

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1882
- Dieterichsstraße / ehem. Sophienklinik –**

Stadtteil: Mitte

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß §13a BauGB**



Geltungsbereich:

Das ca. 3.500 m² große Plangebiet umfasst die Grundstücke Dieterichsstraße 31, 33, 35 und 35B. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Dieterichsstraße im Westen, die Grenzen der Grundstücke Marienstraße 51, 55, 57, und 59 im Süden, die Grenzen der Grundstücke Berliner Allee 58A, 62 und 64 im Osten sowie die Grenze des Grundstücks Dieterichsstraße 29 im Norden.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Planverfahren	3
3.	Örtliche und planungsrechtliche Situation	4
3.1	Beschreibung des Plangebietes	4
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3.3	Geltendes Planungsrecht	4
4.	Städtebauliche Zielsetzungen	5
4.1	Wohnkonzept 2025 und Wohnbauflächeninitiative	5
4.2	Städtebauliches Konzept	5
4.3	Kooperativer nicht-offener, hochbaulicher Wettbewerb	6
4.4	Bauland	8
4.5	Freiraum	12
4.6	Örtliche Bauvorschrift	13
4.7	Verkehr und Erschließung	13
4.8	Ver- und Entsorgung	14
4.9	Private und öffentliche Infrastruktur	15
5.	Umweltverträglichkeit	16
5.1	Lärmschutz	16
5.2	Naturschutz	21
5.3	Energieversorgung und Wärmeschutz	22
5.4	Altlasten	22
5.5	Gewässer	24
5.6	Kampfmittel	25
6.	Städtebaulicher Vertrag	25
7.	Fachgutachten	26
8.	Kosten für die Stadt	26

Anlagen

- 1 1. Preis Städtebaulicher Entwurf
- 2 Baumampel Dieterichsstraße 33-35
- 3 „Bäume und Sträucher für Hannover“, Pflanzliste des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover, 2021

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Mitte zwischen Marienstraße und Berliner Allee im sogenannten Warmbüchenviertel und wurde bis Ende 2017 als Klinik genutzt. Zum gesamten Areal der Sophienklinik gehörten ursprünglich drei Gebäudekomplexe. Zwei dieser Gebäude (Dieterichsstr. 31+35B) befinden sich auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks und sollen erhalten bleiben. Die Firma Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG hat das Hauptgebäude der Klinik in der Dieterichsstraße 33-35 mit einem 2.471 m² großen Grundstück erworben. Die Sophienklinik ist Ende 2017 an den neuen Standort am Kinderkrankenhaus Hannover Bult umgezogen. Das leerstehende Gebäude an der Dieterichsstraße 33-35 wurde mittlerweile abgebrochen.

Nach Aufgabe der Kliniknutzung soll nun das gesamte Gelände einer neuen Nutzung zugeführt und als innerstädtische Wohnbaufläche entwickelt werden.

Mit der neuen Planung eröffnet sich die Chance, ein zentrumsnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung, schnell erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und gut erreichbarer sozialer Infrastruktur zu schaffen. Für neuen Wohnungsbau in zentraler Lage sind im Stadtbezirk Mitte nur wenige Flächen verfügbar. Somit kann hier ein guter Beitrag zur Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover geleistet werden, wonach in den nächsten Jahren das Angebot an gut erschlossenen und integrierten Wohnlagen erhöht und untergenutzte Flächen des Innenbereichs neuem Wohnungsbau zugänglich gemacht werden sollen.

Das Planungsziel widerspricht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 589 und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB und zur Umsetzung der städtischen Ziele ist daher die Änderung des Planungsrechtes notwendig.

Mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten Ziel Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen sind.

Die Wiedernutzbarmachung ehemals bebauter, gut erschlossener Flächen entspricht dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sowie der Vorgabe des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung von einer bisher als Klinik genutzten Fläche zu einem innerstädtischen Wohnstandort vor. Er dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die im Gesetz genannten Voraussetzungen dafür werden erfüllt:

- Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird mit der Grundstücksgröße von ca. 3.500 m² deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Das beschleunigte Verfahren kann hier angewendet werden, da bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

3. Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Areal der ehemaligen Sophienklinik an der Dieterichsstraße, zu dem die Grundstücke der Gebäude Nr. 31, 33-35 und 35B gehören, und liegt am südlichen Rand des Stadtteils Mitte in unmittelbarer Nähe zum Versorgungsstandort Marienstraße im sogenannten Warmbüchenviertel. Das Warmbüchenviertel zwischen Schiffgraben, Marienstraße und Berliner Allee ist Sitz von Versicherungen und anderer Bürobauung, ist aber zugleich auch ein zentrumsnahes Wohnquartier mit dem innerstädtischen Charakter einer geschlossenen Blockrandbebauung. Die Dieterichsstraße selbst ist eine durch Bauten des Wiederaufbaus der Innenstadt geprägte Wohnstraße mit IV-geschossiger straßenbegleitender Bebauung.

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zu den innerstädtischen Verkehrsknotenpunkten Marienstraße und Aegidientorplatz, der Kröpcke als zentraler Punkt in der Stadtmitte ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover sind das Plangebiet sowie die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. In unmittelbarer Nähe, nördlich des Plangebietes, ist ein Standort für eine Alteneinrichtung und westlich des Plangebietes, ein Standort für ein Krankenhaus (Unfallklinik) dargestellt. Das Planungsziel (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Geltendes Planungsrecht

Aktuelles Planungsrecht für das Plangebiet schafft der Bebauungsplan Nr. 589 aus dem Jahr 1979. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Dieterichsstraße 31, 33 bis 35 und 35B ein Baugrundstück für eine Klinik und geschlossene Bauweise fest. Entlang der Dieterichsstraße sind I-IV geschossige Baufelder vorgesehen, im rückwärtigen Bereich der Klinikfläche ist eine II-II geschossige Bebauung zulässig.

Nördlich und östlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) in geschlossener Blockrandbebauung mit IV bis V Geschossen an die ehemalige Klinikfläche an. Rückwärtig sind teilweise bis zu II Geschosse zugelassen. Für das nördlich angrenzende Grundstück Dieterichsstraße 29 sieht der Bebauungsplan Nr. 589 straßenseitig eine IV-geschossige Bebauung vor. Das Grundstück an der Dieterichsstraße ist derzeit nur I-geschossig bebaut, die hintere Bebauung auf dem Grundstück steht unter Bestandsschutz und weist III ½ Geschosse auf.

Entlang der Marienstraße ist ein Kerngebiet (MK) mit maximal V-VI Geschossen festgesetzt. Das Kerngebiet mit seiner III-geschossigen Hofbebauung wird rückwärtig über die Dieterichsstraße durch einen Gemeinschaftshof erschlossen.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Wohnkonzept 2025 und Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das „Wohnkonzept 2025“ als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover beschlossen (DS-Nr. 0840/2013). Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu werten und umfasst vier Aktionsfelder mit folgenden Zielen:

- 1) Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes
- 2) kommunales Wohnungsbauförderprogramm
- 3) Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft
- 4) Neubau von Wohnungen

Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Die Ende 2015 neu errechnete Haushaltsprognose betrachtet den Zeitraum bis 2030 und beziffert den jährlichen Wohnungsneubaubedarf auf rund 1.000 Wohneinheiten.

Neben der stark wachsenden Einwohnerzahl spielen die demographische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle. Es besteht auch künftig daher der stadtpolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin zu verfolgenden Wohnraumerhaltung auch Neubaugrundstücke und sonstige Wohnraumangebote im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. Der Wohnungsneubau ist im Wohnkonzept 2025 daher von herausragender Bedeutung. Damit einhergehend ist die vorrangige Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Der größte Bedarf zeichnet sich derzeit bei großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien bzw. -armen Wohnungen ab.

Zu Umsetzung dieser Ziele hat die Landeshauptstadt Hannover eine Wohnbauflächeninitiative gestartet, die die rasche Bereitstellung von Baurechten unterstützen soll.

Des Weiteren wurde zusammen mit den Akteuren auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt eine Wohnungsbauoffensive gestartet, die die Aufgabe hat, die Umsetzung des Wohnungsneubaus für die Jahre 2016 bis 2020 deutlich zu forcieren (DS-Nr. 1525/2016). Die Aktualisierung und Verlängerung der hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 ist am 19.11.2020 für die Jahre 2021 - 2022 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen worden (DS-Nr. 2152/2020).

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

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet war bis Ende 2018 mit III- bis IV-geschossigen Klinikgebäuden aus den Jahren 1956 und 1976 bebaut. Das leerstehende Gebäude an der Dieterichsstraße wurde mittlerweile abgebrochen. Die beiden rückwärtigen Gebäude sind gewerblich genutzt und beherbergen bis heute klinische / medizinische Nutzungen im weitesten Sinne.

Städtebauliches Ziel für das ehemalige Klinikareal ist es, die bereits vorhandene Wohnnutzung zwischen der Dieterichsstraße und der Berliner Allee zu ergänzen und weiterzuentwickeln, um auf der Fläche innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Dies erfolgt durch einen Lückenschluss entlang der Dieterichsstraße mit einem IV-geschossigen, straßenbegleitenden

den Wohngebäude, das damit die städtebauliche Kubatur der Umgebung aufgreift. Die geschlossene Bebauung, die heute schon im Quartier vorherrscht, soll auch in diesem Teil der Dieterichsstraße mit dem Anbau an die Hausnummer Nr. 29 nun fortgeführt und vervollständigt werden. Die neue Wohnbebauung springt allerdings in diesem Bereich der Straße etwas zurück, so dass eine Vorgartenzone entsteht. Dies ist zum einen der Enge der Straße an dieser Stelle und zum anderen dem Schutz der Bestandsbäume auf dieser Straßenseite geschuldet. Die geschlossene Bebauung endet an der Einfahrt zum Gemeinschaftshof für die gewerblichen Nutzungen an der Marienstraße und für das rückwärtige Gewerbe auf dem ehemaligen Klinikgelände.

Darüber hinaus ergänzt das Gebäude im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Klinikgeländes Dieterichsstraße Nr. 31 die Wohnnutzung. Nach Aufgabe der ergänzenden Kliniknutzung soll hier die Voraussetzung für die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden. Eine weitere bauliche Erweiterung ist aufgrund der rückwärtigen Lage städtebaulich nicht gewünscht, weswegen die bisherige Kubatur beibehalten wird.

Neben der Schaffung von neuem, innerstädtischen Wohnraum ist auf der anderen Seite eine städtebauliche Zielsetzung, das rückwärtige Gebäude Dieterichsstraße 35B mit seinen Arztpraxen und medizinischen Einrichtungen in einem erweiterten Bestandsschutz zu erhalten und zu sichern und in städtebaulichen Einklang mit der neuen Wohnnutzung sowie der gewerblichen Nutzung an der Marienstraße zu bringen.

Ferner gilt es, den schon bestehenden Grünraum des ehemaligen Klinikgeländes zwischen Dieterichsstraße und Berliner Allee mit seinem alten Baumbestand zu bewahren und als private, begrünte und nicht-überbaubare Freifläche der neuen Bewohnerschaft zu entwickeln. Die erforderlichen Stellplätze werden daher ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht.

4.3 Kooperativer nicht offener, hochbaulicher Wettbewerb

Für die Entwicklung des Grundstücks Dieterichsstraße 33-35 zu einem neuen Wohnstandort im Warmbüchenviertel hat die Grundstückseigentümerin Firma Gundlach Bau und Immobilien GmbH in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Hannover im Sommer 2019 einen hochbaulichen Wettbewerb zur Konzeptionierung eines neuen Wohngebäudes an dieser Stelle ausgeschrieben und durchgeführt.

Mit der Auslobung des Wettbewerbs wurden u.a. folgende städtebauliche Ziele formuliert:

„Das Gebäude soll den Straßenraum fassen und ihm durch eine 3 bis 5 m breite Vorzone eine besondere Qualität im Übergang von der Marienstraße in den angrenzenden enger bebauten Bereich der Dieterichsstraße schaffen. Die besondere Qualität des parkähnlichen Innenhofes mit seinem alten großkronigen Baumbestand soll für die Nachbarschaft erlebbar bleiben.

Durch die Gebäudetiefe von ca. 13 m, die IV-Geschossigkeit und die Ausbildung eines Satteldachs soll sich der Baukörper an der Umgebung orientieren und diese ergänzen. Das Dach kann ausgebaut werden. Die Dachlandschaft soll dabei möglichst unaufgeregt in Erscheinung treten. (.....)

Die Auftraggeberin erwartet zeitgemäße Vorschläge zur Interpretation des Wohnens in der Stadt und architektonisches Alleinstellungsmerkmale zu den Themen Kubatur, Dach und Fassade, aus denen sich eine Marke ‚Klimawandelangepasstes Nachhaltiges Wohnen und Leben im Quartier‘ und ‚Wohnen in allen Lebensphasen‘ ableiten lässt.

Bei der Auswahl der Baustoffe orientieren wir uns an der handwerklichen Umsetzbarkeit im Massivbau mit dem kulturellen Ziel ästhetisch hochwertige Ziegelfassade in der über 125-jährigen Handwerkstradition der Unternehmensgruppe zu realisieren. Die Erfahrungen aus der DGNB-Zertifizierung fließen in die Baustoffwahl ein. Die Richtlinie der LHH zur Baustoffauswahl ist zu berücksichtigen. Ziel ist es, hochwertigen und ‚gesunden‘ Wohnraum zu schaffen, sowie die Belastung der Umwelt zu minimieren.“

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

- Wohnungsgrößen und Wohnungsmix (innovative Wohnkonzepte, Eigentumswohnungen und geförderter Mietwohnungsbau in verschiedenen Größen)
- Verschiedene Raumvorgaben und Barrierefreiheit („Wohnen in allen Lebensphasen“ mit flexiblen Konzepten ermöglichen)
- Energie und Nachhaltigkeit (z.B. Energiestandard mind. KfW 55, sommerlicher Wärmeschutz, Nahwärmenetz enercity)
- Freiraum (u.a. Erhalt des Baumbestandes und des parkähnlichen Gartens, Versickerung des Oberflächenwassers, Möglichkeiten zur Regenwasserspeicherung)
- Ruhender Verkehr und Erschließung (u.a. reduzierter Stellplatzschlüssel, Tiefgarage ggf. mit gemeinsamer Zufahrt für Haus Nr. 35B, Nachweis der notwendigen Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität)
- Wirtschaftlichkeit und Kostenrahmen (u.a. ökonomische innere Erschließung, prüffähige Kostenschätzung zu Einhaltung des gesetzten Kostenrahmens)

Das Wettbewerbsverfahren erfolgte als nicht offener, hochbaulicher Wettbewerb in einem kooperativen Verfahren mit fünf eingeladenen Büros aus Hamburg, Kassel, Oldenburg und Hannover. Das Büro pape+pape architekten aus Kassel hat mit seinem Entwurf überzeugt und die Wettbewerbsauslobung für sich entschieden (siehe Anlage 1).

Das Preisgericht, bestehend aus der Vorhabenträgerin, aus Vertretern der Landeshauptstadt Hannover (Politik und Verwaltung), aus einem Kollegium von Architekten und Landschaftsplanern sowie einem Nachbarn beurteilte den prämierten Entwurf wie folgt (Auszug aus dem Juryprotokoll):

„Die Jury würdigt das klare Bild und die architektonische Setzung des Entwurfs. Das nördliche Kopfhaus nimmt die Dach- und Fassadenflucht der straßenbegleitenden Bebauung auf. Das zurückspringende Langhaus vermittelt in seiner Bauflucht zum Eckgebäude an der Marienstraße. Die an den beiden markanten Eckpunkten aus den schrägen Giebelflächen heraus entwickelten Erker setzen Akzente an den stadträumlich richtigen Stellen und geben dem Gesamtbaukörper ein adressbildendes Alleinstellungsmerkmal. Der Bezug auf die unaufgeregte Nachbarschaft der 50er-Jahre Nachkriegsarchitektur gelingt ohne Verzicht auf das einem Neubau zustehende Selbstbewusstsein. Kopf- und Langhaus werden durch ein in Ziegel gefasstes Plateau miteinander verbunden, das sich fugenlos aus dem Kopfbau entwickelt und das Ensemble in Verbindung mit der horizontalen Fassadengliederung des Langbaus zu einem kraftvollen Ganzen verbindet. Die plastische Eingangssituation des Kopfbaus und die vertikalen Eingangsportale des Langbaus sind angemessen und gut gestaltet. Insgesamt überzeugt die Setzung und Proportionierung der Fenster in Verbindung mit der plastischen Ausgestaltung des Ziegelmauerwerks als zeitgemäßer Beitrag zur hannoverschen Bautradition. Das Satteldach wird durch Einschnitte für Dachterrassen gegliedert und behält eine ruhige Geometrie, die nicht in Konkurrenz zu den Erkern an den Eckpunkten tritt. (...)“

Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich grundsätzlich dem Votum des Preisgerichts an. Es ist das planerische Ziel, das im Rahmen des Wettbewerbes vorgelegte Konzept als qualitätvolle, hochbauliche Lösung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes umzusetzen. Der Wettbewerbsentwurf wurde nach Maßgabe der Hinweise des Preisgerichtes (u.a. Überprüfung der flächensparenden Grundrisse hinsichtlich ihrer Möblierung, Abstandsflächen, Erschließung der Wohnungen durch Aufzüge nach NBauO sowie Erschließung der Tiefgarage) und unter Berücksichtigung baurechtlicher und sonstiger Anforderungen überarbeitet. Er

dient unter anderem als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan für das Grundstück Dieterichsstraße 33-35 und für seine Regelungen zu städtebaulichen, architektonischen, freiraumplanerischen und verkehrsstrukturellen Details im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag.

4.4 Bauland

Art der baulichen Nutzung

Wie oben in den städtebaulichen Zielsetzungen beschrieben, werden im Plangebiet einerseits ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie andererseits ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet umfasst den nördlichen Teil des Baufeldes entlang der Dieterichsstraße (anschließend an das Grundstück Dieterichsstraße Nr. 29) und das rückwärtige Gebäude Nr. 31. Damit wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, Wohnungsangebote in einer urbanen, gut integrierten und erschlossenen Lage zu schaffen und das Wohnen in der Innenstadt und den innenstadtnahen Quartieren – wie dem Warmbüchenviertel - zu fördern und zu stärken. Das allgemeine Wohngebiet schließt damit die durch das ehemalige Klinikgelände entstandenen Lücke an der Dieterichsstraße und führt die Art der baulichen Nutzung aus dem angrenzenden Bebauungsplan 589 weiter.

Da das Plangebiet vorwiegend als ruhiges, innerstädtisches Wohnquartier entwickelt werden soll, sind mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet vor allem Wohnnutzungen sowie die das Wohnen ergänzende, jedoch nicht beeinträchtigende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2-3 BauNVO zulässig. Dieses sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseure, Bäcker, Schneider), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind daher die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um Nachteile wie z.B. Verkehrsimmissionen für das zukünftige Wohnquartier zu vermeiden.

Für den südlichen Teil des Baufeldes entlang der Dieterichsstraße zur Marienstraße hin sowie für das Gebäude Dieterichsstraße Nr. 35B wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Vorrangiges Ziel ist es vor allem, das derzeit gewerblich genutzte Gebäude Nr. 35B in seinem Bestand zu sichern und die gewerbliche Nutzung (derzeit Labore, Praxen) auch in Zukunft zu ermöglichen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an dieser Stelle an das Kerngebiet, das entlang der Marienstraße festgesetzt ist. Der bestehende Gemeinschaftshof, der zwischen den Gebäuden Dieterichsstraße Nr. 35, 35A und 35B sowie den Gebäuden der Marienstraße Nr. 51, 55 und 57 liegt, dient teilweise der Erschließung (Dieterichsstraße Nr. 35A und 35B) und vor allem aber auch der rückwärtigen Anlieferung der gewerblichen Nutzungen entlang der Marienstraße. Dieser Gemeinschaftshof soll auch mit der zukünftigen Planung seine Funktion beibehalten können und wäre damit in seiner Nutzung nicht mit einem allgemeinen Wohngebiet zu vereinbaren. Das Mischgebiet bietet die Möglichkeit unter Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl die Wohnnutzung entlang der Dieterichsstraße (Gebäude Nr. 35) - wie oben beschrieben - zu ermöglichen und zu fördern und gleichzeitig die gewerblichen Nutzungen im rückwärtigen Bereich Dieterichsstraße Nr. 35A und 35B und an der Marienstraße zu erhalten.

Um weitere Immissionen und Belastungen für die bestehende und zukünftige Wohnnutzung zu vermeiden, sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 6-8 sowie Abs.3 BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig. Dabei handelt es sich um Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigen in den meisten Fällen die Wohnnutzung z.B. durch zusätzliche Verkehrs- und Schallimmissionen. Zudem sind derartige vergleichsweise großräumige Nutzungen im engen Warmbüchenviertel städtebaulich nicht sinnvoll und nicht erwünscht.

Zur Steuerung von Vergnügungsstätten hat die Landeshauptstadt Hannover ein Vergnügungsstättenkonzept für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Das im Jahr 2021 beschlossene Konzept formuliert in seinen Zielsetzungen die Sicherung der Wohnstandorte und schließt die Wohnquartiere aufgrund ihrer grundsätzlich fehlenden Eignung oder der fehlenden baurechtlichen Zulässigkeit generell für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus. Da das Warmbüchenviertel ein typisches innerstädtisches Wohnquartier und damit schützenswert in seiner Wohnruhe ist, sind neue Vergnügungsstätten nicht städtebauliches Ziel und hier nicht gewollt. Eine Steuerung für die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten durch das Konzept erfolgt für die Versorgungszentren, Gewerbegebiete und Sonderstandorte.

Maß der baulichen Nutzung, Grenzabstände

Als Maß der baulichen Nutzung wird für alle drei Baufelder auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet und stattdessen die Firsthöhe als Höchstmaß sowie zusätzlich die Traufhöhe für das Baufeld entlang der Dieterichsstraße festgesetzt.

Die festgesetzten Firsthöhen der rückwärtigen Gebäude Dieterichsstraße 31 und 35B entsprechen den bestehenden Gebäudehöhen und sichern damit den jetzigen Bestand ab. Eine Entwicklung darüber hinaus durch Staffelgeschosse oder zusätzliche Vollgeschosse ist städtebaulich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes nicht gewünscht.

Für das Baufeld an der Dieterichsstraße wird eine maximale Firsthöhe von 74 m üNN festgesetzt, die dem Entwurf aus dem kooperativen, hochbaulichen Wettbewerbsverfahren entspricht. Die Traufhöhe von 67-68 m üNN wird als Mindest- und Höchstmaß festgeschrieben und nimmt damit die Traufhöhe der umliegenden Gebäude auf. Die Orientierung und Sicherung des städtebaulichen Bildes in der Dieterichsstraße war erklärtes Ziel im hochbaulichen Wettbewerbsverfahren. Dafür sind nicht Anzahl der Vollgeschosse, sondern eine definierte Trauf- und Firsthöhe in Anlehnung an den Bestand entscheidend.

Der Wettbewerbsentwurf sieht als adressbildendes Alleinstellungsmerkmal eine Anordnung von Risaliten in der Fassade vor. Das gestaltungsbedingte Durchbrechen der Traufhöhe durch Risalite in einer jeweiligen maximalen Breite von 6,0 m, in einer maximalen Höhe von 4 m und maximal bis zu einem Drittel der Fassadenbreite wird daher als Ausnahme im Bebauungsplan festgesetzt und ermöglicht damit die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes.

Aufgrund der gewählten Firsthöhe und des ausreichend bemessenen Baufeldes für den Neubau Dieterichsstraße 33-35 (siehe Abschnitt 4.4 Bauland – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) können die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden. Lediglich an der Südseite des Neubaus an der Dieterichsstraße 33-35 an der Zufahrt zu dem Gemeinschaftshof wird der erforderliche Grenzabstand zum Nachbarn Marienstraße 51 um maximal 1,30 m nicht eingehalten. Das entspricht einem Grenzabstand von ungefähr 0,42 H. Das benachbarte Gebäude Marienstraße 51 hält seinen Grenzabstand an dieser Stelle ebenfalls nicht ein und unterschreitet den erforderlichen Grenzabstand um ca. 5,50 m.

Wie schon oben beschrieben (siehe Abschnitt 4.2 Städtebauliches Konzept und Abschnitt 4.3 Kooperativer nicht-offener, hochbaulicher Wettbewerb) ist die Fortführung des städtebaulichen Bildes in der Dieterichsstraße mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe und der geschlossenen Bauweise der benachbarten Umgebung definiertes städtebauliches Ziel für das ehemalige Klinikareal.

Darüber hinaus ist es das erklärte Ziel der Landeshauptstadt Hannover, den ausgewählten hochbaulichen Wettbewerbsentwurf mit seinen Entwurfsdetails umzusetzen und für die Umsetzung in gestalterischer und technischer Form mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Die Zufahrt zum Gemeinschaftshof für die rückwärtigen Gebäude Dieterichsstraße 35A und 35B sowie für die Gebäude Marienstraße 51-57 ist aus dem Bestand gewachsen und wird in die Planung übernommen, das ehemalige Klinikgebäude stand in demselben Baufeld wie der geplante Neubau an der Dieterichsstraße und bildete mit dem Nachbargebäude Marienstraße 51 die Torsituation zum rückwärtigen Hof, der im Bebauungsplan Nr. 589 durch Wege- und Fahrrechte gesichert ist. Eine Änderung dieser städtebaulichen Situation durch eine breitere Hofzufahrt ist aus Erschließungsgründen nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt daher an dieser Stelle die vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe des Grenzabstandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB unter Würdigung der o.g. städtebaulichen Ziele und Anforderungen fest.

Dabei sind hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse folgende Überlegungen berücksichtigt worden:

- **Brandüberschlag:** Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden auch mit dem bauordnungsrechtlich verminderten Abstand erfüllt. Die Breite der Durchfahrt beträgt 5 m, die Gebäude Dieterichsstraße 33-35 und Marienstraße 51 halten an dieser Stelle einen Abstand von ca. 9,40 m an der engsten Stelle. Hier sind Gefahren des Brandüberschlages nicht zu erwarten. Der ordnungsgemäße Einsatz von Feuer- und Rettungsfahrzeugen ist möglich.
- **Sozialabstand:** Ziel der Einhaltung des sogenannten Sozialabstandes als Schutzgut der Abstandsregelung ist die Wahrung des Wohnfriedens. Namentlich sollen Beeinträchtigungen und Belästigungen des nachbarlichen Zusammenlebens, beispielsweise durch Gespräche, Musikgeräusche, Gerüche etc., ausgeschlossen oder minimiert werden. Die Anforderungen an den Sozialabstand sind in der Regel ausreichend berücksichtigt, wenn die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden. Im vorliegenden Fall entspricht der Abstand zwischen dem Neubau und dem vorhandenen Gebäude Marienstraße 51 an der engsten Stelle 9,40 m, so dass die Auswirkungen auf das nachbarliche Zusammenleben nicht stärker auftreten als im Bestand. Zudem befinden sich die schutzwürdigen Bereiche nicht an der Zufahrt zum Gemeinschaftshof: Das Gebäude Marienstraße 51 richtet sich mit einer Laubengangerschließung und einem Treppenhaus zur Hofdurchfahrt aus.
- **Belüftung:** Hinsichtlich der Belüftung des vorhandenen und des geplanten Gebäudes sind angesichts der Breite der Zufahrt zum Gemeinschaftshof sowie unter Berücksichtigung der Bestandssituation keine negativen Auswirkungen zu befürchten.
- **Belichtung:** An der Belichtungssituation ändert sich im Vergleich zum ehemaligen Klinikgebäude am gleichen Standort nichts, zumal sich lediglich eine Laubengangerschließung und ein Treppenhaus des Gebäudes Marienstraße 51 in der Hofdurchfahrt befinden und dieses Gebäude zur Nordseite ausgerichtet ist, die schon daher weniger natürliche Belichtung erhält.

Aufgrund der vorgetragenen Argumenten lässt sich feststellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit der Planung an der Dieterichsstraße erfüllt werden, auch wenn die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den Grenzabständen nicht eingehalten werden. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Unterschreitung des Grenzabstandes führt weder zu unzulässigen Beeinträchtigungen angrenzender schutzwürdiger Nutzungen noch zu baurechtswidrigen Zuständen. Sie kann nach Würdigung der städtebaulichen Gesamtsituation hingenommen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstücks bemisst, wird in dem allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 und im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ liegt damit innerhalb der in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten. Eine zulässige Überschreitung von den Orientierungswerten der BauNVO durch Zufahrten, Garagen

und Nebenanlagen um bis zu 50% der GRZ, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 regelt der § 19 Abs. 4 BauNVO und muss nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne der BauNVO etc. entspricht der Nutzung der Grundflächen, wie sie in innerstädtischen Quartieren durchaus typisch und mit der umliegenden Bebauung vergleichbar ist. Der Erhalt des ehemaligen Klinikparks mit seinem wertvollen Baumbestand als hochwertigen Freiraum gleicht eine intensive Nutzung der Grundfläche, wie z.B. durch Garagengeschosse und Zufahrten auf dem Grundstück, aus (siehe Abschnitt 4.5 Freiraum).

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO verzichtet werden. Die städtebauliche Dichte wird durch die detaillierte Festsetzung der Baufelder, der Regelungen der Zulässigkeiten auf der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche (siehe Abschnitt 4.4 Bauland - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) sowie der Trauf- und Firsthöhen ausreichend definiert.

§ 17 BauNVO sieht für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet eine GFZ von 1,2 vor. Aus den bestehenden und geplanten Grundflächen und Gebäudehöhen ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine durchschnittliche GFZ zwischen 1,4 und 1,7, die damit die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO überschreitet. Die Überschreitung ist jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage städtebaulich vertretbar: Die Bestandsbebauung im rückwärtigen Bereich und der geplante Neubau an der Dieterichsstraße entsprechen in ihrer städtebaulichen Kubatur und Dichte der umgebenden Bebauung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt, da eine ausreichende Besonnung und Belüftung durch die Gebäudestellung und den Erhalt des qualitätsvollen Freiraums im Inneren des Plangebietes sichergestellt ist.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Figur im Plangebiet orientiert sich weitestgehend an der ehemaligen Klinikbebauung: Durch ein Baufeld entlang der Dieterichsstraße kann der Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohngebieten und der Marienstraße erfolgen und das städtebauliche Bild im öffentlichen Straßenraum bewahrt werden. Die beiden rückwärtigen Gebäude (Nr. 31 und 35B) werden in ihrem Bestand gesichert.

Es werden daher drei Baufelder als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die im Wesentlichen durch Baugrenzen definiert werden. Lediglich am Kopfbau des neu geplanten Gebäudes Nr. 33-35 im Anschluss an den Nachbarn Nr. 29 wird eine Baulinie festgesetzt, die straßenbegleitende Bauflucht der Dieterichsstraße wird damit aufgenommen und weitergeführt. Um den engen Straßenraum zur Marienstraße hin etwas aufzuweiten und den Straßenbäumen entsprechenden Platz einzuräumen, springt das Baufeld – wie auch das ehemalige Klinikgebäude – um ca. 3-4 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurück und ermöglicht eine begrünte Vorzone und nutzbaren Freiraum für die Wohnungen im Erdgeschoss.

Die beiden rückwärtigen Gebäude werden in ihrem Bestand ebenfalls durch eine überbaubare Fläche und durch Baugrenzen abgesichert. Größere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen die Baufelder nicht. Der innere Bereich des Plangebietes soll zukünftig von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden, eine bauliche Entwicklung ist nicht erwünscht. Vielmehr soll der ehemalige Klinikpark und die derzeit nicht bebauten Flächen als wertvolle Freiräume für das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung erhalten werden (siehe Abschnitt 4.5 Freiraum).

Um auch bauliche Anlagen wie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und solche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig wären, auf der nicht-überbaubaren Fläche im Plangebiet weitestgehend auszuschließen und damit die Bedeutung des Freiraumes zu betonen, ist zum einen das Baufeld an der Dieterichsstraße ausreichend groß dimensioniert und zum anderen sind die o.g. baulichen Anlagen in der nicht-überbaubaren Fläche im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Ausnahmen gelten abschließend für die Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken, Terrassen, Fahrradabstellplätze, notwendige Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienste und zusätzlich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes Kleinkinderspielflächen und für eine Gartenhütte zur Unterbringung von Gerätschaften pro Grundstück.

Im Plangebiet sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO in geschlossener Bauweise, somit also ohne seitlichen Grenzabstand, zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Dies ist am südlichen Rand des Baufeldes an der Dieterichsstraße der Fall, wo sich die Zufahrt zum Gemeinschaftshof befindet. Die rückwärtigen Gebäude Dieterichsstraße 31 und 35B sind an die Grundstücksgrenze gebaut und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Im angrenzenden und vorher für das Plangebiet gültigen Bebauungsplan Nr. 589 ist ebenfalls geschlossene Bauweise festgesetzt, was der umliegenden Bebauung im Warmbüchenviertel entspricht.

Das Brandschutzkonzept mit der Einrichtung von Feuerwehraufstellflächen und Sicherung der Rettungswege ist für das Baufeld an der Dieterichsstraße im Vorfeld mit der Feuerwehr abgestimmt. Die genaue Festlegung von Feuerwehrezufahrten und Rettungswegen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.5 Freiraum

Städtebauliches Ziel ist es - neben der Schaffung neuen innerstädtischen Wohnraums und Sicherung der rückwärtigen Bestandsgebäude – ebenfalls den ehemaligen Klinikpark als wertvollen Freiraum zu erhalten und als Grünraum für die zukünftigen Bewohner zu entwickeln.

Aufgrund der vergleichsweise großen zusammenhängenden Freiraumstruktur und dem Baum- und Strauchbestand auf der Fläche des ehemaligen Klinikparks besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz: Es sind innerhalb des Plangebietes zwar keine Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgewiesen, jedoch stellen die bestehenden Gehölze ein Brut-, Rast- und Nahrungsbiotop für typische Vögel der Siedlungsräume dar. Die Bäume auf dem Grundstück sind aus stadtklimatischer und stadtökologischer Sicht als erhaltenswert einzustufen (siehe Anlage 2: Baumampel Dieterichsstraße 33-35). Zudem tragen die Grünflächen zur Versickerung und Speicherung von Niederschlägen bei und leisten einen Beitrag für den bioklimatischen Ausgleich in der näheren Umgebung. Die Bäume in der Dieterichsstraße prägen darüber hinaus das Bild des Straßenraumes.

Um die Grünflächen und den Baumbestand langfristig zu sichern, wird für die nicht-überbaubare Fläche des Grundstücks Dieterichsstraße 33-35 im rückwärtigen Bereich eine Fläche mit Bindung für Anpflanzungen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Verwendung der Liste des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün „Bäume und Sträucher für Hannover“ in der jeweils aktuellen Fassung für weitere Eingrünungen und Bepflanzungen im Plangebiet wird dringend empfohlen (siehe Anlage 3 „Bäume und Sträucher für Hannover“).

Weitergehende Regelungen zur Gestaltung der Freifläche und zum Baumschutz – insbesondere während der Bauphase für die Straßenbäume – werden für das Grundstück Dieterichsstraße 33-35 im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Für die nicht-überbaubare Fläche im gesamten Plangebiet werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen, um den Freiraum über die o.g. Festsetzungen hinaus zu schützen und möglichst wenig durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen. Einige explizit genannte Ausnahmen wie z.B. Terrassen oder Kleinkinderspielplätze sind im Bebauungsplan definiert und zugelassen (siehe Abschnitt 4.4 Bauland – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche).

Für einen Ausgleich der Unterbauung durch Tiefgaragen und um damit einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas zu leisten, setzt der Bebauungsplan die dauerhafte und flächendeckende Begrünung der nicht-überbauten Hallendecken der Garagengeschosse sowie von Flachdächern fest. Das betrifft den Vorgartenbereich des Hauses Dieterichsstraße 33-35, einen Teil des Freiflächenbereiches des rückwärtigen Gebäudes Dieterichsstraße 35B

und die rückwärtigen Gebäude, für die nach der örtlichen Bauvorschrift keine Satteldächer vorgeschrieben sind (siehe Abschnitt 4.6 Örtliche Bauvorschrift).

4.6 Örtliche Bauvorschrift

Gestaltungsvorschrift

Ziel der Gestaltungsvorschrift ist es, eine städtebauliche Qualität im Plan sicher zu stellen, die sich in das Quartier einfügt und dieses positiv weiterentwickelt. Die getroffene Gestaltungsvorschrift ist auf die Dachform entlang der Dieterichsstraße ausgerichtet.

Für die geplante Bebauung direkt an der Dieterichsstraße wird durch die Festsetzung der Traufhöhen und der Firsthöhen als Dachform ein Satteldach festgelegt.

Die Festsetzung der Dachform orientiert sich damit an der vorhandenen Dachlandschaft der umgebenden Bebauung in der Dieterichsstraße und ist bereits im kooperativen Wettbewerb zu diesem Grundstück Dieterichsstraße 33-35 als städtebauliche Vorgabe formuliert worden. Durch die Gestaltungsvorschrift sowie durch die Festsetzungen der Gebäudehöhen (siehe Abschnitt 4.4 Bauland – Maß der baulichen Nutzung) wird das prägende städtebauliche Bild in der Dieterichsstraße und der typischen Blockrandbebauung im Warmbüchenviertel bewahrt.

4.7 Verkehr und Erschließung

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Dieterichsstraße erschlossen. Die Dieterichsstraße ist eine ruhige Seitenstraße zur Marienstraße. Über die Marienstraße als eine der Hauptausfallstraßen aus der Innenstadt in west-östlicher Richtung zwischen Aegidientorplatz und Braunschweiger Platz besteht die Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz und damit auch an die hannoverschen Schnellwege und sowie das Fernstraßennetz (Bundesautobahn A2 und A7). Die Stadtmitte und der Kröpcke sind fußläufig zu erreichen.

Die innere Erschließung für die beiden rückwärtigen Gebäude Dieterichsstraße 31 und 35B erfolgt über zwei Zufahrten von der Dieterichsstraße aus.

Die Zufahrt für das Haus Nr. 31 liegt an der nördlichen Grundstücksgrenze und wird durch eine Durchfahrt durch das vordere Gebäude sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Zum Haus Nr. 35B geht die Zufahrt auf das Grundstück und in die dort vorhandene Tiefgarage über einen Gemeinschaftshof am südlichen Rand außerhalb des Plangebietes. Dieser Gemeinschaftshof ermöglicht neben der Erschließung der rückwärtigen Gebäude Dieterichsstraße 35A und 35B auch die Anlieferung der Gebäude Marienstraße 51-57 und ist im Bebauungsplan Nr. 589 als ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen: Die Stadtbahnstationen Marienstraße und Aegidientorplatz (Linie 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11 und 16) befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung und bieten im 5-Minuten-Takt Anschluss an mehrere Stadtbahnlinien und damit auch Anschluss an den Hauptbahnhof, so dass die Anbindung des Plangebietes an den regionalen und den überregionalen Schienenverkehr sichergestellt ist. Auch die Bushaltestelle Marienstraße der Linie 121 ist in direkter fußläufiger Entfernung erreichbar und verbindet das Plangebiet mit der Nordstadt und der Südstadt.

Ruhender Verkehr

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften nach § 47 NBauO notwendigen Einstellplätze für Pkw sind auf den Baugrundstücken zu realisieren. Für alle drei Baufelder sind auf den Grundstücken Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan definiert: Für die Gebäude Dieterichsstraße

33-35 und 35B sind Flächen für Tiefgaragen sowie deren Zufahrten ausgewiesen. Zum Gebäude Dieterichsstraße 31 gehört eine oberirdische Stellplatzfläche direkt vor dem Haus. Damit sind weitere Stellplätze auf den nicht-überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Für das Grundstück Dieterichsstraße 33-35 wird die Ausstattung der Kfz-Stellplätze mit entsprechender Ladeinfrastruktur nach Maßgabe des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Fahrradverkehr

Oberirdische Fahrradabstellplätze sind nach textlicher Festsetzung im Bebauungsplan auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Für das Grundstück Dieterichsstraße 33-35 werden die Anzahl und die Lage der Fahrradabstellplätze unterirdisch und oberirdisch sowie Ladepunkte zur E-Mobilität im städtebaulichen Vertrag fest vereinbart. In dem Freiflächenplan, der dem städtebaulichen Vertrag beiliegt, sind u.a. die oberirdischen Fahrradabstellplätze wie z.B. vor den Hauseingängen oder im rückwärtigen Gartenbereich verortet.

4.8 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Fernwärme, Wasser

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen und Kanäle zur Energie- und Wasserversorgung in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Wesentlichen erschlossen bzw. kann angeschlossen werden.

Für das rückwärtige Gebäude Dieterichsstraße 35B sind im bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 589 Leitungsrechte über den Gemeinschaftshof gesichert. Um die Versorgung für das andere rückwärtige Gebäude Dieterichsstraße 31 zu gewährleisten, werden neben einem Geh- und Fahrrecht auch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Versorgung mit Strom für das Plangebiet wird über eine neue Netzstation gesichert. Hierfür ist vorab ein ebenerdiger Standort mit enercity im Baufeld, das an der Dieterichsstraße liegt, abgestimmt und dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Weitere Regelungen zur Energieversorgung werden für das Baufeld an der Dieterichsstraße im städtebaulichen Vertrag getroffen. Grundlage hierfür sind die Vereinbarungen mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und das gemeinsam zwischen Vorhabenträger und Klimaschutzleitstelle abgestimmte Protokoll.

Entwässerung

Das Plangebiet kann über die bestehenden Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen entwässert werden, Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist der Oberflächenboden für Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Bei der Oberflächenentwässerung gilt für dieses Gebiet für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 80 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

In der Summierung von Schmutz- und Regenwasser darf es nicht zu einer Abflussverschärfung gegenüber der vorherigen Bebauung kommen. Ggf. muss eine Erhöhung der Abflusswerte im Schmutzwasser durch Rückhaltmaßnahmen im Niederschlagswasserbereich ausgeglichen werden. Geplante neue Grundstücksanschlussleitungen dürfen DN 150 nicht überschreiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und die festgesetzten Geh- und Fahrrechte gesichert. Im Zuge von Planungen für Neubauten im Plangebiet ist auf die satzungsgerechte Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern zu achten, um eine reibungslose Entsorgung der hinterliegenden, zu erhaltenden Bestandsgebäude zu gewährleisten.

4.9 Private und öffentliche Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt über eine innenstadtnahe Lage mit guten Infrastruktur- und Freizeitangeboten.

Die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten und Alteinrichtungen sind im Stadtteil selbst bzw. in den angrenzenden Stadtteilen Mitte, Südstadt, Zooviertel und Oststadt vorhanden.

Insbesondere bei der Kleinkinder- und Kinderbetreuung wird jedoch mit einem wachsenden Wohnungsanteil im Stadtteil und steigender Nachfrage eine Standortverdichtung durch öffentliche oder private Träger erforderlich. Die Landeshauptstadt Hannover ist angesichts des bestehenden Rechtsanspruchs für Kindertagesstättenplätze und für die Betreuung der unter 3-jährigen fortlaufend mit dem Ausbau des Angebotes an Kindertagesstätten befasst, um den entsprechenden Versorgungsgrad zu erreichen. Nach Maßgabe des Infrastrukturkostenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover ergeben sich für neue Bauvorhaben im Plangebiet zusätzliche Infrastrukturbedarfe für die Betreuung von Kindergarten- und Krippenkindern. Für das Baufeld an der Dieterichsstraße entsteht auf Grundlage des Infrastrukturkostenkonzeptes und nach dem geplanten städtebaulichen Entwurf in Abhängigkeit der Wohnungsanzahl ein rechnerischer Bedarf von 6 Kindergarten-Plätzen (Kinder über 3 Jahre) und 2 Krippen-Plätzen (Kinder unter 3 Jahre). Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche auf dem Grundstück und der vergleichsweise niedrigen Anzahl der geforderten Betreuungsplätze leistet der Vorhabenträger seinen Infrastrukturkostenbeitrag und verzichtet auf die Einrichtung einer eigenen Kindertagesstätte an diesem Standort. Die Regelungen hierzu erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich entlang der Marienstraße, der Hildesheimer Straße und der Sallstraße. Das Innenstadtzentrum ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Öffentliche Kinderspielplätze

Bisher war im Bebauungsplan Nr. 589 für das Grundstück die Nutzung als Klinik festgesetzt. Durch die Umnutzung zu Wohnbauflächen entsteht zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen, wobei nach dem verbindlichen Ratsbeschluss Nr. 1775 / 2009 2,55 m² je Einwohner anzusetzen sind. Die Versorgung mit Spielflächen ist im betreffenden und in den überwiegenden umliegenden Spielbereichen unzureichend: Der nächst gelegene, fußläufige Spielplatz mit einer Größe von ca. 760 m² befindet sich in der Anlage des Gartenfriedhofes in der Arnswaldtstraße / Marienstraße. Der Gartenfriedhof ist als Grünanlage in die Liste der Baudenkmäler eingetragen, die Spielfläche kann daher nicht erweitert werden.

Der zusätzliche Spielflächenbedarf wird alternativ durch die qualitative Aufwertung des Kinderspielplatzes *Große Barlinge* im Stadtteil Südstadt ca. in 300 m Entfernung jenseits der Marienstraße abgedeckt werden. Die entsprechenden Regelungen hierzu und der zu zahlende Ablösebetrag für den Neubau an der Dieterichsstraße sind im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Der Nachweis von Kleinkinderspielplätzen gemäß § 9 Abs. 3 NBauO im Plangebiet erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Lärmschutz

Schalltechnisches Gutachten

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmquellen ein. Diese sind zum einen Immissionen des Verkehrslärms sowie Gewerbelärm aus der Anlieferungssituation des Gemeinschaftshofes der Gebäude Dieterichsstraße 35A und 35 B und der Marienstraße 51, 55 und 57. Zur Beurteilung der Geräuschbelastung auf das Plangebiet ist daher ein schalltechnisches Gutachten beauftragt worden (siehe Abschnitt 7, Nr. [1]). Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden im Folgenden wiedergegeben:

„1 **Veranlassung und Zweck**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1882 soll auf dem Grundstück Dieterichsstraße 33-35 Planungsrecht für den Neubau von viergeschossigen Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet im Stadtteil Mitte wurde bis Ende 2017 als Klinik genutzt. Das ehemalige Klinikgebäude wurde inzwischen abgerissen. Zum gesamten Areal der Sophienklinik gehörten neben dem Hauptgebäude an der Dieterichsstraße zwei weitere Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks (Dieterichsstraße 31 und 35B), die auch für Klinikzwecke genutzt wurden.

Das Gebäude Dieterichsstraße 35B wird heute von unterschiedlichen Arztpraxen und medizinischen Einrichtungen genutzt und soll in seiner Nutzung erhalten und planungsrechtlich in einem erweiterten Bestandsschutz abgesichert werden.

Das Gebäude Dieterichsstraße 31 [...] soll in seiner städtebaulichen Kubatur bestehen bleiben und in Richtung Wohnen entwickelt werden.

[...] Mit der Untersuchung sollen ggf. bestehende Konflikte aufgezeigt und Empfehlungen für schalltechnische Maßnahmen zur Lösung der Konflikte im Bebauungsplan dargestellt werden. [...]

[...]

2.1 **Zusammenfassung Verkehrslärm**

Die geplanten Neubauten mit Wohnungen werden relevant von den Verkehrslärmimmissionen auf der Marienstraße und der Dieterichsstraße beeinflusst. Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmbelastung werden in der folgenden Tabelle dargestellt. Es werden für die verschiedenen Fassaden der geplanten Neubauten jeweils die minimalen und die maximalen Verkehrslärmpegel aufgeführt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet verglichen.

Tabelle 1: Darstellung der nach RLS-19 berechneten Verkehrslärm-Beurteilungspegel im Plangebiet.

Gebiet	L _{r,Tag}		OW _{Tag}	ΔL _{max}	L _{r,Nacht}		OW _{Nacht}	ΔL _{max}
	Min [dB(A)]	Max [dB(A)]			Min [dB(A)]	Max [dB(A)]		
Gebäude 1, Westfassade	57,5	62,2	55	7,2	49,4	54,2	45	9,2
Gebäude 1, Ostfassade	36,4	44,4	55	-10,6	30,0	36,4	45	-8,6
Gebäude 1, Südfassade	53,3	61,3	55	6,3	46,7	53,3	45	8,3
Gebäude 2, Westfassade	57,5	59,7	55	4,7	49,3	51,6	45	6,6
Gebäude 2, Ostfassade	35,6	42,0	55	-13,0	27,9	34,0	45	-11,0

L_{r,Tag}: Beurteilungspegel nach RLS-19 für die Tageszeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in dB(A)

L_{r,Nacht}: Beurteilungspegel nach RLS-19 für die Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr in dB(A)

OW: Orientierungswert der DIN 18005-1 für den jeweiligen Beurteilungszeitraum in dB(A)

ΔL_{max}: Differenzpegel L_{r,max} – OW. Werte > 0 kennzeichnen eine Überschreitung des Orientierungswertes.

Für die geplanten Gebäude im Plangebiet werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm in einem Allgemeinen Wohngebiet von tagsüber OW = 55 dB(A) an den West- und Südfassaden der geplanten Gebäude um bis zu 7 dB(A) überschritten. An den Ostfassaden werden die Richtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Die nächtlichen Orientierungswerte von OW = 45 dB(A) werden an den West- und Südfassaden der geplanten Gebäude um bis zu 9 dB(A) überschritten. An den Ostfassaden werden die Richtwerte um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Aufgrund der berechneten Überschreitung der Orientierungswerte durch den Straßenverkehr ist die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. [...]

[...]

2.2 Zusammenfassung Gewerbelärm

[...]

Im Plangebiet befinden sich im Gebäude 35B diverse Arztpraxen sowie ein Labor für Zytostatika. Dieses Labor befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes. Da das Labor unter Reinraumbedingungen arbeitet, befindet sich innen an der Ostfassade eine Klimaanlage, deren Zu- und Abluft über jeweils eine Öffnung in der Ost- und Nordostfassade realisiert wird. Diese beiden Öffnungen sind als relevante Gewerbequellen zu betrachten. Unter dem Gebäude 35B befindet sich eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen für Pkw. Unter den Neubauten ist ebenfalls eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen geplant.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich in den Gebäuden entlang der Marienstraße diverse Gewerbenutzungen. Hierzu zählen eine Apotheke, ein Biomarkt, ein Bäcker, eine Salatbar sowie diverse Arzt- und Büronutzungen. Im Gebäude Dieterichsstraße 35A wird ferner eine Druckerei betrieben.

Alle o.g. Nutzungen befinden sich in einem Bebauungsplan Nr. 589 als MK (Kerngebiet) ausgewiesenen Bereich. Gemäß Bebauungsplan sind hier nicht störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Der Innenhofbereich, auf dem die Belieferung des Biomarktes und der Druckerei erfolgt und auf dem sich auch Pkw-Stellplätze befinden, ist im Bebauungsplan Nr. 589 als Gemeinschaftshof gekennzeichnet.

In den nachfolgenden Tabellen sind die berechneten Beurteilungspegel der Gewerbelärmbelastung auf das Plangebiet, die Belastung aus dem Plangebiet heraus und die nach Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 1882 zu verzeichnende Gesamtbelastung dokumentiert. [...]

Tabelle 2: Darstellung der berechneten Beurteilungspegel $L_{r,z}$ aufgrund der **Gewerbelärmbelastung auf das Plangebiet, beurteilt nach TA Lärm.**

Ort	Beschreibung	Beurteilungspegel Werktag 06 – 22 Uhr		Beurteilungspegel Nacht (lauteste Stunde) 22 – 06 Uhr	
		IRW [dB(A)]	Rechenwert [dB(A)]	IRW [dB(A)]	Rechenwert [dB(A)]
		IAP 49	Gebäude 1, 11, OG1 Süd	60	56
IAP 47	Gebäude 1, 13, OG1 Ost	60	56	45	41
IAP 42	Gebäude 1, 14, OG1 Ost	60	56	45	41
IAP 61	Dieterichsstraße 31 2, OG2 Süd	60	44	45	29

IRW: Immissionsrichtwert gemäß Gebietseinstufung am Immissionsaufpunkt in dB(A)

Die durch die aus den Gewerbenutzungen im MK-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 589 entlang der Marienstraße erzeugte Gewerbelärm-Vorbelastung im Plangebiet unterschreitet die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gemäß TA-Lärm um mindestens 4 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Die Grenzwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden tagsüber eingehalten. Nachts würde es bei Verladetätigkeiten auf dem Gemeinschaftshof zu einer Überschreitung der Grenzwerte kommen [...]. Daher sind nachts keine lautstarken Verladetätigkeiten möglich, was für das MK-Gebiet auch jetzt schon gilt.

Tabelle 3: Darstellung der berechneten Beurteilungspegel $L_{r,z}$ aufgrund der **Gewerbelärmbelastung aus dem Plangebiet, beurteilt nach TA Lärm.**

Ort	Beschreibung	Beurteilungspegel Werktag 06 – 22 Uhr		Beurteilungspegel Nacht (lauteste Stunde) 22 – 06 Uhr	
		IRW [dB(A)]	Rechenwert [dB(A)]	IRW [dB(A)]	Rechenwert [dB(A)]
		IAP 3	Marienstraße 55, OG2 NW	60	36
IAP 8	Marienstraße 51,53, OG1 West	60	46	45	44
IAP 70	Berliner Allee 60 A, EG West	55	42	40	40
IAP 49	Gebäude 1, 11, OG1Süd	60	45	45	43
IAP 48	Gebäude 1, 13, EG Ost	60	42	45	40
IAP 43	Gebäude 1, 14, EG Ost	60	40	45	38
IAP 65	Dieterichsstraße 31, 1, OG1 Ost	60	33	45	33

IRW: Immissionsrichtwert gemäß Gebietseinstufung am Immissionsaufpunkt in dB(A)

Die Gewerbelärmbelastung im Plangebiet wird hauptsächlich durch die Zu- und Abfahrten in und aus der Tiefgarage durch die gewerblichen Nutzer der Tiefgarage im Gebäude Dieterichsstraße 35B sowie der Bewohner der neu geplanten Gebäude bestimmt.

Die Lüftungsanlagen des Laborbetriebes im Gebäude Dieterichsstraße 35B stellen für die neu geplanten Wohngebäude keine relevante Gewerbelärmbelastung dar. Die Grenzwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden tagsüber und nachts eingehalten [...].

Tabelle 4: Darstellung der berechneten Beurteilungspegel $L_{r,z}$ aufgrund der Gesamt-Gewerbelärm-belastung, beurteilt nach TA Lärm.

Ort	Beschreibung	Beurteilungspegel Werktag 06 – 22 Uhr		Beurteilungspegel Nacht (lauteste Stunde) 22 – 06 Uhr	
		IRW [dB(A)]	Rechenwert [dB(A)]	IRW [dB(A)]	Rechenwert [dB(A)]
		IAP 4	Marienstraße 55, OG1 N/W	60	60
IAP 8	Marienstraße 51,53, OG1 West	60	57	45	46
IAP 67	Berliner Allee 60 A, OG3 West	55	48	40	40
IAP 49	Gebäude 1, 11, OG1 Süd	60	56	45	45
IAP 47	Gebäude 1, 13, OG1 Ost	60	56	45	43
IAP 41	Gebäude 1, 14, OG2 Ost	60	55	45	42
IAP 61	Dieterichsstraße 31, 1, OG2 Süd	60	43	45	33

IRW: Immissionsrichtwert gemäß Gebietseinstufung am Immissionsaufpunkt in dB(A)

Auch durch die Gesamtbelastung aller Gewerbelärmquellen im und außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes eingehalten. Die berechnete mögliche Überschreitung des Richtwertes an IAP 8 um 1 dB(A) ist auf die im Modell nicht zu vermeidende doppelte Berücksichtigung des Zufahrtsverkehrs zur Tiefgarage Gebäude 35B zurückzuführen und wird in der Realität nicht auftreten.

Die Grenzwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden tagsüber eingehalten. Nachts würde es bei Verladetätigkeiten auf dem Gemeinschaftshof zu einer Überschreitung der Grenzwerte kommen [...]. Daher sind nachts keine lautstarken Verladetätigkeiten möglich, was für das MK-Gebiet auch jetzt schon gilt.

Aus den Ergebnissen der Gewerbelärmbetrachtung lässt sich für das Plangebiet ableiten, dass hier die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß TA-Lärm nicht einzuhalten sind. Daher ist die Einstufung als Mischgebiet zu empfehlen. Bei dieser Einstufung besteht für die Gewerbenutzungen im Bereich der Marienstraße in Bezug auf das Plangebiet eine Entwicklungsreserve von mindestens 4 dB(A). [...]"

Stellungnahme der Landeshauptstadt Hannover

Verkehrslärm

Im Hinblick auf die dargestellte Lärmpegelüberschreitung schließt sich die Landeshauptstadt Hannover den Ergebnissen des Gutachtens an. An Anlehnung an die DIN 18005, die für allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorsieht, sind die berechneten Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) tagsüber und bis zu 9 dB(A) in der Nacht an den West- und Südfassaden der neu geplanten Gebäude an der Dieterichsstraße so erheblich, dass grundsätzliche Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. den Bau von Lärmschutzwänden, sind aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht nicht möglich. Zur Durchführung weiterer aktiver Lärmschutzmaßnahmen führt das Gutachten erläuternd aus:

„[...] Die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen direkt an der Quelle, wie z.B. ‚Flüsterasphalt‘ und eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf maximal 30 km/h können zu einer Verminderung der Geräuschpegel führen, sind aber im Rahmen der Bauleitplanung durch den Bebauungsplan Nr. 1882 nicht zu regeln. Für die Dieterichsstraße besteht schon eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Die geplanten Baukörper sind städtebaulich schon als lärmrobuster Städtebau zu betrachten, da die Abschirmung des Verkehrslärms der Dieterichsstraße durch die geplanten Gebäude an deren Ostfassaden und im Innenhofbereich für eine ruhige Zone sorgt. [...]"

Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Im Bebauungsplan wird demnach eine Festsetzung getroffen, die vorsieht, dass im Plangebiet an den Fassaden im Baufeld entlang der Dieterichsstraße sowie an der südlichen Fassade zur Marienstraße (zufahrt zum Gemeinschaftshof) besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, fensterunabhängige Belüftungen) 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. 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 24. 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 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden. Die 24. BImSchV sieht als anzustrebenden Innenraumpegel (Tageswerte) z.B. für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, 27 dB und für Wohnräume 37 dB vor.

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

Der Nachweis über konkrete passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassaden an der Dieterichsstraße und zum Gemeinschaftshof hin wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt und geprüft.

Gewerbelärm

Die Ergebnisse des Gutachtens sind nachvollziehbar dargestellt. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich diesen Ergebnissen an.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes das angrenzende Kerngebiet an der Marienstraße und der damit verbundenen Tätigkeiten auf dem Gemeinschaftshof sowie des bestehenden gewerblichen Teils im Gebäude Dieterichsstraße 35B im Plangebiet lassen sich die Lärmwerte nach TA-Lärm sowohl tagsüber als auch nachts für ein allgemeines Wohngebiet nicht einhalten. Die Lärmwerte eines Mischgebietes nach TA-Lärm werden sowohl tagsüber als auch nachts um bis zu 4 dB(A) unterschritten.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes für den südlichen Teil des Baufeldes an der Dieterichsstraße sowie für das rückwärtige Gebäude 35B werden zum einen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich zwischen den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten dem Kerngebiet an der Marienstraße gewährleistet, zum anderen wird die Bestandsnutzung im Gebäude 35B in seiner Nutzung im neuen Planungsrecht abgesichert.

5.2 Naturschutz

Das Plangebiet als ehemaliges Klinikgelände umfasst ein Ensemble aus straßenbegleitender und rückwärtiger Bebauung und einen gärtnerisch angelegten Innenhof mit Baum- und Strauchbestand (ehemaliger Klinikpark). An der Dieterichsstraße stehen drei als erhaltenswert eingestufte Straßenbäume.

Die Gehölze stellen ein Brut-, Rast- und Nahrungsbiotop für typische Vögel der Siedlungsräume dar und leisten zudem einen Beitrag für den bioklimatischen Ausgleich. Die Bäume in der Dieterichsstraße prägen zudem den Straßenraum. Die rückwärtige Grünfläche trägt zur Versickerung und Speicherung von Niederschlägen bei.

Aufgrund der Flächenstruktur besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz. Innerhalb des Gebietes sind keine Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG ausgewiesen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können bei einer entsprechenden Ausgestaltung des Grün- und Freiraumkonzeptes vermieden werden. Der Bebauungsplan trifft für den Schutz und den Erhalt des rückwärtigen Freiraumes sowie für die nicht-überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet detaillierte Festsetzungen (siehe Abschnitt 4.4 Bauland - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und 4.5 Freiraum). Weitergehende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag für das Grundstück Dieterichsstraße 33-35 vereinbart.

Baumschutz / Artenschutz

Für das Plangebiet finden die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover Anwendung und sind zu beachten.

Durch Fällarbeiten werden potenzielle Lebensräume von Vögeln und ggf. weiteren gehölzbewohnenden Arten verloren gehen. Aussagen zu erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern und zu erforderlichen Fällungen und Ersatzpflanzungen sind in der *Anlage 2 – Baumampel Dieterichsstraße 33-35* dargestellt. Die erforderlichen Fällungen umfassen zwei Nadelbäume, die als abgängig beurteilt worden sind und nicht ersetzt werden müssen.

Um den Erhalt der auf dem Grundstück vorhandenen Bäume und Sträucher zu sichern, sind mit Beginn von Bautätigkeiten geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 durchzuführen. Weitere Regelungen zum Baumschutz während der Bauphase, vor allem auch für die drei Bäume im Straßenraum, sind im städtebaulichen Vertrag für das Grundstück Dieterichsstraße 33-35 vereinbart.

Artenschutzrechtliche Hindernisse für die Realisierung der Planung sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Es liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Tier- oder Pflanzenarten vor. Grundsätzlich können jedoch im Plangebiet aufgrund seiner bestehenden Grünstruktur Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Ggf. erforderliche Fäll- oder Räumungsarbeiten könnten geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vernichten. Zeitnah vor diesen Arbeiten sollten daher entsprechende Bestandsüberprüfungen durch Fachgutachter vorgenommen werden. Sofern besetzte Nester oder dauerhaft geschützte Lebensstätten festgestellt werden, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover erforderliche Maßnahmen abzustimmen.

Erforderliche Baumfällungen sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch im Winter geschützte Arten auf den Flächen aufhalten können (z.B. Igel).

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG finden uneingeschränkt Anwendung und sind zu beachten.

Eingriffsregelung

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte in dem Bebauungsplan Nr. 589 kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen.

Unabhängig davon gelten in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.3 Energieversorgung und Wärmeschutz

Mit der Zielsetzung, bis 2020 den CO₂-Ausstoß um 40% zu senken (Basis 1990) hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover die Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008 – 2020 im Dezember 2008 beschlossen. In den „Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ der Landeshauptstadt Hannover wurden Details zur Umsetzung festgelegt und sind bei der Planung zu berücksichtigen. Es soll damit erreicht werden, die zusätzlichen CO₂-Emissionen neuer Baugebiete möglichst gering zu halten.

Zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens auf dem Grundstück Dieterichsstraße 33-35 hat am 25.11.2020 ein Beratungsgespräch des Vorhabenträgers mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover stattgefunden, in dem die folgenden einzuhaltenen Gebäudeenergiestandards und das Energiekonzept des Vorhabens abgestimmt und in den städtebaulichen Vertrag übernommen wurden:

- Errichtung des geplanten Gebäudes mindestens nach Effizienzhaus-55-Standard
- Anschluss an das städtische Fernwärmenetz (oder einer gleichwertigen Alternative)
- Errichtung von Photovoltaikanlagen oder alternativer Anlagen auf dem Dach des Gebäudes

5.4 Altlasten

Für das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld liegen Informationen zu Altstandort-Verdachtsflächen und Trümmerschuttauffüllungen vor. Um zu klären, unter welchen Bedingungen die geplanten sensiblen Nutzungen zu realisieren sind, wurde zunächst eine Historische Recherche und darauf aufbauend eine Orientierende Untersuchung durchgeführt.

Historische Recherche

Die durchgeführten Arbeiten wurden auftragsgemäß entsprechend der Vorgaben des Leitfadens zur Historischen Recherche der Landeshauptstadt Hannover 2014 von der Firma *ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz* aus Bremen durchgeführt.

Auf den angrenzenden Grundstücken in der Marienstraße, der Dieterichsstraße sowie der Berliner Allee konnten trotz der in den vergangenen Jahrzehnten wechselnden Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Nutzungen wie Buchbinderei, Druckerei und Fleischerei etc.) keine kontaminationsrelevanten Auswirkungen für das Plangebiet ermittelt werden.

Im Plangebiet selbst wurden ab 1844 verschiedene Wohngebäude errichtet, die im 2. Weltkrieg in Teilen vollständig zerstört wurden. Die Sophienklinik wurde 1951 als Belegarztpraxis eröffnet und 2017 geschlossen. Das ehemalige Hauptgebäude der Klinik (Dieterichsstraße 33-35) ist inzwischen vollständig abgerissen worden. Auf dem Grundstück befinden sich

noch ein ehemaliges Wohngebäude (zeitweise als Physiotherapie und Sozialräume der Sophienklinik genutzt) und das Gebäude 35B, das gegenwärtig als Ärztehaus und durch andere medizinische Einrichtungen (z.B. Labor) genutzt wird.

Entsprechend des Branchenkatalogs zur Bewertung der radiologischen Altlastenrelevanz von gewerblichen und industriellen Standorten in der Region Hannover, der in der Landeshauptstadt Hannover anzuwenden ist, sind Kliniken uneingeschränkt als radiologisch altlastenrelevant einzustufen. Da das Klinikgebäude abgerissen und die ehemalige Bausubstanz von der Fläche verbraucht wurde, ist auch ein möglicher Verbleib ehemals verwendeter radiologischer Substanzen auf dem Grundstück als gering wahrscheinlich einzustufen, jedoch auch nicht vollständig auszuschließen. Daher war für das ehemalige Klinikgelände eine radiologische Untersuchung der Oberfläche zum Ausschluss des Verdachts vorzusehen.

Im Bereich des Plangebietes wurden 2020 Baugrunduntersuchungen durchgeführt. In Bodenmischproben wurden zum Teil erhöhte Gehalte an Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) angetroffen.

Im Abgleich mit der geplanten Neubebauung und der vorgesehenen Wohnnutzung ist erkennbar, dass der alte Baumbestand als Grünfläche erhalten bleibt. Aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse, die im Rahmen der Baugrunderkundung ermittelt wurden, wurde empfohlen, im Bereich der gegenwärtigen und zukünftigen Frei- bzw. Grünflächen eine Beprobung des Oberbodens nach BBodSchV vorzunehmen, um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) in Hinblick auf die zukünftige Wohnnutzung auszuschließen. Sämtliche Arbeiten, die den Untergrund aufschließen, sind kampfmitteltechnisch zu begleiten.

Orientierende Untersuchungen

Der Landeshauptstadt Hannover wurde am 22.01.2021 die Endfassung der Orientierenden Untersuchungen von der Firma *ifab - Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz* aus Bremen vorgelegt.

Als Konsequenz aus den Ergebnissen der Historischen Recherche sollten zwei Aspekte näher beleuchtet werden: Zum einen bestand eine uneingeschränkte radiologische Altlastenrelevanz für die Vornutzung als Klinik und zum anderen sollten die Bereiche der gegenwärtigen und zukünftigen Freiflächen in Hinblick auf eine mögliche Belastung durch künstliche Auffüllungen im Oberboden geprüft werden, ob eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch (gemäß BBodSchV) auszuschließen ist.

Sämtliche Geländearbeiten wurden am 11.01.2021 durchgeführt und von der Firma *Schollenberger* kampfmitteltechnisch begleitet. Die radiologischen Untersuchungen in Form einer Begehung inklusive oberflächennaher Messung der Strahlenbelastung wurden von der Firma *NCC* aus Braunschweig, vorgenommen. Die erkundeten Bereiche sind oberflächennah als radiologisch unbelastet einzustufen.

Darüber hinaus wurde in drei Mischprobenfeldern für die Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch in der Feinfraktion Oberboden-Mischproben gewonnen. Aus den Tiefenintervallen 0,00-0,10 m und 0,10-0,35 m wurden entsprechend der Vorgaben der BBodSchV die Proben entnommen. In Bereichen mit befestigter Oberfläche aus Betonpflaster oder Gehwegplatten wurden diese aufgenommen und in der Folge entsprechend der dann vorgefundenen Oberflächen die Probenahme durchgeführt.

In den Einzelproben wurden in der Regel humose, ehemals vermutlich im Rahmen von gärtnerischen Tätigkeiten bis mindestens 0,35 m Tiefe bearbeitete bzw. anthropogen überprägte feinsandige Mittelsande mit unregelmäßigen Beimengungen von Bauschuttbruch (hier jeweils Backstein und Betonbruch in Anteilen von <2 bis lagenweise maximal 80 %, in differierenden Tiefen) und z.T. Füllsanden oder auch Mineralgemischen angetroffen. Insgesamt machte der

angetroffene Oberboden einen sehr unauffälligen Eindruck. Bis auf die vorhandenen Beimengungen technogener Substrate wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten vorgefunden, aus denen Hinweise auf deutlich erhöhte Schadstoffgehalte abzuleiten gewesen wären.

Die Analysenergebnisse der Feinbodenproben wiesen sämtlich Schadstoffgehalte auf, die unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen oder Wohngebieten liegen. Die Bodenwerte Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover wurden für den Parameter PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) in einem Bodenmischfeld (BMP3) für Wohngebiete und Kinderspielfläche geringfügig überschritten. Aus diesen geringfügigen Überschreitungen ergeben sich keine weiteren Konsequenzen, da diese Bestandsgrünfläche auch in der zukünftigen Planung als Grünfläche weitergenutzt wird.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Hannover

Die vorliegenden Ergebnisse stehen demnach der geplanten Wohnnutzung nicht im Wege. Weitere Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom Gutachter als nicht erforderlich angesehen. Die Landeshauptstadt Hannover folgt den Bewertungen des Gutachters.

Da das Plangebiet im Bereich einer ausgedehnten Grundwasser-Belastungsfahne mit LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) liegt, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Nutzung des Grundwassers zu unterbleiben hat.

5.5 Gewässer

Grundwasser

Wie in der Historische Recherche bezüglich der möglichen Altlasten ermittelt und in den Orientierenden Untersuchungen bestätigt (siehe Abschnitt 5.4 Altlasten), liegt das Bebauungsplangebiet im Bereich einer ausgedehnten Grundwasser-Belastungsfahne mit LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Nutzung des Grundwassers zu unterbleiben hat.

Es wird etwaigen Vorhabenträgern empfohlen, sich frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde Region Hannover (Team Gewässerschutz Ost) in Verbindung zu setzen.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (hier z. B. Bau einer Tiefgarage) 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 m³).

Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässerschutz Ost) einzureichen.

Niederschlagswasserversickerung

Es ist das erklärte Ziel der Landeshauptstadt Hannover, auf befestigten Flächen anfallendes Regenwasser, soweit wie möglich örtlich zu versickern (DS 1440/2007). Die Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten ist dahingehend zu prüfen. Bei einem entsprechend versickerungsfähigen Untergrund ist sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser, auf den jeweiligen Grundstücken, zur Versickerung zu bringen. Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht im ausreichenden Maße zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet, für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 80 l/s*ha.

Für eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- und Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt, ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für Hofflächen (Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächen-Versickerungsanlagen, ausgeführt wird.

Die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung ist grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. - Januar 2002) durchzuführen.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des HQ₂₀₀-Überschwemmungsgebietes. Bei zukünftigen Planungen sind zur Berücksichtigung von Klimawandelbelangen möglichst die Wasserstände eines HQ₂₀₀ zur Sicherung potenzieller Zutrittspfade in Gebäude, z.B. Garageneinfahrten, Keller- und Gebäudeeingänge, Lichtschächte usw. zugrunde zu legen.

Die Einzugsgebiete, die aufgrund der Geländetopografie theoretisch oberflächlich über das Plangebiet entwässern, weisen eine Größe von weniger als einem Hektar auf. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden. Im derzeitigen Bestand ist im Bereich der Tiefgarageneinfahrt Dieterichsstraße 35B eine signifikante Geländesenke zu erkennen. Die Vermeidung einer Überflutungsgefährdung geplanter Tiefgaragen ist im weiteren Planverlauf zu berücksichtigen.

5.6 Kampfmittel

Nach vollständiger Auswertung der derzeit vorliegenden Luftbilddaufnahmen aus dem 2. Weltkrieg durch den Kampfmitteldienst besteht für einen Großteil des Plangebietes ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Lediglich auf zwei kleinen Flächen auf den Grundstücken Dieterichsstraße 31 und 35B wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Es ist davon auszugehen, dass in den Verdachtsflächen noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden für diese Bereiche Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Oberflächensondierungen bzw. eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung) empfohlen.

6. Städtebaulicher Vertrag

Zu weiteren Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ergebenden städtebaulichen Fragen, wurde zwischen dem Investor des Grundstücks Dieterichsstraße 33-35 (Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG, Hannover) und der Landeshauptstadt Hannover ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Die Regelungen des Vertrages umfassen insbesondere:

- Bauvorhaben
- Klinkerfassaden und sonstige Materialien
- Freiflächengestaltung
- Schutz von Bäumen und Gehölzen während der Bauarbeiten
- Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung
- Kampfmittel
- Verkehrliche Maßnahmen
- Effektive Energienutzung, Energieeinsparung
- Elektromobilität für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
- Fahrradabstellplätze

- Soziale Infrastruktur, Kindertagesstättenversorgung
- Spielplatzversorgung
- Anteil geförderter Wohnungsbau

7. Fachgutachten

- [1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1882 Dieterichsstraße in Hannover, AiR – Akustik im Raum – Ingenieurbüro GmbH Hamburg Hannover Berlin, 28.02.2022
- [2] Historische Recherche – B-Plan 1882 Dieterichsstraße in Hannover-Mitte, ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Bremen, 12.11.2020
- [3] Orientierende Untersuchungen im Bereich des B-Plangebietes 1882 in Hannover-Mitte, ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Bremen, 21.01.2021

Die genannten Gutachten wurden durch die Fachverwaltung geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese Gutachten werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf sowie der Begründung öffentlich ausgelegt.

8. Kosten für die Stadt

Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben auf dem Grundstück Dieterichsstraße 33-35 entstehen u.a. Kosten für Umbaumaßnahmen in der Dieterichsstraße an den öffentlichen Fahr- und Gehwegen zur Sicherstellung der Feuerwehrezufahrten und für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Spielplätze.

Auf der Grundlage von § 11 BauGB wurde mit Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co.KG als Eigentümerin des Grundstücks eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geschlossen.

Es verbleiben daher keine Kosten bei der Stadt.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
März 2022

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

(Warnecke)
Fachbereichsleiter

Stadtoberamtsrat

61.11 / 23.03.2022

**Anlage 1 zur Begründung – Bebauungsplan 1882
„1. Preis Städtebaulicher Entwurf“**



1. Preis, Verfasser: pape+pape architekten, Kassel

Abb. ohne Maßstab

Anlage 2 zur Begründung – Bebauungsplan 1882 „Baumampel Dieterichsstraße 33-35“



Bäume und Sträucher für Hannover

Diese Listen sollen Ihnen die Suche nach den in Hannover heimischen¹ und geeigneten eingebürgerten Gehölzen erleichtern, wenn Sie einen Baum oder Strauch pflanzen möchten. Sie geben Auskunft über die unterschiedlichen Eigenschaften der Pflanzen und über ihre Bedeutung für die Natur und sollen als Vorgabe für ggf. durchzuführende Ersatzpflanzungen dienen.

Grundsätzlich empfehlen wir standortgerechte, heimische Gehölze.

- Sie haben Ihnen keinen Platz in den Nahrungsketten des Naturhaushaltes und bieten einer wesentlich höheren Anzahl heimischer Tierarten einen Lebensraum.
- Sie sind an die naturräumlichen Gegebenheiten, z. B. Klima und Boden, und an die ökologischen Wechselwirkungen unserer Landschaft gut angepasst.
- Sie sind typische Elemente unserer Kulturlandschaft, die z. B. durch Kopfweiden, bewährte alte Obstsorten, Misch-Hecken (z. B. mit Schornen, Weiden und Fleckenrosen) und Einzelebäume gut gegliedert sind.
- Standortgerecht ist ein Gehölz, wenn seine Bedürfnisse (z. B. nach Sonne oder nach bestimmten Bodeneigenschaften) am Pflanzstandort berücksichtigt werden.
- Der mit einer verträglichen Klimawandel lässt aber auch nichtheimischen Gehölzen größere Bedeutung zukommen, da bestimmte Arten mit ihrer hochtoleranten Art den besonderen klimatischen Anforderungen im Stadtklima besser angepasst sind. In der freien Landschaft dürfen jedoch ausschließlich heimische Gehölzarten gepflanzt werden. Um heimischen Tierarten einen ausreichenden Lebensraum anzubieten, sollten in Gärten heimische Gehölze überwiegen.

Ersatzpflanzungen

- Baumgrößenordnungen und Mindestgrößen werden von der Baumschutzsatzung vorgegeben und in unseren Bescheiden festgesetzt. Eine Auswahl aus dieser Liste und der Spalte der entsprechenden Ordnung entspricht auf jeden Fall deren Bestimmungen.
- Wünschen Sie trotzdem eine andere Baumart, sprechen Sie dies bitte zuvor mit uns ab.
- Bitte melden Sie uns die Ersatzpflanzung. Sie vermeiden dadurch unnötige Nachfragen und Nachbearbeitung. Dafür können Sie den Coupon am Ende der Liste verwenden.
- Der Baum oder Strauch sollte aus einer anerkannten Markenbaumschule kommen.
- Je größer Ersatzbäume oder -sträucher bei der Pflanzung sind, desto früher können sie den Wert gefällter Bäume oder entfernter Sträucher ersetzen. Die Mindestgröße wird von der Baumschutzsatzung vorgegeben.
- Ver- und Entsorgungsleistungen dürfen generell nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Abkürzungs- und Zeichenerklärungen

Ordnungszahlen	Wuchsformen	Vorsicht
I. Ordnung: die höher als 20 m werden können	rundlich breiter Kronenaufbau	alle Pflanzenteile für Menschen giftig
II. Ordnung: mittelgroße Bäume, mit Höhen von 12 bis 20 m	schlanker Kronenaufbau	Früchte für Menschen giftig
III. Ordnung: Kleinbäume mit Höhen von 7 bis 12 m	Kleinbaum	Samen für Menschen giftig
o. Hb. Sträucher, sonstiges Gehölze bis zu 7 m Höhe	Strauch	Wurzeln können Pfählen anheben; Pflanzabstand zu Mauerwerk mind. 3 m
Bevorzugte Böden	Wurzelsysteme	Wurzeln neigen zum Einwachsen in nicht wurzelfeste Entwässerungsleitungen
reicher Boden, z. B. Sandböden	herzförmig	Naturwert
mittelschwerer Boden, z. B. Lehm	flach	wertvoll für die Natur
schwerer Boden, z. B. Lehm-, Tonböden, Mergel, Löss	herzförmig	besonders wertvoll für die Natur
toleriert trockene Böden	intensiv	
	Bevorzugte Standorte	
	sonnig	
	halbschattig	
	schattig	

¹ Heimische (oder wissenschaftlich „autochthon“) Gehölzarten hatten bereits in der ursprünglichen, vom Menschen unbeeinflussten Vegetation ihren festen Platz.

Auswahl empfohlener, heimischer Gehölzarten

Deutscher Name	Wissenschaftlich	Ordnung	Standort	Wuchstform	Höhe	Wurzeln	Boden	Vorsicht	Natur
Feld-Ahorn	Acer campestre	II	Sonne	Umfällig	bis 15 m	flach	flach		flach
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	I	Sonne	Umfällig	bis 25 m	flach	flach		flach
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	I	Sonne	Umfällig	bis 30 m	flach	flach		flach
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	I	Sonne	Umfällig	15 - 25 m	flach	flach		flach
Berberitze	Berberis vulgaris	St	Sonne	Umfällig	bis 3 m	flach	flach		flach
Sand-Birke	Betula pendula	II	Sonne	Umfällig	15 - 28 m	flach	flach		flach
Hainbuche	Carpinus betulus	II	Sonne	Umfällig	bis 15 m	flach	flach		flach
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	St	Sonne	Umfällig	4 - 6 m	flach	flach		flach
Hasel	Corylus avellana	St	Sonne	Umfällig	2 - 6 m	flach	flach		flach
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	S/III	Sonne	Umfällig	2 - 10 m	flach	flach		flach
Einriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	S/III	Sonne	Umfällig	1 - 5 m	flach	flach		flach
Besenginster	Cyflus scoparius	St	Sonne	Umfällig	0,5 - 2 m	flach	flach		flach
Pflaflentbüchen	Eionymus europaeus	St	Sonne	Umfällig	1 - 3 m	flach	flach		flach
Rohrleuchte	Fagus sylvatica	I	Sonne	Umfällig	bis 35 m	flach	flach		flach
Faulbaum	Fraxinus alnus	S/Hb	Sonne	Umfällig	1 - 4 m	flach	flach		flach
Esche	Fraxinus excelsior	I	Sonne	Umfällig	15 - 35 m	flach	flach		flach
Stechpalme, Hülse	Ilex aquifolium	S/III	Sonne	Umfällig	3 - 10 m	flach	flach		flach
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	St	Sonne	Umfällig	1 - 2 m	flach	flach		flach
Halzapele / Wildapfel	Malus silvestris	III	Sonne	Umfällig	8 - 10 m	flach	flach		flach
Kiefer	Pinus sylvestris	I	Sonne	Umfällig	bis 25 m	flach	flach		flach
Vogelkirsche	Prunus avium	II - III	Sonne	Umfällig	5 - 20 m	flach	flach		flach
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	S/III	Sonne	Umfällig	5 - 15 m	flach	flach		flach
Trauben-Eiche	Quercus petraea	I	Sonne	Umfällig	15 - 35 m	flach	flach		flach
Stiel-Eiche	Quercus robur	I	Sonne	Umfällig	20 - 35 m	flach	flach		flach
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	S/Hb	Sonne	Umfällig	1 - 3 m	flach	flach		flach
Hunde-Rose	Rosa canina	St	Sonne	Umfällig	bis 3 m	flach	flach		flach
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	St	Sonne	Umfällig	bis 2 m	flach	flach		flach
Silber-Weide	Salix alba	I	Sonne	Umfällig	15 - 30 m	flach	flach		flach
Ohre-Weide	Salix aurita	St	Sonne	Umfällig	1,5 - 3 m	flach	flach		flach
Sil-Weide	Salix caprea	S/III	Sonne	Umfällig	4 - 10 m	flach	flach		flach
Purpur-Weide	Salix purpurea	S/Hb	Sonne	Umfällig	2 - 6 m	flach	flach		flach
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	St	Sonne	Umfällig	3 - 7 m	flach	flach		flach

Landeshauptstadt Hannover | Fachbereich Umwelt und Stadtgrün: „Bäume und Sträucher für Hannover“ | 2021

Deutscher Name	Wissenschaftlich	Ordnung	Standort	Wuchsform	Höhe	Wurzeln	Boden	Vorsicht	Natur
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	St			1 - 3 m				
Eberesche, Vogeibeere	Sorbus aucuparia	St/III			5 - 15 m				
Winter-Linde	Tilia cordata	I			10 - 25 m				
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	I			bis 40 m				
Berg-Ulme	Ulmus glabra	I			bis 30 m				
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	I			bis 25 m				
Feld-Ulme	Ulmus minor	St/I			15 - 30 m				
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	St			1 - 3 m				

Beispiele für geeignete Obstgehölze

Obstbäume sind wertvolle Pflanzen für den Naturschutz. Sie sollten, mit Ausnahme von Quitten und Beerenobstgehölzen, als Hochstämmе gepflanzt werden. Bei unserer Auswahl wurde besonderer Wert auf Robustheit gelegt.

Deutscher Name	Alte Sorten	Ordnung	Standort	Wuchsform	Höhe	Wurzeln	Boden	Natur
Apfel	Kaiser Wilhelm, Bookloop, Jakob Lebel, Ontario, Goldparäne, Berlepsch	III			bis 10 m			
Birne	Gute Lübe, Gellers Butterbirne, Clapps Lübling, Williams Christl	III			bis 12 m			
Birnenquitte	Berezki-Quitte, Riesenquitte von Leskovic	Ko/St			3 - 5 m			
Zwetsche	Hauszwetsche, Ronsumer Renklode, Altländer Aromazwetsche	III			3 - 8 m			
Mirabelle	Mirabelle von Nancy	Kb			3 - 5 m			
Sauerkirsche	Morlettauer, Kellerias 14, Ludwigs Frühe, Scharenmöhle	III			bis 15 m			
Süßkirsche	Bätkers Rote Knoopel, Dänissens Gelbe Knoopel, Mittelfrühe Herz, Schneiders Späte Knoopel, Hedeifinger	III			bis 15 m			
Schwarze Johannisbeere		St			0,8 - 1,5 m			
Rote Johannisbeere		St			0,5 - 1,5 m			
Stachelbeere		St			0,5 - 1,5 m			
Himbeere		St			1 - 1,2 m			
Edelkastanie / Eskkastanie		I			bis 30 m			
Walnuss		I / II			15 - 25 m			

Auswahl von nicht gebietsheimischen Gehölzarten und -sorten mit gestalterischer, stadtklimatischer und ökologischer Bedeutung

Diese Liste beinhaltet hier ursprünglich nicht vorkommende Gehölze bestimmter wärme- und trockenoleranter Arten, die aber den besonderen klimatischen Anforderungen im Stadtbereich besser angepasst sind. Außerdem sind sie nach derzeitigem Stand geeignet, mit den sich verändernden gesamtökologischen Bedingungen gut zurechtzukommen. Sie dürfen in der freien Landschaft nicht gepflanzt werden und sollen in Gärten einen Anteil von 50 % nicht überschreiten.

Deutscher Name	Wissenschaftlich	Ordnung	Standort	Wuchsform	Höhe	Wurzeln	Boden	Vorsicht	Natur
Felsenahorn	Acer monspessulanum	III/Kb			3 - 10 m				
Rothorn u. Sorten	Acer rubrum	I			bis 40 m				
Rote Kastanie	Aesculus carnea	III			8 - 12 m				
Rokkastanie	Aesculus hippocastanum	I			bis 30 m				
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	St/III			6 - 8 m				
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis	St			1 - 3 m				
Kornelkirsche	Cornus mas	St			4 - 7 m				
Baumhasel	Corylus colurna	II			bis 20 m				
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	St/III			2 - 10 m				
Schmalblättrige Esche u. Sorten	Fraxinus angustifolia	II			15 - 20 m				
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	III			8 - 15 m				
Riesenbaum	Koeleruteria paniculata	III			6 - 8 m				
Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare	St			1 - 5 m				
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	I			bis 40 m				
Mispelbaum	Mespilus germanica	St/Kb			2 - 5 m				
Maulbeerbaum	Morus alba	II / III			8 - 10 m				
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	II			15 - 20 m				
Morgenländische Platane	Platanus orientalis	I			25 - 30 m				
Felsenkirsche	Prunus mahaleb	St/III			3 - 10 m				
Holzbirne	Prunus pyrasier	II / III			10 - 18 m				
Zerzichte	Quercus cerris	I			bis 30 m				
Ungarische Eiche	Quercus traileana	I			bis 30 m				
Flaumeiche	Quercus pubescens	II			15 - 20 m				
Mehlbeere u. Sorten	Sorbus aria / intermedia-Gruppe	II / III			6 - 14 m				
Spierfling	Sorbus domestica	II / III			10 - 15 m				
Elsbeere	Sorbus torminalis	II			10 - 20 m				
Flieder	Syringa vulgaris	St			4 - 6 m				

Deutscher Name	Wissenschaftlich	Ordnung	Standort	Wuchsform	Höhe	Wurzeln	Boden	Vorstich	Natur
Elbe	<i>Taxus baccata</i>	Sf / II / III	 		10 - 15 m				
Tausendblütens- strauch / Duffische	<i>Tetradium danellii</i>	Sf / II / III			10 - 20 m				
Siberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>	I			bis 30 m				
Ume (resistente Sorten)	Umus z. B. "Columnella", "Lobel", "New Horizon"	II			15 - 20 m				
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	SI	 		1,5 - 3,5 m				

Bäume und Sträucher für Hannover

wird herausgegeben von
Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Bereich Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
Arndtstraße 1
30167 Hannover

Telefon: (0511) 168-45316 | Telefax: (0511) 168-46510
E-Mail: 67.7-Baumschutz@hannover-stadt.de
www.hannover.de/baumschutzsaatung
© Landeshauptstadt Hannover | 8. überarbeitete Auflage 2021



Verbindliche Mitteilung über eine Ersatzpflanzung

Absender
Landeshauptstadt Hannover
FB Umwelt und Stadtgrün
OE 67.70 – Baumschutz
Arndtstraße 1
30161 Hannover

Name:
Str./Nr.:
PLZ/Ort:
Tel.:
E-Mail:

Ich versichere / Wir versichern hiermit, folgende Ersatzpflanzung(en) durchgeführt zu haben:

Gem. Bescheid vom
Aktenzeichen: 67.70-.....
auf dem Grundstück (Str./Nr.).....

Anzahl	Baum- oder Strauchart	Stammumfang oder Höhe	Pflanzzeitpunkt

(Ort / Datum) (Unterschrift)

Wird vom FB Umwelt und Stadtgrün ausgefüllt:
geprüft:
(Zeichen / Datum)