die Fachbereiche der Region Hannover und der Stadt Hannover sowie des LGLN – Kampfmittelräumdienst sind Auswirkungen auf die geplante Nutzung oder eine künftige Gefährdung der Schutzgüter nicht zu erwarten.

Vielmehr werden im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Ziegel- und Bauschuttreste, die mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet sind, entfernt und damit weitere mögliche Schadstoffeinträge vermieden bzw. unterbunden. In diesem Zusammenhang werden auch die Sondierungsmaßnahmen baubegleitend durchgeführt.

## **3.3 Schutzgut Wasser**

### Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt vollständig außerhalb des für die Planung relevanten, gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Leine (HQ 100), wird aber bei der im Westen liegenden Geländesenke durch das HQ 200 überlagert.

Das Baugrundstück ist von einer Grundwasserbelastung mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), die von einem Grundstück „An der Weide“ ausgeht, nicht betroffen. Das Grundwasser wurde in einer Grundwassermessstelle in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet als nicht betonangreifend analysiert.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Bestandsgebäude wurde bisher vollständig in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Nach der Grundwasserkarte Hannover, Ausgabe 2013 liegt das Plangebiet im Übergangsbereich eines Gebietes mit geschlossenem Grundwasserkörper ohne bindige Deckschicht und eines Gebietes mit Grundwasser in verschiedener Tiefenlage, teils in schluffigen Sanden und Kiesen bzw. sandigen Schluffen mit Zwischenlagen von Tonen und Geschiebelehm oder Geschiebemergel, weithin auch unter einer Decke von solchen. Häufig sind mehrere Grundwasser-Stockwerke anzutreffen, wovon das obere besonders niederschlagsabhängig ist. Das Grundwasser fließt von Süden in Richtung Norden, der maximale Grundwasserstand wird mit ca. 51,3 m NN bis 51,4 m NN angegeben. Die Geländehöhen liegen bei ca. 54,7 m NN bis 54,9 m NN im Osten und bei ca. 53,4 m NN im Westen des Plangebietes. Der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante beträgt somit bei maximalem Grundwasserstand zwischen ca. 2 m im Westen und bis ca. 3,6 m im Osten.

Tatsächlich spiegelte sich das Grundwasser während der Erkundungsarbeiten zu den geotechnischen Untersuchungen im Januar 2017 an den Bohrstellen zwischen ca. 50,7 m bis 50,8 m NN ein, das sind ca. 2,6 bis 2,8 m (westliche Fläche) und 4,0 bis 4,4 m (östliche Fläche) unter Gelände.

Die Region Hannover - Untere Wasserbehörde weist mit Schreiben vom 01.02.2017 darauf hin, dass bei einem Hochwasser HQ100 mit einem zugeordneten Leinewasserstand von bis zu 53,96 m NN zu rechnen ist. Beobachtungen, dass länger anhaltende Hochwasser den

Grundwasserstand im Plangebiet über die Leinekiese beeinflussen können, sind nicht bekannt. In der Deckschicht kann sich nach längeren Niederschlägen Stau- und Schichtenwasser bilden.

#### Auswirkungen der Planung

Mit der zusätzlichen Versiegelung bisheriger Gartenflächen werden die offenen Bodenzonen für die Versickerung von Niederschlagswasser reduziert. Damit wird die Funktion des Schutzgutes Wasser eingeschränkt.

Allerdings werden im Rahmen der Baumaßnahmen die technogenen Fremdbestandteile (Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacke u.a.) in den künstlichen Auffüllungen entfernt. Damit wird sichergestellt, dass durch Versickerung keine Schadstoffe mehr mobilisiert werden können. Die Grundwasserneubildung wird damit weiterhin unterstützt.

Die Grundwasserfließrichtung von Süd nach Nord wird durch die Stellung der Neubauten, die mit dem gemeinsamen Tiefgeschoss in Ost-West-Ausrichtung auf dem Grundstück angeordnet sind, nicht beeinträchtigt, die Baumaßnahme ragt auch bei maximalen Grundwasserständen voraussichtlich nicht in den Grundwasserkörper hinein.

Auch wenn das Plangebiet nicht in dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Leine liegt, kann sich bei einem extremen Hochwasser zwischen Leine und Grundstück bezogen auf den großflächigen Sickervorgang ein geringer örtlicher Aufstau durch Stau- und Schichtenwasser bilden. Eine Beeinflussung der Nachbargrundstücke ist dadurch nach gutachterlicher Einschätzung aber nicht zu erkennen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind deshalb nicht zu erwarten.

### **3.4 Schutzgüter Luft und Klima**

#### Bestand und Bewertung

Im Dezember 2016 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 erstellt.

Danach ist der Maschsee mit seinen angrenzenden Grün- und Freiflächen als Luftaustauschbereich von Bedeutung, da er durch nächtliche Kalt- und Frischluftströmungen zum Abbau einer Wärmebelastung in den überwärmten Siedlungsflächen beiträgt.

Trotz der innerstädtischen Lage ist die im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld vorliegende nächtliche Wärmebelastung noch als mäßig einzuordnen. Aufgrund der stellenweise eher dicht ausgeprägten Randbebauung dringt die Kaltluft nur lokal über Abstandsflächen und Straßen in die Bebauung hinein und trägt dort zum Abbau thermischer Belastungen bei.

Das Plangebiet selbst wird nicht bodennah von Kaltluft überstrichen und hat auch keine weitere Funktion als Luftaustauschbereich. Zudem wirkt die Ausrichtung der Bestandsbebauung in Nord-Südrichtung als Hindernis für Kaltluftströmungen.

Der Gehölzbestand ist bedeutsam hinsichtlich kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen. Da ein Teil der Bäume für das Bauvorhaben entfernt werden muss, wird diese Funktion beeinträchtigt.

#### Auswirkungen der Planung

Die gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Bebauung kommt zu folgender Schlussfolgerung:

Es ist zwar davon auszugehen, dass sich aus den zusätzlichen Baumassen eine leichte Zunahme der bodennahen Lufttemperatur ergibt. Trotzdem werden die klimaökologischen Auswirkungen für den Bestand aufgrund des thermisch mäßig belasteten Umfeldes als vertretbar eingestuft, da es sich bei der Vorhabenfläche in der Wiesenstraße um keine schützenswerte Struktur mit besonderer stadtklimatischer Funktion handelt.

Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung würde den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht beeinflussen. Das vorgesehene Neubauvolumen ist relativ gering und verteilt sich auf drei einzelne Baukörper, so dass die möglichen Effekte auf die bodennahe Lufttemperatur als geringfügig anzusehen sind. Zudem wird sich durch den vorgesehenen Abbruch des

südlichen Bestandsgebäudes eine weitere Abstandsfläche ergeben und den Siedlungsrand zumindest potenziell auflockern.

Als Ausgleich für die zusätzliche Flächenversiegelung werden die Flachdächer der Gebäude, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder für technische Aufbauten benötigt werden, extensiv begrünt. Auch auf dem Dach der Tiefgarage werden Pflanzflächen und Grünbereiche angelegt. Damit werden die nächtlichen Kalt- und Frischluftströmungen zum Abbau einer Wärmebelastung weiterhin unterstützt.

Insgesamt sind damit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass gegen die Umsetzung der Planungen aus klimatischer Sicht keine Bedenken bestehen.

### **3.5 Schutzgut Mensch**

#### **3.5.1 Verkehrserhebung Wiesenstraße**

Die Wiesenstraße reicht von der Straße „Auf dem Emmerberge“ im Norden bis zur Geibelstraße im Süden und hat eine Länge von ca. 750 m. Aufgrund der Straßenbreite ist bei beidseitigem Parken Kfz-Begegnungsverkehr im gesamten Verlauf der Wiesenstraße nicht möglich. Aufgrund der vorhandenen Grundstückszufahrten ist das Straßenparken immer wieder unterbrochen, so dass an diesen Stellen entgegenkommende Fahrzeuge aneinander vorbeifahren können.

Zur Erfassung der aktuellen Verkehrssituation und der gegenwärtigen querschnittsbezogenen Mengen für den Gesamt- und Schwerverkehr in der Wiesenstraße wurde die PGT Umwelt und Verkehr GmbH von der Landeshauptstadt Hannover beauftragt, an zwei Werktagen (einem Normaltag und einem Tag mit Veranstaltung beim NDR) ganztägige Verkehrserhebungen an mehreren Querschnitten im Verlauf der Wiesenstraße durchzuführen.

Die Erhebungen erfolgten am Dienstag, den 26.09.2017 und am Donnerstag, den 28.09.2017, an dem im NDR-Landesfunkhaus abends um 20.00 Uhr eine Veranstaltung stattfand. An beiden Erhebungstagen herrschten ausreichend gute Witterungsbedingungen auch für Radfahrer. Die Zählungen wurden an vier verschiedenen Stellen jeweils innerhalb von 24 Stunden Zählungen durchgeführt.

Die Querschnittsbelastungen der Wiesenstraße nehmen von Norden von der Einmündung in die Straße „Auf dem Emmerberge“ nach Süden in Richtung Geibelstraße von ca. 550 Kfz/24 h auf ca. 750 bis 800 Kfz/24 h zu. Unter den einmündenden Straßen weist die Bürgermeister-Fink-Straße mit ca. 470 bzw. 490 Kfz/24 h die höchste Belastung auf, gefolgt von der Sextrostraße mit ca. 290 bzw. 360 Kfz/24 h und der Straße „Am Graswege“ mit ca. 240 bzw. 210 Kfz/24 h. Die restlichen Querstraßen zur Wiesenstraße haben Verkehrsmengen unter 200 Kfz/24 h: die Torstraße mit ca. 180 Kfz/24 h, die Lehzenstraße mit ca. 120 bzw. 100 Kfz/24 h und der Mooksgang (eigentlich als Geh- /Radweg ausgeschildert) mit ca. 50 bzw. 40 Kfz/24 h. Die Verkehre der einmündenden Straßen sind vor allem nach Süden zur Geibelstraße orientiert, mit Ausnahme der zufahrenden Verkehre zur Sextrostraße.

Die Richtungsbelastungen sind in allen Abschnitten der Wiesenstraße in Fahrtrichtung Süden deutlich höher als in Fahrtrichtung Norden. Im Nordabschnitt der Wiesenstraße fahren 343 bzw. 368 Kfz/24 h in Richtung Süden und 187 bzw. 160 Kfz/24 h in Richtung Norden. Im Südabschnitt sind es in Fahrtrichtung Süden 481 bzw. 514 Kfz/24 h und in Fahrtrichtung Norden 262 bzw. 300 Kfz/24 h.

Der Schwerverkehr ist nur von relativ geringer Bedeutung. Die Querschnittsbelastungen liegen zwischen 10 und 15 Fahrzeugen > 3,5 t. Das entspricht einem Schwerverkehrsanteil von 1,7 bis 1,9%.

Insgesamt wurden ca. 470 Radfahrer im Nordabschnitt der Wiesenstraße und ca. 270 bzw. 240 Radfahrer im Südabschnitt an den Erhebungstagen erfasst.

Die Querschnittsbelastungen sind in der nachmittäglichen Spitzenstunde höher als in der vormittäglichen Spitzenstunde, vor allem im Südabschnitt.



## Fazit

Die Verkehrsbelastung der Wiesenstraße mit ca. 500 bis 800 Kfz/24 h entspricht bei einer Länge von ca. 750 m deren Funktion als Sammelstraße in einem großstädtischen Wohngebiet, in der der Mietgeschosswohnungsbau überwiegt. Die Verkehrsmenge erhöht sich am Erhebungstag mit einer Veranstaltung im NDR-Landesfunkhaus südlich der Einmündung der Bürgermeister-Fink-Straße um ca. 40 bis 70 Kfz/24 h, während sich die Veränderung nördlich davon etwas geringer darstellt.

### **3.5.2 Lärm**

Das Grundstück Wiesenstraße 40 befindet sich in innerstädtischer Lage. Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft verschiedene Emissionsquellen befinden, sind Konflikte durch Geräuschimmissionen nicht auszuschließen. Deshalb wurde die AMT Ingenieurgesellschaft mbH von der Landeshauptstadt Hannover beauftragt, für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Dabei sollte geprüft werden, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich ist, bzw. ob die einschlägigen Kriterien der schalltechnischen Regelwerke eingehalten werden.

Als relevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden betrachtet:

- der Straßenverkehrslärm (Wiesenstraße, Rudolf-von-Bennigsen-Ufer und öffentlicher Parkplatz neben dem Funkhaus am Rudolf-von-Bennigsen-Ufer,),
- der Schienenverkehr in der Südstadt und jenseits des Maschsees,
- der Betrieb NDR Funkhaus Niedersachsen (Rudolf-von-Bennigsen-Ufer 22),
- der Veranstaltungsbetrieb im Umfeld des Plangebietes.

Weitere Schallquellen, welche immissionsrelevant auf das Plangebiet einwirken, sind derzeit nicht bekannt.

Das Plangebiet wird dabei unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes mit dem NDR-Funkhaus sowie den Büro- und Wohnflächen hinsichtlich seines Schutzanspruches entsprechend der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte (OW) aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Damit die mit der Eigenart dieses Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt wird, sollten Werte von 55 dB am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB bzw. 40 dB in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) eingehalten werden, wobei der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gilt. Dazu weist das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover darauf hin, dass hier von dem Immissionsrichtwert nach der TA Lärm von 40 dB(A) in der Nachtzeit abgewichen werden kann, weil die neue Wohnbebauung an das bereits vorhandene Gewerbe (u.a. NDR) heranrückt und somit durch gewerbliche Geräuschimmissionen vorbelastet ist. Der Immissionswert darf deshalb entsprechend erhöht werden, so dass für die Berechnungen 45 dB(A) nachts als zumutbar und städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Alle Berechnungen wurden flächendeckend im Plangebiet in einer Höhe von 5,8 m über Grund (1. Obergeschoss) für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht durchgeführt. Da die Gebäude mehr als zwei Geschosse aufweisen, wurden zusätzlich auch Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden selbst unter Berücksichtigung der Abschirmung durch die geplante Bebauung ermittelt.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf die Umgebung ist aufgrund der nach dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzung davon auszugehen, dass keine immissionsrelevanten Geräusche auftreten, die zu Beeinträchtigungen im Umfeld des Baugrundstückes führen.

Auf dem Gelände ist für den Nachweis der notwendigen Stellplätze die Errichtung einer Tiefgarage mit 33 Einstellplätzen geplant. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Wiesenstraße. Die TA Lärm gibt bei straßenrechtlich nicht gewidmeten, d.h. nicht öffentlichen Parkplätzen Anhaltspunkte für die Zumutbarkeit von Lärm. In der Parkplatzlärmstudie wird jedoch zu Recht ausgeführt, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen

gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Trotzdem wird in der Parkplatzlärmstudie empfohlen, auch bei privaten Stellplätzen in Wohnanlagen das Beurteilungsverfahren nach TA Lärm anzuwenden. Darüber hinaus sollten die Emissionen der Tiefgaragenzufahrt nicht nur für die benachbarten Wohnungen im Umfeld, sondern auch bei der Fassadenschalldämmung der angrenzenden, zum Bauvorhaben selbst gehörenden Wohnungen berücksichtigt werden.

#### a) Straßenverkehrslärm

Im Schallimmissionsplan (SIP 2009) der Stadt Hannover wurden die Auswirkungen des Straßenlärms von Hauptverkehrsstraßen auf benachbarte Bereiche ermittelt. Ausgehend vom Rudolf-von-Bennigsen-Ufer sind für das Plangebiet im Westen am Tag (6-22 Uhr) 55 – 60 dB(A) zu erwarten. Diese Werte reduzieren sich mit zunehmendem Abstand in östlicher Richtung bis zur Wiesenstraße auf 45 – 50 dB(A). Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) wurde für den westlichen Abschnitt des Grundstückes von Immissionswerten zwischen 45 – 50 dB(A) und im östlichen Teilbereich von 40 – 45 dB(A) ermittelt.

Nach dem SIP 2009 werden damit die städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005-1 für WA-Gebiete, die auch den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm entsprechen vorrangig im westlichen Bereich des Grundstückes am Tag und in der Nacht überschritten, während insbesondere die Tagwerte mit zunehmendem Abstand in Richtung Wiesenstraße eingehalten werden.

Die Angaben des SIP 2009 wurden mit dem Gutachten der AMT Ingenieurgesellschaft mbH überprüft und auf der Basis des geplanten Bauvorhabens aktualisiert. Die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr wird entsprechend den Vorgaben der RLS90 für den Prognosezustand 2025 rechnerisch ermittelt.

Tagsüber sind aufgrund des Straßenverkehrs in Teilen des Plangebietes Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts um bis zu 2 dB(A) zu erwarten. Nachts ergeben sich rechnerisch Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 50 dB(A), so dass der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen treten an der westlichen, der Straße Rudolf-von-Bennigsen-Ufer zugewandten Fassade von Haus 3 auf.

#### b) Schienenverkehr

Die Immissionsbelastung durch den Schienenverkehr wird entsprechend den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung rechnerisch ermittelt.

Tagsüber sind aufgrund des Schienenverkehrs keine Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts im Plangebiet zu erwarten. Nachts ergeben sich rechnerisch Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 51 dB(A), so dass der schalltechnische Orientierungswert in Teilen des Plangebietes um bis zu 6 dB(A) überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen treten an den südlichen und westlichen Fassaden von Haus 2 und Haus 3 auf.

#### c) NDR / Gewerbelärm

Der NDR betreibt auf dem Betriebsgelände in Hannover mit den beiden Sendesälen zwei Versammlungsstätten, die von ca. 150.000 Menschen pro Jahr anlässlich diverser Veranstaltungen besucht werden. Durch diesen Betrieb des Funkhauses entstehen regelgerecht kontinuierliche Lärmemissionen aus technischen Anlagen (z.B. Lüftungsgeräte) und temporär auftretende Emissionen bei den Veranstaltungen (z.B. mit der öffentlichen Nutzung des großen Sendesaals mit bis zu 1.200 Besuchern).

Die Ausbreitungsrechnungen für den Gewerbelärm, d.h. für die Flächen der NDR Funkanstalt Niedersachsen werden gemäß TA Lärm nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Die Geländeoberfläche wird als teilweise absorbierend betrachtet (Bodenabsorption  $G = 0,5$ ). Die Wasseroberfläche des Maschsees sowie Straßen und Parkplätze werden als schallhart und reflektierend berücksichtigt (Bodenabsorption  $G = 0$ ).

Aufgrund des Gewerbelärms sind sowohl tagsüber als auch nachts keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte an den geplanten Gebäuden zu erwarten. Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm (40 dB(A)) durch die angenommene Lkw-Beladung am Funkhaus allerdings ausgeschöpft.

#### d) Veranstaltungsbetrieb im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum östlichen Maschseeufer. Über das Jahr verteilt treten vielfältige Veranstaltungen am bzw. um den Maschsee auf. Insbesondere ist hier das alljährlich durchgeführte Maschseefest als Veranstaltung mit überregionaler Bedeutung zu erwähnen.

Die AMT Ingenieurgesellschaft mbH hat zum Schutz der Anwohner in den umliegenden Wohngebieten zusammen mit der Landeshauptstadt Hannover, FB Eventmanagement und der Region Hannover, FB Umwelt ein Lärmschutzkonzept entwickelt, welches die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der Niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie sicherstellt.

Hierzu erfolgte in 2017 eine Aktualisierung der Vorgehensweise. Das Messkonzept beinhaltet die messtechnische Überwachung der Geräuschemissionen und der damit einhergehenden Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Standort Wiesenstraße 44, welcher gemäß Darstellung im rechtsgültigen Bebauungsplan Bestandteil eines Reinen Wohngebietes (WR) ist. Aufgrund der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1832 vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit den daraus resultierenden um 5 dB(A) höheren Richtwerten kann aufgrund der Nachbarschaftslage davon ausgegangen werden, dass in dem zu untersuchenden Plangebiet in der Wiesenstraße 40 die Richtwerte bei Veranstaltungsbetrieb eingehalten werden.

Aus diesem Grund erfolgt keine detaillierte Untersuchung des Freizeitlärms im Rahmen dieses Gutachtens. Es wird trotz Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte darauf hingewiesen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage des Untersuchungsgebietes und der damit einhergehenden relativ hohen Veranstaltungsdichte immissionsseitig eine Vorbelastung besteht, deren Wahrnehmung subjektiv unterschiedlich bewertet werden kann.

#### e) Tiefgarage zum Bauvorhaben

Als maßgeblicher Immissionsort außerhalb des Plangebiets wurden benachbarte Wohngebäude in der Wiesenstraße gegenüber der Einfahrt zur Tiefgarage betrachtet (Bürgermeister-Fink-Straße 45 und Wiesenstr. 49). Außerdem wurden innerhalb des Plangebietes die nächstgelegenen Fenster im Haus 1, die sich über der Zufahrt zur Tiefgarage befinden, berücksichtigt.

Außerhalb des Plangebietes werden mit 42 dB bzw. 41 dB am Tag und 30 dB bzw. 29 dB in der Nacht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (55 dB/tags und 40 dB/nachts) an den benachbarten Gebäuden deutlich unterschritten und innerhalb des Plangebiets treten am geplanten Haus 1 im Erdgeschoss unmittelbar oberhalb der Tiefgaragenzufahrt im Beurteilungszeitraum Nacht geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 3 dB auf. (siehe Schalltechnisches Gutachten – Kap. 6.3.4 Tiefgarage)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um die eigene, zum Bauvorhaben gehörende Garageneinfahrt handelt. Außerdem werden mit den Anforderungen an den passiven Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile umfangreiche Vorkehrungen getroffen, die die o.g. partielle geringfügige Überschreitung ausgleichen.

#### f) Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Plangebiet wird aufgrund des direkten Umfeldes mit dem NDR-Funkhaus sowie den Büro- und Wohnflächen im städtebaulichen Kontext als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Insgesamt sind die Geräuschbelastungen im Plangebiet in Anbetracht dieser innerstädtischen Lage als typisch zu bewerten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden im Plangebiet sowohl durch den Straßenverkehrslärm entlang der westlichen Fassade von Haus 3 sowie durch Schienenverkehrslärm überschritten. Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts stehen im Allgemeinen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Planerische Maßnahmen (Schutz der Außenwohnbereiche, Einhalten von Mindestabständen, Grundrissorientierung der schutzwürdigen Nutzungen etc.).
- Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, -wall).
- Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von Lüftungsanlagen).

Für das Bauvorhaben werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden vorgesehen, weil sie wegen der innerstädtischen Lage im Kontext mit den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen nicht zielführend sind und sich negativ auf das örtliche Erscheinungsbild in Nähe zum Maschsee und zum NDR-Sendesaal auswirken würden. Deshalb werden hier passive Schallschutzmaßnahmen priorisiert.

Die Lärmbelastung im Plangebiet ist mit den anteiligen Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) bezogen auf den sogenannten abstrakten Planfall dem Lärmpegelbereich (LPB) IV zuzuordnen, d.h. ohne Berücksichtigung von Gebäuden.

Da für dieses Bauvorhaben mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan aber bereits die Stellung der geplanten Gebäude und die Anordnung der Fenster abschließend festgelegt werden, kann mit Verweis auf den Anhang O des schalltechnischen Gutachtens der LPB IV nur für das Haus 3 und hier insbesondere für die nach Westen und Südwesten ausgerichteten Fassaden angesetzt werden. Die übrigen Fassaden von Haus 3 und die Fassaden der Häuser 1 und 2 sind dem LPB III zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen der vorgenannten Lärmpegelbereiche (LPB III und IV) können mit Hilfe einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sowie einer fensterunabhängigen Lüftung in zum Schlafen geeigneten Räumen gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Plangebiet erreicht werden. Dazu ist anzumerken, dass aufgrund der heutigen erhöhten Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäude die Anforderungen des LPB III an die Schalldämmung der Außenbauteile in der Regel bereits eingehalten werden.

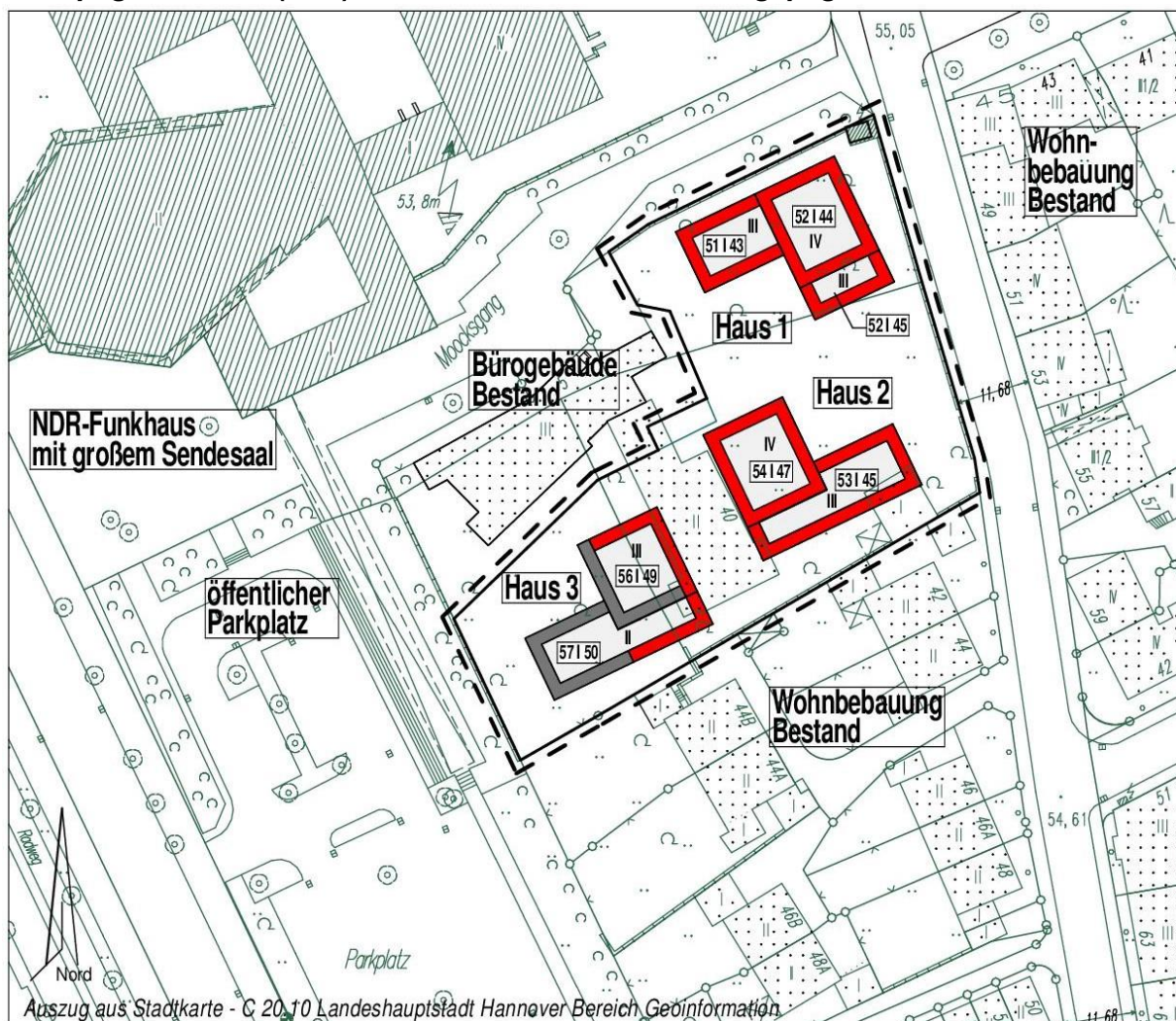
Für den Lärmpegelbereich IV sollten bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile von 40 dB nicht unterschritten werden. An den Fassaden mit Kinderzimmern und Schlafräumen, an denen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen. (Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.)

Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen werden in diesem Bebauungsplan nicht getroffen, sondern bleiben dem Bebauungsplanvollzug vorbehalten. Die Stadt Hannover hat sich allerdings davon überzeugt, dass im Planvollzug hinreichende Möglichkeiten in Bezug auf den Schutz der Wohnungen vor Lärmimmissionen bestehen. Die zuvor beschriebenen Maßnahmen werden nicht erforderlich, wenn im Planvollzug anderweitige Maßnahmen im Rahmen des jeweiligen Bauantrags vorgesehen sind, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Für die Einschätzung der Lärmbelastung der Außenwohnbereiche sind nur die ermittelten Tag-Werte beachtlich, da die Außenwohnbereiche in der Regel in den Nachtstunden (22.00 bis 6:00 Uhr) nicht genutzt werden. Hierfür können die im Anhang D des schalltechnischen Gutachtens ermittelten Tag-Werte Straße zugrunde gelegt werden. Diese Werte von 56 bis 57 dB(A) an Haus 3 erhöhen sich durch den Schienenlärm am Tag noch um ca. 1 dB, so dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) sicher eingehalten werden. Damit werden für die Außenwohnbereiche keine zusätzlichen Schutzvorkehrungen erforderlich.

Das Plangebiet wird aufgrund seines städtebaulichen Kontextes als Allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen eingestuft. Diese Einstufung gilt für die vorhandene Wohnbebauung entlang der Wiesenstraße entsprechend. Insofern ist davon auszugehen, dass aufgrund der Gleichartigkeit der Nutzungen durch die neue Wohnbebauung keine Immissionsbelastungen des Wohnungsbestandes zu erwarten sind. Zudem wurde mit den Berechnungen zur Tiefgarage nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Gebäuden sowohl tags, als auch nachts deutlich unterschritten werden.

### Lärmpegelbereiche (LPB) der Fassaden und Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm



#### Planzeichenerklärung zu Lärmpegelbereichen

|  |   |   |
|--|---|---|
|  <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1832 (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> |  <p>geplante Neubebauung<br/>                 - LPB III an der Fassade<br/>                 - LPB IV an der Fassade<br/>                 (Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 mit geplanter Bebauung - dargestellt ist der Außenlärmpegel des am stärksten betroffenen Geschosses nach Anhang O)</p> | <p>II / III / IV Anzahl der Geschosse<br/>  Straßenverkehrslärm dB(A) Tagwert   Nachtwert<br/>                 (Tagzeit 06-22 Uhr   Nachtzeit 22-06 Uhr dargestellt ist der Beurteilungspegel des am stärksten betroffenen Geschosses nach Anhang D)</p> |
|--|---|---|

(Übersicht nach: Schalltechnisches Gutachten – AMT Ingenieurgesellschaft mbH / Anhang O und D / Darstellung mit informatorischem Charakter als Bestandteil der Begründung - Abb. ohne Maßstab)

#### 3.5.3 Risiken für die Gesundheit des Menschen durch Altlasten / Kampfmittel

Die Belastungen des Bodens und des Grundwassers wurden im Abschnitt 3.2 und 3.3 dargestellt. Aus ihnen resultieren auch Risiken für die Gesundheit des Menschen.

Im Zuge der Baumaßnahme führen die auf den Nutzungszweck abgestellte Bodensanierung und Kampfmittelsondierung zu einer Beseitigung möglicher Gesundheits- und Gefahrenrisiken.

#### 3.5.4 Erholungsfunktion der Landschaft

Das Plangebiet diente als Wohngrundstück (im Siedlungsbereich auch der Erholung von Menschen). Es war als Privatgrundstück jedoch vollständig gegenüber den öffentlichen Flächen abgeschirmt und nicht für die Allgemeinheit zugänglich.

Mit dem Vorhaben wird das Grundstück zur Wiesenstraße durch den Eingangsplatz optisch geöffnet und der Straßenraum auf der Westseite aufgelockert und aufgewertet. Die gestalteten Außenflächen werden somit als Zugänge zu den Wohnungen auch für die Allgemeinheit erlebbar.

Darüber hinaus bleiben die im Stadtteil Südstadt vorhandenen Freiflächen und Naherholungsbereiche unverändert erhalten. Dazu zählen insbesondere der Maschsee in Fußwegnähe und die Leinemasch mit dem Sportpark im Westen sowie der Stadtwald Eilenriede im Süden und Osten des Plangebietes.

Eine Einschränkung der Erholungsfunktion durch das Bauvorhaben ergibt sich somit nicht.

### **3.5.6 Resümee zu Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch**

Insgesamt ist festzustellen, dass durch das geplante Bauvorhaben für das Schutzgut Mensch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr können mit den vorab aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

Zusätzliche Maßnahmen oder Vorgaben zum Monitoring werden nicht erforderlich.

## **3.6 Orts- und Landschaftsbild**

### Bestand und Bewertung

Der Planbereich wird im Norden vom Moocksgang bzw. von den Flächen des NDR und im Osten von der Wiesenstraße mit drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser als Blockrandbebauung begrenzt. Im Westen schließt direkt ein etwas tiefer gelegener öffentlicher Parkplatz an. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind mit zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern bebaut.

Die Fläche selbst ist bis auf ein zweigeschossiges Wohngebäude, welches relativ mittig auf dem Grundstück liegt, unversiegelt und wird von extensiv gepflegten Rasenflächen eingenommen. Auf dem gesamten Grundstück befindet sich ein parkähnlich angelegter Garten mit Bäumen und Sträuchern unterschiedlicher Altersstruktur. Durch die vorhandenen Einfriedungen ist das Grundstück von den öffentlichen Flächen aus kaum einsehbar.

Der Baumbestand ist im Verlauf der Wiesenstraße, aber auch vom Moocksgang und vom Parkplatz aus gesehen prägend für das örtliche Erscheinungsbild.

### Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Abwicklung der Bauabläufe, die wegen der einseitigen Erschließung des Grundstücks ausschließlich über die Wiesenstraße erfolgen können, ergeben sich Beeinträchtigungen während der Bauzeit.

Weiterhin wird die Realisierung der Planung in Verbindung mit dem erforderlichen Abriss des Bestandsgebäudes und mit der Flächeninanspruchnahme durch die Hochbauten sowie die Anlage der Tiefgarage zu Verlusten bei dem Gehölzbestand führen. Damit wird das örtliche Erscheinungsbild verändert.

Andererseits bleiben besonders prägenden Bäume erhalten und werden in die künftige Freiraumgestaltung integriert. Zudem wird mit den drei Wohngebäuden und dem Eingangsplatz das Grundstück zur Wiesenstraße hin geöffnet und damit der Straßenraum aufgelockert und aufgeweitet. Der Gehölzverlust wird teilweise durch Baumersatzpflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen. Durch eine hochwertige gärtnerische Gestaltung der neu geschaffenen Außenräume wird das künftige örtliche Erscheinungsbild positiv geprägt, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben.

### **3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind solche Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet sind in diesem Sinne keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Das bestehende Wohnhaus und die Garage werden entfernt und durch neue Wohngebäude mit 34 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage ersetzt.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Mit der Baumaßnahme werden mehr Flächen versiegelt, als nach dem geltenden Durchführungsplan bisher zulässig ist. Damit werden die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Allerdings wird die nach heutigem Planungsrecht zulässige Ausnutzung und Überbauung von Grundstücken in Wohngebieten mit der Neubebauung nicht überschritten, die Abstandsvorschriften werden eingehalten. Sie ist deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Für die zusätzliche Flächenversiegelung und die Baumfällungen werden in dem erforderlichen Umfang Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück selbst und auf dem ca. 1.630 m<sup>2</sup> großen Teilstück der städtischen Fläche „Vor dem Holze“ am Mira-Lobe-Weg (Flurstücks Nr. 6/35, Flur 7 der Gemarkung Wüfel) durchgeführt.

Der für das örtliche Erscheinungsbild prägende Gehölzbestand muss zum Teil entfernt werden, trotzdem werden aber besonders prägenden Bäume erhalten und in die künftige Außenraumgestaltung integriert. Sie werden während der Baumaßnahme durch baumpflegerische Schutz- und Sicherungsmaßnahmen geschützt, soweit sie durch den Baubetrieb gefährdet sind. Zudem werden Baumersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen und die Flachdächer der Gebäude sowie Teile des Tiefgaragendaches begrünt. Die bisherige, durchgängige Gartenmauer an der Wiesenstraße entfällt. Stattdessen wird ein großzügiger, begrünter Eingangsplatz geschaffen, der den Straßenraum optisch aufweitet und aufwertet und das Grundstück auch für die Allgemeinheit erlebbar macht.

Dauerhafte negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sowie auf das örtliche Erscheinungsbild sind deshalb nicht zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahme werden baubegleitend vorhandene Bodenkontaminationen entfernt und eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Damit hat die Maßnahme positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Schutzgut Mensch.

Die Geräuschbelastungen im Plangebiet sind in Anbetracht der innerstädtischen Lage als typisch zu bewerten. Trotzdem werden zur Realisierung der Wohnflächen für das Schutzgut Mensch aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr besondere Vorkehrungen an dem Gebäude erforderlich. Damit können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

## **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

---

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung":

### Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Grundstück mit der Bestandsbebauung in dem bisherigen Umfang als Wohngrundstück mit parkähnlichem Garten weiter genutzt werden. Vorhandene Bodenverunreinigungen und mögliche Kampfmittel würden nicht entfernt werden, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Gesundheits- und Gefahrenrisiken für den Menschen würden bestehen bleiben.

### Bestehendes Planungsrecht

Die mit dem Durchführungsplan Nr. 189 geltenden Baurechte sichern bereits heute neben der Nutzung des Grundstückes als Wohnstandort zusätzlich zu dem zweigeschossigen Bestandsgebäude die Errichtung eines weiteren langgestreckten Baukörpers mit drei Vollgeschossen (plus Dach- bzw. Staffelgeschoss) parallel zur Wiesenstraße. Zusammen mit den notwendigen Stellplätzen würde für diese Maßnahmen Boden versiegelt und der Gehölzbestand entfernt werden müssen. Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung wären erforderlich, Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung müssten nicht erbracht werden.

Eine Verbesserung des Umweltzustandes und eine vollständige Beseitigung des Gesundheits- und Gefahrenrisikos für den Menschen, insbesondere in Bezug auf die Entfernung vorhandener Bodenverunreinigungen / Kampfmittel, wäre bei Nichtdurchführung der Planung nicht oder nur zum Teil gewährleistet.

### Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung führt zur Neuversiegelung von Flächen, die über die heute schon bestehenden Baurechte hinausgehen, weiterhin wird die Beseitigung von erhaltenswertem Gehölzbestand erforderlich.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz, Boden und Wasser, Orts- und Landschaftsbild werden durch Ersatzpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie mit den Maßnahmen und Baumeratzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche zum VEP als Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollumfänglich ausgeglichen.

Weiterhin wird in Verbindung mit den Baumaßnahmen im Bereich der Baugrube die Beseitigung vorhandener Bodenverunreinigungen / Kampfmittel gewährleistet. Damit wird eine Verbesserung des Umweltzustandes in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch erzielt.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Nachnutzung und -verdichtung von Baugrundstücken im bereits besiedelten innerstädtischen Raum stellt einen Vermeidungstatbestand dar, weil dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich verringert wird. Die Schaffung von Wohnraum mit Hilfe der städtischen Wohnbauflächeninitiative wird ermöglicht. Dabei soll Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen mit Bedarf an großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen entstehen.

Gleichzeitig wird damit auch das Ziel einer Minderung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt, da das Plangebiet in innenstadtnaher Lagen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist und umliegende Wohngebiete sowie Gewerbebetriebe und Einzelhandelsnutzungen zum Teil auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Ein Teil des Gehölzbestandes wird gesichert und in die Neugestaltung des Außenraumes integriert. Bäume werden durch baumpflegerische Schutz- und Sicherungsmaßnahmen geschützt. Mit der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Begrünung des Tiefgaragendaches wird Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen sowie für Arten als Ersatz für den Lebensraumverlust entwickelt. Dazu tragen auch die Maßnahmen auf einem Teilstück der Fläche „Vor dem Holze“ am Mira-Lobe-Weg (Flurstücks Nr. 6/35, Flur 7 der Gemarkung Wüfel) kombiniert mit weiteren Baumpflanzungen nach Baumschutzsatzung bei.

### Schutzgut Boden und Wasser

Für die Überbauung des Grundstückes wird der Aushub bzw. der Austausch von belastetem Bodenmaterial und die Beseitigung möglicher Kampfmittel erforderlich. Damit ist bei Umsetzung der geplanten Bebauung künftig nicht mit einer Gefährdung des Bodens und der anderen Schutzgüter zu rechnen.



Die Grundwasserneubildung wird über die verbleibenden unversiegelten Flächen weiterhin unterstützt.

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist aufgrund der Lärmimmissionen in die Lärmpegelbereiche III und IV einzustufen.

Mit den erhöhten Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile der Fassaden und den Schalldämpfungsmaßnahmen z.B. bei Fenstern und Lüftungstechnischen Einrichtungen wird auf die städtebauliche Situation reagiert. Damit können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch verwiesen (Kap. 3.5).

Zusätzlich wird auf die Schutzgüter Boden und Wasser verwiesen. (Kap. 3.2 und 3.3).

## **6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile einschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Ferner kommt der übergreifende Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum Tragen, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen u.a. zum einen die Möglichkeiten der Nachverdichtung von Flächen auszuschöpfen und andererseits Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In diesem Sinne entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1832 dem Ziel einer nachhaltigen, Ressourcen schonenden Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus wird mit der Planung die Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung von innenstadtnahen Flächen zu Wohnzwecken ermöglicht, weil sie nicht mehr für die bisherige gewerbliche Nutzung benötigt werden.

Das geplante Bauvorhaben dient der Nachverdichtung des Nutzungsbestands in dem innenstadtnahen Quartier mit hoher Wohnqualität. Der beliebte Stadtteil Südstadt ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und der guten Infrastrukturausstattung stark nachgefragt.

Durch das Bauvorhaben der WGH-Herrenhausen eG wird die Wohnungsbauoffensive der Stadt Hannover unterstützt. Damit wird nicht nur das Angebot an behindertengerechten Wohneinheiten ergänzt, sondern es werden im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderprogramm der LHH auch zusätzliche bezahlbare Mietwohnungen geschaffen (siehe Pkt. 1.1 Bebauungsplan der Wohnbauflächeninitiative).

Weiterzuverfolgende Planungsalternativen kommen daher unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung nicht in Betracht.

## **7. Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

---

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten.

Die Eingriffsbilanzierung wurde auf der Grundlage des EIBE – Modells der Stadt Hannover ermittelt.

Für die Beurteilung der Altlastensituation wurde eine Geotechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt (siehe Anhang unter A – Boden).

Für die klimaökologischen Auswirkungen liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor (siehe Anhang B – Klima/Luft).

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen wurde der Schallimmissionsplan (SIP 2009) der Stadt Hannover herangezogen. Weiterhin liegt das Schalltechnische Gutachten von AMT vor (siehe Anhang unter C – Lärm).

Eine Erfassung von Vögeln und Fledermäusen wurde im Jahr 2016 durchgeführt sowie ein baumpflegerisches Gutachten erstellt (siehe Anhang unter D – Flora / Fauna).

## **8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

---

Der Aushub des Auffüllungsmaterials soll baubegleitend unter fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen. Anfallender kontaminierter Bodenaushub muss behandelt oder als Sonderabfall entsorgt werden (LAGA-Einbauklasse >Z2).

Ebenfalls baubegleitend soll eine Kampfmittelsondierung erfolgen.

## **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1832 soll die Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung des Grundstückes Wiesenstraße 40 im Stadtteil Südstadt östlich des Maschsees ermöglicht werden. Angestrebt wird die Errichtung von drei Wohngebäuden mit 2 bis 3 Vollgeschossen und Staffelgeschossen. Die Gebäude sind unterirdisch über eine Tiefgarage miteinander verbunden. Die Maßnahme dient der Schaffung von 34 Wohnungen in innenstadtnaher Lage bei guter verkehrlicher Anbindung an den ÖPNV und bei fußläufiger Erreichbarkeit vorhandener Versorgungsstrukturen sowie Freizeit- und Erholungsflächen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird erforderlich, weil eine angemessene Nachverdichtung mit Umsetzung der Baumaßnahme bei dem geltenden Planungsrecht aus 1960 nicht möglich wäre.

Damit wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung einschließlich des Prinzips "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen. Gleichzeitig wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung von Flächen auszuschöpfen, in besonderem Maße Rechnung getragen.

Folgende umweltrelevante Schutzgüter werden durch die Planung betroffen.

### - Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Es wurden 10 Brutvogelarten und 4 Gastvogelarten erfasst. Es sind keine Arten auf der Roten Liste Niedersachsen (RL NDS). Alle festgestellten Arten sind in Parks und Gärten häufig zu finden.

Weiterhin wurden über dem Plangebiet vier Fledermausarten erfasst. Die 4 erfassten Fledermausarten sind nach der RL NDS alle als gefährdet bzw. stark gefährdet eingestuft. Der Große Abendsegler überflog das Grundstück ohne direkten Bezug, die anderen Arten jagten zu unterschiedlichen Zeiten in Höhen zwischen 1 m bis 20 m über Gelände entlang der vorhandenen Büsche und Bäume. Es konnten aber keine von den Fledermäusen genutzten Quartiere festgestellt werden.

Ein Teil des erhaltenswerten Gehölzbestandes muss beseitigt werden. Besonders prägenden Bäume bleiben erhalten und werden in den Außenraum integriert.

Insgesamt wäre der Erhalt der Bäume und Sträucher für die Nahrungssuche und als Brutstätte von Bedeutung für den Artenschutz. Planungsrelevante Einschränkungen ergeben sich jedoch nur insofern, als dass die Fällung von Bäumen nicht im Frühjahr/Sommer erfolgt, um die Zerstörung von Nestern oder einem eventuellen Sommerquartier in einer Höhle oder Nische in Bäumen zu vermeiden. Ausweichflächen / -möglichkeiten für die Nahrungssuche und die Schaffung von Brutstätte sind im Umfeld vorhanden. Während der

Baumaßnahme und auch danach sind die Bäume durch baumpflegerische Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

Mit der Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Begrünung der Flachdächer und des Tiefgaragendaches wird Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen sowie für Arten als Ersatz für den Lebensraumverlust entwickelt. Dazu tragen auch die Maßnahmen zur Entwicklung von Wald auf einem Teilstück der Ausgleichsfläche „Vor dem Holze“ am Mira-Lobe-Weg (Flurstücks Nr. 6/35, Flur 7 der Gemarkung Wüfel) und die Baumersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung bei.

- Schutzgüter Boden / Wasser

Das Grundstück weist in Teilbereichen aufgrund von Auffüllungen Bodenbelastungen auf. Die angestrebte Nachnutzung und bauliche Verdichtung ermöglicht eine umfassende Bodensanierung, so dass zukünftig nicht mehr mit einer Gefährdung des Bodens und der anderen Schutzgüter zu rechnen ist.

- Schutzgut Mensch

Die für Wohngebiete zu beachtenden städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 werden überschritten.

Auf Basis der ermittelten Außenlärmpegel, die durch den Verkehrslärm verursacht werden, ist das Plangebiet den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen. Aus dieser Klassifizierung ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (wie Außenwände, Fenster, Zulüftöffnungen) und die Lüftung schutzbedürftiger Räume.

Bei Einhaltung der Anforderungen zum Boden- und Lärmschutz sowie zum Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz ist jedoch davon auszugehen, dass

- Auswirkungen oder Einschränkungen für die angestrebte Bebauung und Nutzung der Flächen nicht zu erwarten sind und
- gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können und
- keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz verbleiben.

Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

---

Die Begründung mit Umweltbericht wurde im Februar 2018 ausgearbeitet vom Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner),

Landwehrstraße 64, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht am \_\_\_\_\_.2018 beschlossen.



(Silvia Petersen)

61.12 / \_\_\_\_\_.2018

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, \_\_\_\_\_ 2018

(Heesch)

Fachbereichsleiter

---

## Anhang – Umweltbezogene Informationen

---

### A - Boden

- Geotechnische Untersuchungen, Teil 1: Baugrundbeschreibung und Hinweise zur Gründung, Dipl.-Ing. Karl-Heinz Arndt (Beratender Ingenieur VBI) Große Bergstr. 40 A, 30989 Gehrden

### B - Klima / Luft

- Neubauvorhaben Wiesenstraße im Bezirk Südstadt/Bult - Gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Große Pfahlstraße 5a, 30161 Hannover

### C – Lärm / Verkehr

- Schallimmissionsplan (SIP 2009) der Stadt Hannover
- Schalltechnische Gutachten, AMT Ingenieurgesellschaft mbH - Gesellschaft für Akustik, Messungen und Technische Planungen Steller Straße 4, 30916 Isernhagen
- Verkehrserhebung „WIESENSTRASSE“, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Sedanstraße 48, 30161 Hannover

### D – Flora / Fauna

- Erfassung von Vögeln und Fledermäusen im UG „Wiesenstraße 40“ in Hannover - Südstadt, Alfred Benk (Fledermäuse), Dr. Eckhard Denker, Flütjenburgstraße 19, 31311 Uetze
- Baumpflegisches Gutachten zur Beurteilung von 60 Bäumen auf dem Grundstück „Wiesenstraße 40, Mooksgang 5 sowie angrenzenden öffentlichen Flächen“ (Bebauungsplan Nr. 1832), Pius Strotkötter, Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt; von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für „Naturschutz“; „Wertermittlung von Freianlagen – Gärten, Grünanlagen, Gehölze“; „Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumwertermittlung“, Am Brombeerhag 4; 30459 Hannover