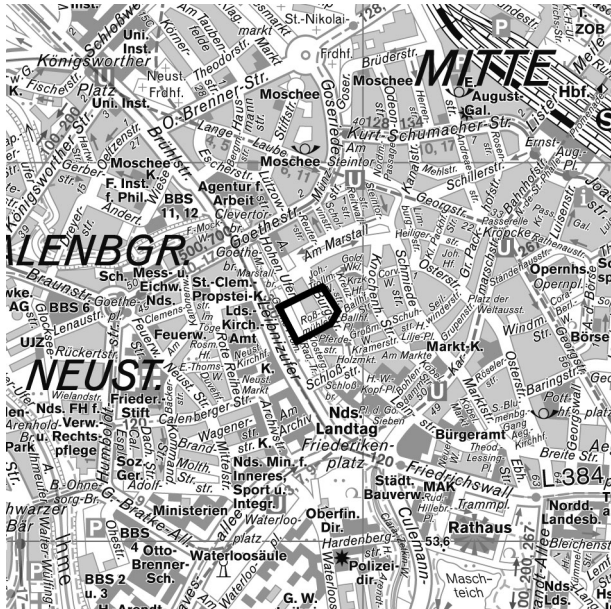


## Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1660**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
- Am Hohen Ufer / Roßmühle –

**Stadtteil Mitte**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**



**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich wird begrenzt vom Leineverlauf parallel zur Straße Am Hohen Ufer, den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Am Hohen Ufer 3A und Burgstraße 12, von der Burgstraße sowie von der Straße Roßmühle.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Ziele</b>	<b>4</b>
2.1	Städtebauliche Situation	4
2.2	Bauland	5
2.3	Örtliche Bauvorschrift	10
2.4	Baudenkmale	10
2.5	Archäologische Funde	12
2.6	Verkehr	12
2.7	Versorgung	13
2.8	Private und öffentliche Infrastruktur	14
<b>3.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>14</b>
3.1	Lärmschutz	14
3.2	Naturschutz	16
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	17
3.4	Energieversorgung und Wärmeschutz	18
3.5	Altlasten	19
3.6	Kampfmittel	20
<b>4.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Kosten für die Stadt</b>	<b>20</b>

## 1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mitte im Bereich der Altstadt zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen der Burgstraße, der Roßmühle und Am Hohen Ufer. Es umfasst ein ehemaliges Schulgebäude sowie zugehörige Freiflächen. Südlich grenzt das Historische Museum an, südöstlich benachbart befindet sich der Ballhofplatz, westlich verläuft das Leineufer.

Aufgrund dieser Lage am Rande der Altstadt befindet sich das Plangebiet nicht nur in einer städtebaulich sehr exponierten und attraktiven Innenstadtlage, sondern auch an einem stadsgeschichtlich bedeutenden Standort Hannovers.

Dieser städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung wird die derzeitige Nutzung des Areals nicht gerecht. Das ehemalige Schulgebäude steht leer und wurde in den letzten Jahren als Zwischenlösung nur untergeordnet und in Teilbereichen für Schulzwecke genutzt. Das Schulhofgelände liegt brach und wurde lediglich in einer Teilfläche zeitweise als Parkplatz für Veranstaltungen im Bereich Am Hohen Ufer genutzt.

Die Planung sieht daher sowohl für das Schulgebäude als auch für den Schulhof eine neue urbane und dem Standort angemessene Nutzung vor. Das Schulgebäude soll umgebaut und mit der Ada-und-Theodor-Lessing-Volkshochschule wieder zu Schulzwecken genutzt werden. Das ehemalige Schulhofgelände soll als öffentlicher Stadtplatz gestaltet und durch zwei neue Baukörper Am Hohen Ufer und an der Roßmühle mit Gastronomie-, Einzelhandels- oder Gewerbenutzung in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen räumlich gefasst werden. Zudem soll die Möglichkeit einer Unterbauung des Hohen Ufers geschaffen werden, um hier gastronomische und kulturelle Nutzungen, die zur Uferpromenade der Leine ausgerichtet sind, vorzusehen. Das mindergenutzte Areal soll mit der geplanten Entwicklung neu geordnet und dem Standort in der exponierten Lage eine hochwertige städtebauliche Qualität verliehen werden. Mit der Entwicklung der innerstädtischen Fläche wird gezielt sowohl eine Stärkung des innenstadtnahen Wohnens als auch eine Belebung der Altstadt in diesem Bereich mit einer nachhaltigen und angemessenen Nutzung verfolgt. Städtebauliches Ziel ist es, die Altstadt als innerstädtisches Wohn- und Geschäftsviertel weiter zu entwickeln, die Leineseite entlang des Hohen Ufers neu zu beleben und eine städtebauliche Kante auszubilden. Ferner soll mit der Planung eine bauliche Anbindung an den Ballhofplatz und die Altstadt bewirkt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Durchführungsplanes Nr. 139, der eine III-geschossige Bebauung für das ehemalige Schulgebäude sowie eine überbaubare Fläche für eine geplante Bebauung entlang der Verkehrsfläche Am Hohen Ufer festsetzt. Der heutige Schulhof ist mit Ausnahme des genannten Baufensters als „Fläche öffentlicher Nutzung (ohne Bebauung)“ ausgewiesen. Das zum Hohen Ufer hin bestehende Baurecht für ein III-geschossiges Gebäude ergänzend zur bestehenden Bebauung wurde bisher nicht ausgeschöpft.

Die Nachnutzung mit der Volkshochschule ist auf der geltenden Rechtsgrundlage zulässig. Die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung an der Roßmühle ist damit jedoch planungsrechtlich nicht abgesichert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nunmehr die Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser geplanten Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Der Bereich der zukünftigen Volkshochschule wurde ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da die Vorhaben in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Darüber hinaus soll auch die in den 70er Jahren erfolgte Schulerweiterung, die im Rahmen einer Befreiung erfolgte, planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit dem neuen Bebauungsplan erfolgt die Umstellung des gesamten Plangebietes von der Bauordnung von 1953 auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Damit wird

ferner eine einheitliche Rechtsgrundlage für die zusammenhängenden Flächen sichergestellt.

Östlich der Burgstraße sichern der Durchführungsplan Nr. 6 zwischen Marstall und Ballhofplatz im Bereich der Kreuzkirche sowie der Bebauungsplan Nr. 1309 zwischen Ballhofplatz und Niedersächsischem Landtag diese innerstädtische Wohnfunktion durch die Festsetzung „Wohngebiet“ bzw. „Besonderes Wohngebiet“ planungsrechtlich ab. Westlich der Burgstraße, direkt angrenzend an das Plangebiet, weisen die Durchführungspläne Nr. 47 und 156 Kerngebiete sowie Flächen für öffentliche Zwecke (Museum) aus. Südlich der Pferdestraße ist ebenfalls ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt, die nahezu die gesamte Innenstadt umfasst. Östlich der Burgstraße ist eine Wohnbaufläche und entlang des westlichen Leineufers eine allgemeine Grünfläche dargestellt. Das Leineufer ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ferner befinden sich zwei Symbole für ein Theater (Ballhof) und ein Museum (Historisches Museum) südlich und östlich des Plangebietes. Entlang dem Leineufer verläuft die Grenze des Überschwemmungsgebietes. Mit diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Städtebauliche Ziele**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Die Altstadt hat in der Innenstadt Hannovers eine besondere Bedeutung. Sie stellt sich vor allem als innerstädtischer Wohnstandort und Standort kultureller Einrichtungen (z.B. Historisches Museum, Ballhof) dar. Einzelhandel spielt im Gegensatz zu vielen anderen Städten mit einem mittelalterlichen Stadtkern eine eher untergeordnete Rolle. Das regional bedeutende Einkaufs- und Geschäftszentrum der Stadt erstreckt sich östlich der Altstadt bis zum Bahnhof, sowie der in der Nähe gelegenen Ernst-August-Galerie, jedoch insbesondere entlang der Bahnhofstraße sowie der Georgstraße.

Baulich umgeben ist die Altstadt von der sogenannten „Laves-Stadt“, die sich nach Osten bis zum Bahnhof, Opernplatz und Steintor sowie nach Westen bis zur Calenberger Neustadt erstreckt. Die Leine markiert die Grenze von der Innenstadt zur Calenberger Neustadt.

Das Plangebiet befindet sich am äußeren Rand der Altstadt. Städtebaulich wird das Plangebiet einerseits durch die altstadttypische Bebauung am Ballhofplatz und in der Burgstraße mit III bis III1/2 Geschossen sowie geneigten Dachformen geprägt. Besonders markant ist das Fachwerkensemble (Burgstraße 12) aus dem 16. Jahrhundert direkt nördlich angrenzend an den Planbereich. Dieses überragt mit seiner Firsthöhe von fast 20 m die umliegende Altstadtbebauung. Auf der anderen Seite grenzt das östliche Leineufer mit den denkmalgeschützten Promenaden unmittelbar an das Plangebiet. Charakteristisch hierfür ist das Hohe Ufer als historischer und städtebaulicher Auftakt zur Altstadt sowie das historisch bezeichnete und bebaute „steinerne Ufer“ mit dem ehemaligen Marstall-Gebäude (Am Hohen Ufer 3A) und dem Historischen Museum aus den 1960er Jahren, das den Beginenturm als ehemaligen Wehrturm und die ehemalige Außenmauer des herzoglichen Zeughauses in seinen Bau integriert.

Städtebaulich bedeutet diese stadträumliche Lage des Plangebietes eine besondere Herausforderung für die neue Nutzung und Bebauung des ehemaligen Schulareals. Neben der Förderung und Weiterentwicklung der Altstadt als innerstädtisches Wohn- und Geschäftsquartier gilt es das Hohe Ufer als Baustein des Innenstadtkonzeptes „Hannover City 2020+“ zwischen Marstall und dem Niedersächsischen Landtag aufzuwerten und eine Stadtkante am östlichen Leineufer als Gegenüber zum westlichen unbebauten Leinefreiraum auf der Seite der Calenberger Neustadt zu schaffen. Mit der neuen Bebauung auf dem ehemaligen

Schulhofgelände soll im Sinne des historischen Stadtgrundrisses die Roßmühle wieder als Gasse baulich gefasst werden. In diesem Zuge entsteht ein neuer Stadtplatz zwischen der neuen Volkshochschule und der geplanten Wohnbebauung.

Um der Besonderheit des Stadtraumes zwischen Leineufer und Altstadt gerecht zu werden, müssen sowohl die Charakteristika der Altstadtbebauung in der Geschossigkeit und Bauweise im Plangebiet aufgenommen als auch die Bedeutung des Hohen Ufers als Auftakt und Gesicht der Altstadt entlang der Leine wieder städtebaulich in Szene gesetzt werden.

## **2.2 Bauland**

Auf dem nördlichen Areal, das direkt an die Gebäude Am Hohen Ufer Nr. 3A (ehemaliges Marstallgebäude) und Burgstraße Nr. 12 grenzt, befindet sich das leerstehende und ungenutzte Schulgebäude. Die Umnutzung des Baus zur Ada-und-Theodor-Lessing-Volkshochschule verfolgt das oben beschriebene städtebauliche Ziel die Altstadt in diesem Teil mit einer adäquaten Nutzung zu beleben und einen weiteren Entwicklungsimpuls für das Hohe Ufer zu setzen.

Im südlichen Teil des Plangebietes, auf dem ehemaligen Schulhofgelände, sollen durch das neue Planungsrecht neue innerstädtische Wohnangebote geschaffen und ein Beitrag zur Förderung der Altstadt als innerstädtisches Wohn- und Geschäftsquartier geleistet werden.

### **Fläche für Gemeinbedarf „Bildungsstätte / VHS“**

Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird das Areal des ehemaligen Schulhofgebäudes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung / VHS“ festgesetzt. Im Innenstadtkonzept Hannover City 2020+ hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, die Nutzungsvielfalt der Innenstadt zu stärken und insbesondere die Altstadt in diesem Bereich neu zu beleben sowie attraktiver zu gestalten. Mit dem Umzug der VHS an diesen Standort werden die dort bereits angesiedelten Nutzungen, wie das Historische Museum und das Theater am Ballhof als Kultur- und Bildungsstätten ergänzt. Damit wird neben den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäfts- und Gastronomieangeboten in der Innenstadt ein weiteres Angebot für einen Altstadtbesuch geschaffen.

Die geplante Nutzung sieht Schulungs- und Experimentierräume, eine Lehrküche sowie ein Fotolabor, ferner Veranstaltungsräume und ein Café / Bistro vor. Dafür wird das ehemalige Schulgebäude aus den 1950er und 1970er vollständig entkernt, mit einer neuen Fassade versehen und zum geplanten öffentlichen Stadtplatz sowie zum Hohen Ufer durch große Fensterflächen geöffnet werden. Der Haupteingang wird zum geplanten Stadtplatz ausgerichtet sein. Er ist über eine Treppenanlage und Rampe zu erreichen, die sich entlang der gesamten Gebäudefront erstreckt. Das geplante Café / Bistro ist zur Leine ausgerichtet.

Aufgrund der möglichen Öffnung des Gebäudes sowohl zum geplanten neuen Stadtplatz als auch zum Hohen Ufer werden die Besucher und Nutzer der Volkshochschule zu einer Belebung der Burgstraße als auch der Leineseite beitragen. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung ist nicht zu befürchten, da sich die Nutzungszeiten der Volkshochschule insbesondere auf Werktagen bis maximal 22:00 Uhr beschränken. In den Nachtzeiten sowie an Sonn- und Feiertagen ist in der Regel nicht mit Besucherverkehr zu rechnen.

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den gesamten überbauten Bereich des bisherigen Schulgebäudes.

Das östliche Ufer der Leine gilt schon immer als das „steinerner Ufer“, das durch eine durchgehende Bebauung entlang der Wasserkante geprägt ist. Ebenso ist die straßenbegleitende Bebauung entlang der Burgstraße ein wesentlicher Charakter des historischen Stadtraumes. Aus diesem Grund werden für die Gemeinbedarfsfläche der geplanten VHS Baulinien ent-

lang des Hohen Ufers und der Burgstraße festgesetzt. Bei einer baulichen Änderung des jetzt bestehenden Schulgebäudes wird damit die Fortführung der ufer- und straßenbegleitenden Bebauung nach historischem Vorbild sichergestellt. Nach Süden zum neuen Stadtplatz hin werden Baugrenzen festgesetzt, um bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen. An der Nordseite wird im Bereich des vorhandenen Innenhofes, der durch das bisherige Schulgebäude ausgebildet war, eine Baugrenze festgesetzt. Mit den an dieser Stelle einzuhaltenden Grenzabständen kann hier der denkmalschützenden Bedeutung des Fachwerkensembles aus dem 16. Jahrhundert (Burgstraße 12) mit dem ebenfalls geschlossenen Innenhof sowie dem ehemaligen Marstallgebäude (Am Hohen Ufer 3a) gerecht werden.

Um das baugestalterische Bild der Umgebung fortzuführen, werden die Gebäudehöhen des Bestandes entlang des Hohen Ufers und der Burgstraße auch im Plangebiet aufgenommen. Für das ehemalige Schulgebäude wird daher eine Traufhöhe von 12 m bis 13 m festgesetzt. Die derzeitige Traufhöhe des Gebäudes beträgt 12,40 m. Für die geplanten Umbauten verbleibt damit ausreichend Spielraum.

Für die geplante Treppenanlage im Eingangsbereich der VHS, die zum Stadtplatz ausgerichtet ist, wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, deren Höhe maximal 1 m über der Straßenverkehrsfläche der Burgstraße (55,8 m ü. NN) betragen soll. Dies entspricht der Höhe des Erdgeschossfußbodens der geplanten VHS.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstücks bemisst, wird mit 0,9 festgesetzt. Dies entspricht der Versiegelung durch das vorhandene Gebäude. Durch den Umbau wird sich in dieser Hinsicht keine Änderung ergeben.

Aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation, können am neuen Standort der VHS keine Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden. Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze kann u.a. durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages ersetzt werden (§ 47 (5) NBauO). Dieser Geldbetrag ist u.a. zu verwenden für Parkplätze, Stellplätze, Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr oder Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern, die den Bedarf an Einstellplätzen verringern.

Im Kellergeschoss der geplanten VHS ist eine größere Anlage (ca. 130 Stellplätze) zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen. Damit soll in der engen Altstadt situation ein Anreiz zur Nutzung von Fahrrädern geboten und eine Pkw-Nutzung vermieden werden.

### **Allgemeine Wohngebiete**

In den letzten Jahren sind die Nachfrage und der Bedarf nach innenstadtnahem und urbanem Wohnraum stetig gestiegen. Der Bereich des Bebauungsplanes entspricht diesen Kriterien als Wohnstandort.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes sollen daher auf dem ehemaligen Schulhofareal innerstädtische Wohnangebote geschaffen werden. Damit wird ein Beitrag zur Förderung der Altstadt als innerstädtisches Wohn- und Geschäftsquartier geleistet. Dies trägt zu einer Belebung der Altstadt bei. Die neuen Baufelder auf dem ehemaligen Schulhofareal entlang des Hohen Ufers und der Roßmühle werden daher als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Am Hohen Ufer soll direkt an den Bestand angebaut werden, um das Bild einer geschlossenen Uferbebauung zu erreichen und eine homogene städtische Kante auszubilden. Für die Stadtsilhouette entlang der Leine nimmt diese Bebauung eine besondere Bedeutung ein.

Der zweite Baukörper steht als Solitär im öffentlichen Raum. Er bildet den Auftakt zum Hohen Ufer, indem er die Roßmühle als Fußwegverbindung und Zugang zum Hohen Ufer fasst und hier eine Art „Gasse“ ausbildet. Es ist planerisches Ziel, an dieser Stelle den historischen Straßenverlauf wieder deutlich werden zu lassen. Die beiden Baukörper bilden gleich-

zeitig auch den baulichen Abschluss eines neuen öffentlichen Stadtplatzes an der zukünftigen Volkshochschule.

Die geplante Anordnung der Gebäude ermöglicht gleichzeitig eine gute Zugänglichkeit und Durchquerbarkeit des neuen öffentlichen Stadtplatzes.

Die beiden festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allerdings soll die Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss möglich sein. Zur Belebung des Hohen Ufers, des geplanten Stadtplatzes und damit der Altstadt sollen die Erdgeschosse der Neubebauung insbesondere durch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Gastronomie, Dienstleistung und Läden) genutzt werden. Publikumsintensive Nutzungen in den Erdgeschossen fördern die Lebendigkeit des Quartiers und ergänzen derartige Nutzungen in großen Teilen der Altstadt, wie z.B. am nahen Ballhofplatz, in der Burgstraße sowie der Kramerstraße. Einzelhandelsnutzungen, die zu einem Verkehrsaufkommen oder anderen schädlichen Umweltauswirkungen führen, die in der kleinteiligen Nutzungsstruktur der Altstadt nicht zu bewältigen sind, sind nicht zulässig. Diese hochwertige Nutzungsmischung aus Kultur, Gastronomie und urbanem Wohnen stärkt die Altstadt.

Zur Betonung und Ermöglichung entsprechender zulässiger Gewerbe- und Geschäftsräume wird festgesetzt, dass die Erdgeschosshöhen in den allgemeinen Wohngebieten mit einer Höhe von 5 m auszuführen sind. Damit wird zusätzlich eine eindeutige optische Unterscheidung zu den oberen Wohngeschossen geschaffen.

Zur Festschreibung der städtebaulichen Ziele sowie des städtebaulichen Konzeptes, werden die festgesetzten überbaubaren Flächen mit Baulinien begrenzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der historischen Bebauung der Umgebung und am Gebäudebestand der Schule. Das geplante Wohngebäude Am Hohen Ufer ist direkt am Schulgebäude anzubauen. Es wird daher die Gebäudehöhe des Schulgebäudes aufgenommen und eine Traufhöhe von 12 m bis 13 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit 19 m bis 20 m festgelegt.

Die Höhen des Solitärgebäudes nördlich des Historischen Museums werden im Vergleich dazu etwas reduziert, um einen moderaten Übergang zu der etwas niedrigeren Bebauung an der Burgstraße und der Freifläche am Ballhofplatz sowie zum Museum zu schaffen. Es wird daher an dieser Stelle eine Traufhöhe von 11 m bis 12 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit 18 m bis 20 m festgelegt.

Mit der festgesetzten Firstrichtung in den beiden allgemeinen Wohngebieten wird die altstadttypische Gebäudeorientierung aufgenommen und fortgeführt, wonach die Gebäude überwiegend traufständig zur angrenzenden Verkehrsfläche ausgerichtet sind.

Der solitäre Baukörper entspricht dennoch nicht der Altstadtstruktur, die im Wesentlichen durch eine Blockrandbebauung geprägt ist. Die vorhandene Grundstücksausnutzung und die Grundstücksgröße stellen in der Altstadt eine Besonderheit dar. Mit dem städtebaulichen Konzept werden jedoch die altstadttypischen Elemente einer straßenbegleitenden Bebauung Am Hohen Ufer und eine Gassenbildung in der Roßmühle aufgenommen. Das Solitärgebäude steht allerdings vollständig im öffentlichen Raum. Rückseiten können hier nicht gebildet werden. Sämtliche Funktionen, wie Müllentsorgung oder Garagenzufahrt, müssen daher im Gebäude untergebracht werden. Die Lage im öffentlichen Raum erfordert im Hinblick auf die architektonische Ausgestaltung ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität. Das Angebot an dieser Stelle richtet sich insbesondere an Menschen, die bewusst eine urbane Wohnlage wählen.

Aufgrund der zwingend festgesetzten Höhen in Verbindung mit den Baulinien können die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstände der geplanten allgemeinen Wohnbebauung zu dem gegenüberliegenden Historische Museum in der Roßmühle nicht eingehalten werden.

Die Ausweisungen in Bezug auf die Baulinie und die Höhe der baulichen Anlage als Mindest- und Höchstmaß sind erforderlich und gerechtfertigt, um trotz der Abweichungen von den Abstandsvorschriften die Verwirklichung der beschriebenen besonderen baugestalterischen und städtebaulichen Absichten zu ermöglichen. Die Voraussetzungen über die Zulassung entsprechender Abweichungen gemäß § 66 NBauO liegen vor.

Mit der Bekanntmachung der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 12.04.2012 (Nds. GVBL v. 12.04.2012) sind für die Beurteilung der Grenzabstände die neuen Bestimmungen zugrunde zu legen (vgl. §§ 5 ff. NBauO).

Danach muss, soweit die Gebäude nicht direkt aneinander gebaut sind, ein Grenzabstand von 0,5 H, mindestens jedoch 3 m eingehalten werden. Dabei dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Abstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die baulich – räumliche Situation am Hohen Ufer aufgewertet werden. Mit dem Neubau an diesem exponierten Standort in der Altstadt geht eine nach § 13 a BauGB anzustrebende Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung einher, die zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen soll. Zu diesen städtebaulichen und gestalterischen Absichten gehört insbesondere der städtebauliche Ansatz gemäß dem historischen Stadtgrundriss die Roßmühle wieder als Gasse zu fassen sowie den Altstadtcharakter fortzuführen und weiterzuentwickeln. Das Planungskonzept orientiert sich am Bestand und nimmt Höhen und bauliche Fassung der Straßen auf. Die neuen Wohnbaukörper werden in das bestehende Umfeld integriert und setzen überwiegend die straßenbegleitende Bestandsbebauung fort.

Das geplante Solitärgebäude an der Ecke Burgstraße / Roßmühle muss mit den getroffenen Festsetzungen zu der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche der Roßmühle mit einem gegenüber den bauordnungsrechtlichen Regelanforderungen geringfügig verringerten Grenzabstand errichtet werden. Die Roßmühle weist eine Straßenbreite von 10 m auf. Bei einer festgesetzten Traufhöhe von 11 m bis 12 m und einem erforderlichen Abstand von 0,5 H wird die Mittellinie dieser Verkehrsfläche, bis wohin die öffentliche Straße zur Bemessung des Grenzabstandes hinzugerechnet werden darf, um maximal 1 m überschritten.

Die aus der Planung herrührenden Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Regelabstände muss im Genehmigungsverfahren über die Regelungen gemäß § 5 (5) NBauO sowie über die Zulassung entsprechender Abweichungen gemäß § 66 NBauO unter den in diesen Vorschriften bestimmten Voraussetzungen und Maßgaben baurechtlich gefasst werden.

Aufgrund der aufgeweiteten Freiflächen in der Umgebung des Plangebietes am Leibnizufer einschließlich der Leine und des Leineufers, des Ballhofplatzes und der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der Planung nachteilige Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht zu erwarten. Im Verhältnis zum bisherigen Planungsrecht stellt sich die Eingangssituation vom Hohen Ufer in die Roßmühle nunmehr wesentlich aufgeweiteter dar, da die überbaubare Fläche an dieser Stelle eingeschränkt wurde. Dies trägt zu einer Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungssituation bei. Das südlich angrenzende Historische Museum wird in der Belichtung seiner betroffenen Fassade, die ohnehin nach Norden ausgerichtet ist, nicht wesentlich eingeschränkt. Hier befinden sich lediglich ein Treppenhaus sowie Ausstellungsräume, die in der Regel künstlich beleuchtet werden. Die geplante Wohnbebauung selbst ist ebenfalls ausreichend belichtet, da ohnehin



das Wohnen nur in den beiden oberen Geschossen zulässig ist. Die Rettungswege für die Wohnbebauung sind gewährleistet.

Somit bleiben im vorliegenden Fall trotz der Unterschreitung der Grenzabstände die allgemeinen Anforderungen an die Zugänglichkeit des Baugrundstückes einschließlich der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich, die sichere Erreichbarkeit ist gewährleistet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben sowohl für die angrenzende Bebauung, als auch für das geplante Bauvorhaben ausreichend gewahrt. Es werden ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten garantiert. Weiterhin werden die erforderlichen Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr und die Rettungsgeräte auf dafür gesicherten Flächen freigehalten.

Im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren können aus diesen Gründen auch die erforderlichen Abweichungen nach § 66 NBauO (i. d. Fassung vom 03.04.2012) von den Grenzabstandsvorschriften geprüft und erteilt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstücks bemisst, wird mit 1,0 festgesetzt. Diese GRZ liegt damit oberhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für WA-Gebiete eine GRZ von maximal 0,4 vorsieht. Diese GRZ ergibt sich jedoch aus der besonderen städtebaulichen Situation, bei der die Grundstücksfläche mit der überbaubaren Fläche identisch ist und sich die erforderlichen Freiflächen über die umliegenden und angrenzenden öffentlichen Flächen definieren.

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan die beschriebene GRZ (Grundflächenzahl) sowie Bauhöhen (First- und Traufhöhe) fest. Auf die Festsetzung einer GFZ (Geschoßflächenzahl) kann gemäß § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) verzichtet werden, da dies aufgrund der detailliert festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der angegebenen Höhenfestlegungen nicht erforderlich ist. Im Hinblick auf die festgesetzten Höhen und die zulässige Grundfläche wird bewirkt, dass eine höhere Geschoßfläche als nach § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich ermöglicht wird. § 17 Abs. 1 BauNVO lässt für allgemeine Wohngebiete als Obergrenze eine GFZ von 1,2 zu. Mit den festgesetzten Traufhöhen zwischen von 12 m bis 13 m bzw. 11 m bis 12 m kann eine dreigeschossige Bebauung errichtet werden. Dadurch wird eine GFZ von ca. 3,0 erreicht.

Diese Überschreitungen der Obergrenzen de § 17 (1) BauNVO sind unter Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen werden kann, durch die sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Hierzu sind folgende Aspekte auszuführen:

- Planungsziel ist die Belebung der Altstadt sowie die Förderung der Altstadt als innerstädtisches Wohn- und Geschäftsquartier. Mit dem vorliegenden Planungsrecht werden innerstädtische Wohn- und Geschäftsangebote geschaffen. Dies trägt zu einer Belebung des historischen Leineufers bei und stärkt die Anbindung an den Ballhofplatz sowie die gesamte Altstadt. Insbesondere die Platzierung des Solitärbaukörpers nördlich des Historischen Museums führt zu einer Fassung der Roßmühle als Gasse im Sinne des historischen Stadtgrundrisses und zur Einfassung des geplanten Stadtplatzes. Die Schaffung einer Stadtkante am östlichen Leineufer als Gegenüber zum westlichen unbebauten Leineuferraum und damit die städtebauliche Aufwertung des Hohen Ufers gilt als Baustein des Konzeptes „Hannover City 2020+“ zwischen Marstall und Köbelinger Markt. Dieses

sind die Elemente, die die Einzigartigkeit des Quartiers definieren. Gleichzeitig erfüllt diese geplante Baustruktur die Anforderungen einer innerstädtischen Dichte.

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt, da Besonnung und Frischluftversorgung durch die umfangreichen Freiräume am geplanten neuen Stadtplatz, am Ballhofplatz und insbesondere Am Hohen Ufer einschließlich der Leine und dem Leinerand ausreichend sichergestellt sind und ferner durch den nahen Maschpark sowie den Maschsee ein Ausgleich besteht.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Hierzu wird auf Abschnitt 3 „Umweltverträglichkeit“ verwiesen. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ausreichend berücksichtigt. Dies wird in Abschnitt 2.6 „Verkehr“ dargelegt.
- Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sind in einer Tiefgarage (TGa) unterzubringen. Für diese Tiefgarage als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes ist eine Fläche unterhalb des geplanten Stadtplatzes sowie der geplanten Wohnbebauung vorgesehen. Aufgrund dieser Platzierung kommt nur eine vollständig abgesenkte Tiefgarage in Frage. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Burgstraße. Dafür ist an der Ostseite des geplanten allgemeinen Wohngebietes eine entsprechende Festsetzung getroffen. Die weitere Erschließung der TGa muss dann gebäudeintern erfolgen, z.B. durch einen Fahrstuhl.

Unterhalb der Verkehrsfläche des Hohen Ufers ist westlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes eine Unterbauung der Verkehrsfläche bis zur Uferpromenade zulässig. Wegen des unterschiedlichen Höhenniveaus ergibt sich mit dieser Unterbauung des Hohen Ufers eine Öffnung des Baukörpers, die nach Westen zur Uferpromenade der Leine ausgerichtet ist. Aufgrund dieser attraktiven Lage soll hier die Möglichkeit bestehen, dauerhaft gastronomische und kulturelle Nutzungen vorzusehen. Dieser Bereich wird bisher lediglich temporär genutzt (Gastronomie, Flohmarkt), was jedoch der besonderen Lagegunst des Standortes nicht gerecht wird. Eine dauerhafte gastronomische Einrichtung ergänzt die bereits vorhandenen gastronomischen Einrichtungen am südlich gelegenen Klostergang und trägt zu einer Bereicherung des Altstadtangebotes und damit zu einer Belebung sowie Attraktivitätssteigerung des gesamten Quartiers bei. Weitere Details werden im Rahmen der Sondernutzungsgebührenordnung der Landeshauptstadt Hannover geregelt.

Die Festlegung von Feuerwehrezufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### **2.3 Örtliche Bauvorschrift**

Ziel der Gestaltungsvorschriften ist es, die altstadttypische Dachlandschaft im Bestand auch für die geplanten Wohngebäude vorzusehen. Es wird daher festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 Grad zulässig sind. Über diese Gestaltungsvorschriften wird zudem eine harmonische Einfügung der neuen Wohngebäude in die denkmalgeschützte Umgebung erzielt.

### **2.4 Baudenkmale**

Das vorliegende Plangebiet „Am Hohen Ufer / Roßmühle“ ist eng mit der Stadtgeschichte verbunden, da es sich im Bereich des ältesten Siedlungskerns der Stadt Hannover befindet: Von hier ging an der Furt zum Hohen Ufer der Leine die Gründung der Stadt aus. Seine wechselvolle Siedlungs- und Baugeschichte dokumentiert sich an einer ungewöhnlichen Dichte von Baudenkmalen aus verschiedenen Epochen, die das Plangebiet umgeben. Steinerne Zeugen des späten Mittelalters sind der ehemalige Wehrturm „Beginenturm“ und die

ehemalige Außenmauer des Herzoglichen Zeughauses. Beide wurden in den 1960er - Jahren wirkungsvoll in den unmittelbar südlich angrenzenden Neubau des Historischen Museums der Stadt Hannover integriert.

Zwischen dem Historischen Museum und dem Plangebiet steht das (versetzte) Marstalltor aus dem 18. Jahrhundert, das an das Brühltor, den Ort des ältesten Westausgangs der Stadt erinnert. Auf der östlichen Seite der Burgstraße stehen an den Ecken zum Ballhofplatz auf den Grundstücken Ballhofplatz 7 (Ecke Burgstraße) und Burgstraße 21A / Ballhofplatz 1 zwei Fachwerkgebäude des Ballhof-Altstadtsanierungs-Projektes von 1936/37. Im Weiteren befindet sich im Bereich der Kreuzkirche denkmalgeschützte Wohnbebauung der 1950er - Jahre, die zu einem umfangreichen Wiederaufbauquartier der Nachkriegszeit gehört. In der näheren Nachbarschaft befinden sich außerdem die Baudenkmale Burgstraße 12, ein Fachwerk-Ensemble mit geschlossenem Innenhof aus dem 16. Jahrhundert sowie leineseitig der im Kern barocke ehemalige Alte Marstall (Am Hohen Ufer 3a).

Das östliche Leineufer war in diesem Bereich spätestens seit dem 16. Jahrhundert von großen herrschaftlichen Gebäuden geprägt. Das Hohe Ufer selbst ist seit dem 18. Jahrhundert als repräsentative Promenade gestaltet. Zwischen Pferdestraße und Roßmühle stand das Herzogliche Zeughaus, nördlich schloss sich bis zur Marstallbrücke der lang gestreckte Alte Marstall an. Hinter dieser Uferbebauung befand sich bis zur Burgstraße hin eine – im Zweiten Weltkrieg zerstörte – dichte und kleinteilige Bürgerhaus-Fachwerkbauung an, von der heute nur noch das Beispiel Burgstraße 12 ein eindrucksvolles Zeugnis ablegt.

Im Wiederaufbau erhielt das denkmalgeschützte Leineufer seine städtebauliche Qualität und Spannung durch eine Gegenüberstellung von grünem Landschaftsraum und steinernem „Hohen Ufer“ mit geschlossener, in der Höhe durchlaufender, moderner Bebauung. Beginenturm und Schloss wurden in das moderne Gesamtkonzept integriert. Die großmaßstäbliche moderne Bebauung der Uferseite steht im Kontrast zur Kleinteiligkeit der Altstadt. Der denkmalgeschützte Bau des Historischen Museums (Architekt: Dieter Oesterlen) greift diesen Kontrast auf und schafft gleichzeitig eine bauliche Verbindung. Er zeigt eine wehrhafte Fassade mit Flugdach zur Uferseite und eine kleinteilige, sägezahnartige Fassadengliederung zur Burgstraße.

Von den genannten Baudenkmalen und von der geschützten Stadtlandschaft entlang der Leine wird der im Denkmalschutz vorgesehene Umgebungsschutz ausgelöst. In § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) heißt es entsprechend: „In der Umgebung von Denkmalen dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmal sind so zu gestalten (...), dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. (...)“.

Die geplanten Gebäude sind durch die getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich Maßstab und Proportion (Lage und Größe der überbaubaren Flächen, Traufhöhen, Firsthöhen und -richtungen, Dachformen) so ausgelegt, dass eine Verträglichkeit mit dem im Denkmalschutz vorgesehenen Umgebungsschutz hergestellt wird. Eine besondere Bedeutung hat die steinerne Ufermauer der Leine und der Uferpromenade. Hier muss für die geplante Unterbauung des Hohen Ufers im Rahmen der Baugenehmigung eine weitere Abstimmung erfolgen.

Die im Bebauungsplan vorhandenen sowie die unmittelbar angrenzenden Baudenkmal bzw. Gruppen baulicher Anlagen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

## 2.5 Archäologische Funde

Aufgrund seiner Lage im mittelalterlichen Stadtkern Hannovers ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet noch ur- oder frühgeschichtliche Fundstücke lagern. Bohrungen aus Voruntersuchungen und Sondierbohrungen haben bereits Hinweise auf alte Gebäude- bzw. Fundamentreste ergeben. Von dem Erfordernis archäologischer Befunderhebungen ist auszugehen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese unverzüglich der Stadtdenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 NDSchG).

## 2.6 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Die direkte Erschließungsfunktion übernimmt die Burgstraße. Diese wird in Richtung Norden als Einbahnstraße geführt. Die nächstgelegene Anbindung an den Cityring (Leibnizufer / Brühlstraße) und somit an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Schloßstraße bzw. die Straßen Am Marstall, Am Hohen Ufer (nördlicher Abschnitt) und Goethestraße. Der Cityring stellt die Verbindung zum Westschnellweg und damit zum überregionalen Straßenverkehrsnetz (BAB A2 und BAB A7) her.

Die öffentlichen Verkehrsflächen Am Hohen Ufer einschließlich der ca. vier Meter tiefer liegenden Promenade entlang der Leine sowie die Roßmühle werden zurzeit als Fußgängerbereiche genutzt. Dies ist auch weiterhin vorgesehen. Eine Öffnung der Flächen für den Kfz-Verkehr ist nicht geplant. Das Hohe Ufer sowie die Roßmühle sollen lediglich für den Anlieferverkehr freigegeben werden. Die genannten Flächen werden daher als öffentliche Verkehrsflächen „Fußgängerzone“ festgesetzt.

Die geplante Unterbauung des Hohen Ufers wird auf die Funktion der Fußgängerzone keinen Einfluss haben. Auch die Uferpromenade der Leine wird als öffentlicher Raum erhalten bleiben.

Um diese Fußgängerzone nicht mit zusätzlichem Anlieferverkehr und den Verkehr zur Tiefgarage zu belasten, soll die Ein- bzw. Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage über die Burgstraße erfolgen. Hier wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Zwischen der geplanten Volkshochschule und den neuen Wohnnutzungen auf dem ehemaligen Schulhof ist ein neuer öffentlicher Stadtplatz geplant, der entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche „Stadtplatz“ festgesetzt wird. Mit diesem Stadtplatz wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Plätzen in der Altstadt zusammen mit den umliegenden Nutzungen, wie der geplanten Volkshochschule sowie den in den Erdgeschossen der allgemeinen Wohngebiete angeordneten Gastronomie- und Geschäftsnutzungen hier ein neuer Begegnungsplatz geschaffen, der zu einer Belebung der Altstadt beitragen soll.

Über die Burgstraße sowie den genannten Stadtplatz erfolgt ferner die Anlieferung der VHS.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend erschlossen. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Stadtbahnhaltestellen Clevertor (Stadtbahnlinien 10 und 17) sowie Markhalle (Stadtbahnlinien 3, 7 und 9) befinden sich in ca. 300 m bzw. 350 m Entfernung. Die nächstgelegenen Bushaltestellen, die über mehrere Buslinien zu erreichen sind, befinden sich am Friedrichswall / Ecke Culemannstraße, am Goetheplatz, am Steintor sowie am Kröpcke. Diese befinden sich in ca. 500 m bis 600 m Entfernung. Der Hauptbahnhof, und damit das gesamte regionale und überregionale öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz ist in ca. 800 m zu Fuß zu erreichen.

## 2.7 Versorgung

Für die geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet sind ausreichende Versorgungsleitungen und Kanäle vorhanden.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten Bauarbeiten die Entwässerung des bisherigen Schulhofes und zukünftigen Stadtplatzes neu geordnet werden muss. Für den gesamten Bereich besteht eine Abflussbeschränkung von 80 l / (s\*ha). Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Im Verlauf der Verkehrsfläche des Hohen Ufers befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300, der unterhalb der geplanten Unterbauung des Hohen Ufers verläuft. Ein Verzicht auf diesen Kanal ist nicht möglich. Die Höhenlage lässt es zu, unterhalb und integriert in die geplante Unterbauung einen Schacht auszubilden, in dem der Kanal und ggf. auch andere Leitungen unter dem geplanten Bauwerk durchgeführt werden können. Eine Zugangsmöglichkeit zu dem Kanal ist allerdings zu ermöglichen.

Die Stromversorgung für die Neubebauung ist generell gewährleistet. Sollten sich besondere Strombedarfe ergeben, ist u.U. eine weitere Trafostation erforderlich. Zur Sicherung dieser Versorgung ist im Bereich der geplanten Volkshochschule ein Symbol für den Standort einer derartigen Station festgesetzt worden.

In der Burgstraße befindet sich ein Fernwärmenetz, über das eine Wärmeversorgung grundsätzlich möglich ist.

Im Bereich Am Hohen Ufer / Roßmühle befinden sich derzeit noch städtische Fernmeldekabel, die aufgrund der geplanten Neubebauung verlegt werden müssen.

In der Burgstraße verläuft weiterhin in westlicher Seitenlage die Trasse einer Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln. Der Schutzstreifen beträgt 2 m. Der gesamte Bereich befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Im östlichen Randbereich wird auch der geplante Stadtplatz von Teilflächen des Schutzstreifens tangiert.

Das geplante Wohngebäude am Hohen Ufer befindet sich ca. 45 m von der Burgstraße entfernt und wird voraussichtlich nicht direkt mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können. Für die Entsorgung dieses Hauses bieten sich daher folgende Alternativen:

- Unterbringung von Abfallbehältern am/im Haus und Selbstbereitstellung am Abholtag an der Burgstraße.
- Aufstellung von Abfallbehältern am Haus und Inanspruchnahme des kostenpflichtigen Hol- und Bringservices von aha (bei über 15 m fußläufigem Transportweg).

## 2.8 Private und öffentliche Infrastruktur

Aufgrund der geplanten neuen Wohnnutzungen wird im Hinblick auf die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen kein relevanter Mehrbedarf ausgelöst. Die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Schulen (Schule am Goetheplatz, Wilhelm-Raabe-Schule), Kindertagesstätten und Alteneinrichtungen sind im Stadtteil selbst bzw. in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der Innenstadt.

Öffentliche Kinderspielplätze befinden sich am Johann-Trollmann-Weg (Zugang mit Schlüssel) sowie am Maschteich. Ferner befinden sich im Bereich des Maschsees, der Leinemasch

sowie dem Georgengarten in fußläufiger Entfernung umfangreiche Freiflächen, so dass insgesamt den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder ausreichend Rechnung getragen wird.

Ein mögliches Flächenpotenzial an Bewegungsräumen wird ferner im Bereich des grünen Leibnizufer gesehen. Die „grüne Uferseite“ soll in ihrem Grüncharakter gestärkt und nur in geringem Umfang baulich genutzt werden (s. Wettbewerbsergebnis City 2020+). Durch den geplanten Rückbau des Cityrings können hier größere zusammenhängende Freiflächen im Uferbereich entwickelt werden, die ein entsprechendes Angebot, insbesondere auch für Jugendliche, vorhalten und ferner gut erreichbar sind.

### **3. Umweltverträglichkeit**

#### **3.1 Lärmschutz**

##### **Straßenverkehrslärm**

Das Plangebiet ist umgeben von verschiedenen öffentlichen Verkehrsflächen, von denen allerdings keine signifikanten Verkehrslärmemissionen für das Plangebiet ausgehen. Das Plangebiet wird allerdings durch den auf dem Leibnizufer verursachten Straßenverkehrslärm belastet. Die Immissionen wirken direkt auf die Gebäudefronten, die in Richtung Leibnizufer orientiert sind. Betroffen sind jedoch auch die Fassaden, die zur Roßmühle ausgerichtet sind, in die der Lärm aufgrund der Straßenöffnung ebenfalls hineindringt. Die Gebäudefronten, die zum geplanten Stadtplatz hin ausgerichtet sind, werden durch die geplanten Gebäuderiegel deutlich von den Lärmbelastungen abgeschirmt.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind gemäß Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover 2009 im Plangebiet an den dem Leibnizufer nächstgelegenen Fassaden der zukünftigen Volkshochschule sowie den geplanten Fassaden der allgemeinen Wohngebiete, Lärmpegel am Tag bis ca. 61,5 dB(A) zu erwarten. Die nächtlichen Lärmpegel liegen an diesen Gebäudeseiten bei ca. 52,5 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, die für ein allgemeines Wohngebiet am Tag bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) liegen, werden somit an den Gebäudefronten, die zum Leibnizufer ausgerichtet sind, überschritten.

In Anlehnung an die DIN 18005 sind die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen damit so erheblich, dass im Planbereich grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand möglich, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die vorsieht, dass im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung) zum Schutz vor Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, weil wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzungen können daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren, wenn die genannten

Berechnungsparameter konkret festliegen, ist es möglich, Schalldämmmaße entsprechend den nachfolgend beschriebenen Gesichtspunkten zu fordern.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage für die Ermittlung mindestens anzustrebender Innenpegel erscheint es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u.a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden. Die 24. BImSchV sieht als anzustrebenden Innenraumpegel (Tageswerte) z.B. für Wohnräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Lese-räume in Bibliotheken und Unterrichtsräume 37 dB(A), für Konferenz- und Vortragsräume, Büroräume u. ä. 42 dB(A) und für Großraumbüros, Schalterräume u.ä. 47 dB(A) vor.

Durch diese Maßnahmen des passiven Lärmschutzes werden somit - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - Innenpegel gewährleistet, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbelastungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

### **Freizeitlärm**

Beiderseits der Leine - am „Am Hohen Ufer“ sowie am Leibnizufer (Mike-Gehrke-Promenade) - findet traditionell regelmäßig samstags zwischen 08:00 Uhr und 16:00 Uhr ein Flohmarkt statt, der durchschnittlich ca. 15.000 Besucher anzieht. Dieser Flohmarkt wurde bereits 1967 gegründet und ist damit der älteste Flohmarkt Deutschlands. Er prägt das Bild der Altstadt entscheidend und soll daher auch für die Zukunft gesichert werden.

Ziel ist es daher, eine verträgliche Nutzung des Hohen Ufers durch die VHS, die neue Wohnbebauung und den Flohmarkt sowie andere kulturelle Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt) zu ermöglichen.

In der Freizeitlärm-Richtlinie werden Immissionsrichtwerte genannt, ab denen in der Regel mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist. Der Flohmarkt findet samstags zwischen 8:00 Uhr und 16:00 Uhr statt. Vorher und nachher finden Auf- und Abbauarbeiten statt. Die in der Freizeitlärm-Richtlinie genannten Immissionswerte liegen in allgemeinen Wohngebieten

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten (08:00 bis 20:00 Uhr) bei 55 dB(A) und
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten (06:00 bis 08:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen bei 50 dB(A).

Bezogen auf die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist ab diesen Werten die Schwelle zur Erheblichkeit einer Lärmbelastung markiert. Um die neue Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen, müssen im Hinblick auf Veranstaltungen unter Umständen Maßnahmen ergriffen werden, die ein verträgliches Miteinander gewährleisten. Über organisatorische Maßnahmen, die Begrenzung geräuschintensiver Anlagen, straßenverkehrsrechtliche Regelungen o.ä. kann darauf hingewirkt werden, schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Schutz der Wohnbebauung genießt besondere Priorität. Ziel ist es, die anderweitigen Nutzungen so darauf abzustimmen, dass die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Die Landeshauptstadt Hannover als Veranstalter wird zu gegebener Zeit über entsprechende Maßnahmen entscheiden. Nach derzeitigen

Erkenntnissen gehen insbesondere vom Flohmarkt jedoch keine relevanten Lärmemissionen aus.

### 3.2 Naturschutz

Die geplante Bebauung wird auf bereits bebauten bzw. stark versiegelten Flächen angeordnet. Für den überwiegenden Teil der Flächen besteht bereits Baurecht.

Die Freiflächen im Plangebiet sind stellenweise mit erhaltenswerten Einzelbäumen überstanden. Hervorzuheben sind im Bereich der festgesetzten Unterbauung des Hohen Ufers drei Eichen sowie eine weitere Eiche und eine Plantane im westlich angrenzenden Böschungsbereich des Hohen Ufers. Ferner befinden sich im Bereich des geplanten südöstlich gelegenen Baukörpers (WA) an der Roßmühle vier weitere große Bäume (drei rot blühende Rosskastanien sowie eine Robinie). Diese Bäume sind ortsbildprägend. Eine der Rosskastanien an der Burgstraße weist einen Starkastausbruch auf, ein grundlegendes Schadbild ist jedoch nicht erkennbar.

Auch die umgebenden Flächen sind überwiegend versiegelt und haben bis auf die punktuell vorhandenen Gehölze keine ökologische Bedeutung.

Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Tiere oder Pflanzen ist nicht erkennbar und aufgrund der fehlenden Lebensräume auch nicht zu erwarten. Die Kastanien an der Burgstraße weisen jedoch Höhlungen auf, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden könnten. Für den überplanten Bereich liegen allerdings keine Informationen zu Vorkommen besonders geschützter Tierarten vor. Es wird dennoch darauf aufmerksam gemacht, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch den Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten sind. Demnach dürfen unter anderem Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten, wie Fledermäuse und Vögel nicht ohne weiteres entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Informationen hierzu – auch zu möglichen Ausnahmen – erteilt die untere Naturschutzbehörde der Region Hannover.

Mit der Umsetzung der Planung ist der Verlust von Baumbestand verbunden. Dies betrifft insbesondere die vier Bäume im Bereich Roßmühle / Burgstraße sowie die genannten Bäume im Bereich der Verkehrsfläche und dem Böschungsbereich des Hohen Ufers. Den städtebaulichen Zielen, unter anderem eine Weiterentwicklung und Wiederherstellung der Baukante Am Hohen Ufer sowie eine bauliche Öffnung der Ufer-Promenade vorzusehen, wird hier allerdings der Vorrang gegeben. Eine Verschiebung des Solitärs zum Erhalt des Baumbestandes ist in nennenswertem Umfang nicht möglich, da die Abstände zur geplanten Volkshochschule und zur benachbarten Wohnbebauung zu klein werden und der Platzcharakter nicht mehr gegeben ist.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover sind anzuwenden. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Für eventuell zu entfernende Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung dann Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Weitere nennenswerte Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch die Planung nicht erkennbar. Ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht somit nicht. Ein Ausgleich ist aus den geschilderten Gründen nicht erforderlich.



### **3.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **Überschwemmungsgebiet der Leine**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt im westlichen Teil Am Hohen Ufer sowohl in das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet als auch in das vorläufige, noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Leine hinein. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (in Kraft seit 25.10.2001) wird im Bebauungsplan als nachrichtliche Angabe ausgewiesen. Das vorläufig gesicherte, noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiet (vorläufig gesichert durch Bekanntmachung im Nds. MinBl. vom 26.01.2011) ist im Bebauungsplan vermerkt. Diese Überschwemmungsgrenzen verlaufen im Wesentlichen im Bereich der Uferpromenade der Leine. Hier wäre bei einem HQ100 (Jahrhundert-Hochwasser, Pegelhöhe eines Gewässers, die im statistischen Mittel einmal alle 100 Jahre erreicht oder überschritten wird) ein Wasserstand von ca. 1,20 m zu erwarten. Aufgrund dieser Überschwemmungsgebietsgrenzen ist bei einem tatsächlichen Hochwasserereignis auch die geplante Unterbauung des Hohen Ufers betroffen, die mit ihrer offenen Fassade zur Uferpromenade hin ausgerichtet ist und unmittelbar an das vorläufig gesicherte, noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiet grenzt. Da keine tatsächlichen Einschränkungen aufgrund eines Retentionsverlustes möglich sind, bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Eine Beeinträchtigung der Bausubstanz kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Genehmigung für die geplante bauliche Anlage kann nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) daher nur in Aussicht gestellt werden, wenn Hochwasser angepasst gebaut wird. Hierzu gehört z.B. die Abdichtung der Fensterfront sowie der Türen, die Sicherung von eventuellen Tanks und elektrischen Einrichtungen, die Abdichtung auch der seitlichen Wände gegen möglicherweise eindringendes Wasser. Ferner muss die Auftriebssicherheit gegeben sein. Bauliche Anlagen oder sonstige fest installierten Einrichtungen, die einen Abfluss verhindern sind nicht zulässig.

#### **Leine als Gewässer II. Ordnung**

Die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover vom 04.03.2008 sind zu beachten.

Bauliche Anlagen (unter anderem Terrassen, Stege, Gewässerquerungen) und Aufschüttungen am Gewässer bedürfen unabhängig vorgenannter Ausführungen einer Genehmigung gemäß § 57 Nds. Wassergesetz (NWG).

#### **Grundwasser**

Bei einer geplanten Tiefgarage kann es sich um einen erlaubnispflichtigen Benutzungstatbestand gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) handeln. Auch eine während der Baumaßnahme erforderliche Grundwasserhaltung ist grundsätzlich erlaubnispflichtig. Auf Grund möglicher hoher Grundwasserstände, insbesondere bei Hochwasserereignissen der Leine, ist davon auszugehen, dass bei Tiefbaumaßnahmen eine wasserdichte Spundwand erforderlich wird und die Tiefgarage als sogenannte weiße Wanne auszubilden ist. In jedem Fall wären im Rahmen für ein wasserrechtliches Verfahren die Auswirkungen einer geplanten Tiefgarage zu ermitteln.

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

### **Einleitung von Niederschlagswasser**

Bei einer eventuellen Einleitung von Niederschlagswasser in die Leine, ist ebenfalls eine wasserrechtlich Erlaubnis erforderlich. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Abflussmenge für die Leine auf maximal 3 l/sec.\*ha zu begrenzen ist. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde der Region Hannover.

### **3.4 Energieversorgung und Wärmeschutz**

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2008 – 2020 mit der Zielsetzung, bis 2020 den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 40 % zu senken (Basis 1990), im Dezember 2008 beschlossen. In den „Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ der Stadt Hannover wurden Details zur Umsetzung festgelegt. So werden Klimaschutzaspekte u.a. auch im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Es soll erreicht werden, die zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen neuer Baugebiete möglichst gering zu halten.

Die Gebäude sind mindestens im Niedrigenergiehausstandard Plus (NEH-Plus 2009) zu errichten, das heißt die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert  $H_T'$ ) und der Primärenergiebedarf müssen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) liegen, soweit nicht zum Zeitpunkt der Bauerstellung gesetzliche Regelungen erhöhte Anforderungen stellen.

$H_T'$  ist eine Kenngröße aus der Energieeinsparverordnung und bezeichnet den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust eines Gebäudes.

Als besondere Anforderung für das parallel zum Hohen Ufer gelegene Gebäude sind die für die Wohnnutzung vorgesehenen Obergeschosse im Passivhausstandard zu errichten. Der Passivhausstandard ist gegeben, wenn der Jahres-Heizwärmebedarf  $Q_h$  nicht mehr als 15 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr beträgt und der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  nicht mehr als 40 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (AN) und Jahr beträgt.

Ein Fernwärmeanschluss ist auf dem Baugrundstück der geplanten Volkshochschule vorhanden. Der mögliche Anschluss der Neubauten an die Fernwärme ist zu prüfen und bei der Stadtwerke Hannover AG anzufragen. Sollte keine Fernwärme angeboten werden oder sich als unverhältnismäßig darstellen, dürfen ansonsten nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen. Ausgenommen hiervon sind automatisch beschickte Biomasse-Heizkessel, welche die Emissionsgrenzwerte des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (Bafa) einhalten.

Begrüßt wird die Möglichkeit der aktiven Nutzung erneuerbarer Energien, hier der Solarenergie in Form von Photovoltaikanlagen (PV) oder Solarwärmeanlagen. Für eine Dachanlage ist es sinnvoll, Statik, Ausrichtung und Gestaltung der Dächer für Solaranlagen zu optimieren. Wenn eine eigene Nutzung nicht von Interesse ist, wäre es wünschenswert, schon in der Planungsphase, interessierten Photovoltaik-Betreibern die Dachflächen zu Mietzwecken anzubieten.

Bei einer Veräußerung der städtischen Flächen an einen Investor werden entsprechende Regelungen in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

### 3.5 Altlasten

Aus den Jahren 2004 und 2008 liegen bereits Gutachten der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover, vor, die die Ergebnisse von Bodenuntersuchungen für das Grundstück der ehemaligen Gehörlosenschule im Bereich des ehemaligen Schulhofes ausschließlich unter Berücksichtigung abfallrechtlicher Fragen beinhalten.

Mit dem „Gutachten zur orientierenden Erkundung des Grundstücks Burgstraße 14, B-Plan 1660 (Chemisches Labor Dr. Wirts + Partner, Hannover, 12.05.2011)“ wurden Teile des Planbereichs (ehemaliger Schulhof sowie Teilflächen am Hohen Ufer entlang der geplanten VHS) bodenschutz- und abfallrechtlich bewertet.

Danach befinden sich im Planbereich Auffüllungen (im Wesentlichen Trümmerschutt) bis zu 3 m mächtig, zum Teil durchsetzt mit Fundamentresten. Darunter steht Auelehm an. Die Ergebnisse zeigen, dass im Bebauungsplangebiet bis 0,35 m wie auch bis 1,0 m Tiefe die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete, wie auch die Bodenwerte für Bauleitplanung für Wohnen unterschritten werden. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist somit möglich. Allerdings ist für sensiblere Nutzungen, wie z. B. Kinderspielflächen ein Bodenaustausch erforderlich, da hier die Vorsorgewerte für Kinderspielflächen in Hannover für Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo-(a)-pyren deutlich überschritten werden.

Abfallrechtlich werden die untersuchten Freiflächen im Bebauungsplangebiet folgendermaßen bewertet:

#### **Westliche Teilfläche Am Hohen Ufer:**

Hier können die Auffüllungsmaterialien nach den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen der LAGA-Einbauklasse 0 (Zuordnungswert Z0) zugeordnet werden und erscheinen somit abfallrechtlich unproblematisch. Obwohl die Mischprobe 2 (setzt sich zusammen aus RKS 1 bis RKS 15) auf Grund der PAK-Gehalte dem LAGA-Zuordnungswert Z2 zugeordnet wird, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass hier keine Mehrkosten für den Ausbau anfallen werden, da mit der Geländeansprache in den RKS 12 und 13 Fremdbestandteile nur untergeordnet festgestellt wurden.

#### **Östliche Teilfläche Ecke Roßmühle / Burgstraße:**

Die hier vorgefundene Auffüllung ist auf der gesamten Fläche der LAGA-Einbauklasse 2 (Zuordnungswert Z2) zuzuordnen. Es ist daher für die Entsorgung bzw. Verwertung und Transport des Materials von zusätzlichen Kosten auszugehen.

#### **Mittig gelegene Teilfläche im „Innenhofbereich“:**

Die Ergebnisse zeigen, dass in diesem Bereich die Auffüllung bis 1,0 m Tiefe auf Grund der festgestellten Gehalte an PAK und Blei größtenteils der LAGA-Einbauklasse 2 (Zuordnungswert Z2) zugeordnet werden können. In Teilbereichen werden die LAGA Zuordnungswerte Z2 für PAK deutlich überschritten.

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann der Asphalt teerfrei verwertet werden. Die Asbestuntersuchungen zeigen allerdings unterschiedliche Untersuchungsergebnisse. Der Asphalt aus dem Bohrkern der RKS 21 ist asbestfrei. Für den zentralen Bereich weisen die Ergebnisse aus den Untersuchungen des Bohrkerns RKS 30 (hier handelt es sich um einen überasphaltierten Bereich) Asbestfasern nach. Die Entsorgung ist somit als asbesthaltiger Abfall vorzunehmen. Daher sind hier besondere Arbeits- und Gesundheitsbestimmungen einzuhalten, die durch einen sachkundigen Fachgutachter zu begleiten sind.

Die Baumaßnahmen auf den Flächen müssen auf Grund der vorgenannten Ergebnisse fachgutachterlich betreut werden, da die vorhandenen Auffüllungen inhomogen sind und Belastungsschwerpunkte, die erst im Rahmen der Baumaßnahmen entdeckt werden, nicht ausgeschlossen werden können. Im Innenhofbereich ist nach derzeitigen Kenntnissen mit höher belasteten Bereichen der Auffüllung zu rechnen. Darüber hinaus muss unterhalb der Auffüllung mit schwermetallbelasteten Auelehmen gerechnet werden. Auf Grund der nach-

gewiesenen Asbestfasen im Asphalt ist der Rückbau des Asphalttes teilweise unter Begleitung eines sachkundigen Fachgutachters sowie die Entsorgung als asbesthaltigen Abfall notwendig.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich die Aufstellung eines mit den Behörden abgestimmten Bodenmanagementkonzeptes für die Bauausführung als vorteilhaft erweist.

Mehrere Bohrungen im Rahmen der o.g. Gutachten sowie Bohrungen für Grundwassermessstellen aus 1955 geben konkrete Hinweise auf alte Gebäude- bzw. Fundamentreste. Es ist daher davon auszugehen, dass Reste alter Keller oder Fundamente im Untergrund bei Tiefbaumaßnahmen angetroffen werden, die je nach Bauvorhaben eine unter Umständen aufwändige Tiefenentfernung und –beräumung zur Folge haben.

### **3.6 Kampfmittel**

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die zur Verfügung stehenden Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung im Plangebiet auf. Es ist daher nicht auszuschließen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen werden daher bei Bauvorhaben, je nach Bauvorgehensweise baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

### **4. Gutachten**

Das erstellte Gutachten („Gutachten zur orientierenden Erkundung des Grundstücks Burgstraße 14, B-Plan 1660“, Chemisches Labor Dr. Wirts + Partner, Hannover, 12.05.2011) wurde geprüft. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens an. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung war dieses Gutachten einzusehen.

### **5. Kosten für die Stadt**

Für die Herrichtung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Landeshauptstadt Hannover Kosten in Höhe von ca. 112.500,- €.

Die Kostenübernahme für die Gestaltung des geplanten Stadtplatzes und der Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen Am Hohen Ufer und Roßmühle erfolgt durch den Investor für die Wohnbebauung. Die Kosten für Umbaumaßnahmen am Mischwasserkanal in Verbindung mit einer möglichen Unterbauung des Hohen Ufers sind ebenfalls vom Investor zu tragen. Hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Der Verkauf der Grundstücksflächen für die allgemeinen Wohngebiete führt zu Einnahmen für die Landeshauptstadt Hannover.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
August 2012

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung  
des Entwurfes am 20.09.2012  
zugestimmt.

gez. Heesch  
(Heesch)  
Fachbereichsleiter

gez. Seinige  
Städtischer Direktor

61.11/10.08.2012

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB geprüft. Sie wurde redaktionell überarbeitet und in den Abschnitten 2.2 Bauland, 3.3 Wasserwirtschaftliche Belange und 3.5. Altlasten ergänzt und aktualisiert.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
November 2012

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung der  
Satzung am  
zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/19.11.2012