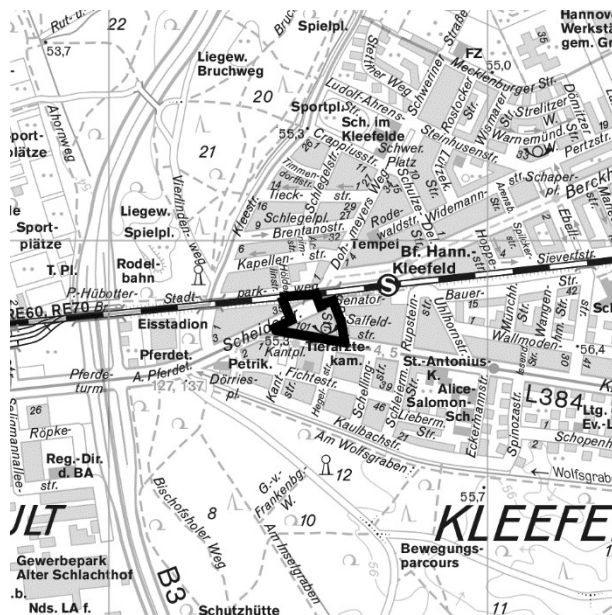


## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### Bebauungsplan Nr. 1824

#### - Scheidestraße Ost / Kirchröder Straße -



**Stadtteil:** Kleefeld

#### **Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Scheidestraße 23 bis 35 (ungerade), Scheidestraße 12 bis 24 (gerade), Kirchröder Straße 99 bis 107, Breithauptstraße 1 und 3 sowie Verkehrsflächen der Scheidestraße.

#### Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
2.1. Verfahren	4
2.2. Flächennutzungsplan	4
2.3. Bauungspläne	4
<b>3. Städtebauliche Ziele</b>	<b>5</b>
3.1. Bauland / Festsetzungen	6
3.2. Infrastruktur	8
3.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
3.4. Denkmalpflege	9
3.5. Erhaltungssatzung	9
3.6. Planungsalternativen	9
<b>4. Verkehr und Erschließung</b>	<b>10</b>
4.1. Verkehr	10
4.2. Ver- und Entsorgung	10
4.2.1. Niederschlagswasser	10
<b>5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>11</b>

5.1.	Lärmschutz	11
5.2.	Naturschutz / Artenschutz	14
5.2.1.	Baumbilanz	14
5.3.	Klima und Luft	15
5.4.	Wärmeversorgung und allgemeiner Klimaschutz	15
5.5.	Boden / Baugrund / Altlasten / Grundwasser	16
5.5.1.	Baugrund	16
5.5.2.	Altlasten	16
5.5.3.	Grundwasser	17
5.5.4.	Kampfmittel	17
<b>6.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten für die Stadt</b>	<b>18</b>

## 1. Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Kleefeld. Das Wohnquartier bietet aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und des dichten Besatzes mit kleinteiligen Ladengeschäften und Versorgungseinrichtungen die Qualität eines lebendigen, Identifikation stiftenden Zentrums. Es gehört nach dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum zentralen Versorgungsbe- reich.

In der letzten Zeit war und ist ein vermehrter Verwertungsdruck in Bezug auf Abriss, Umnutzung und höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu verzeichnen, welcher ein Planungserforder- nis begründet hat. Das bisher geltende Planungsrecht bietet keine ausreichende Regelungsdichte für eine dem Quartier angemessene städtebauliche Steuerung, um die vorhandene Gebietstypik mit ihren besonderen städtebaulichen Qualitäten zu sichern und zu erhalten.

Aus diesem Grund wurden bereits die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1824 - Scheidestraße Ost (Drs.2351/2015) und die dazugehörige Veränderungssperre Nr. 112 (Drs. 0477/2020) sowie die Erhaltungssatzung (Drs. 2644/2021) durch die Landeshauptstadt Hannover (LHH) beschlos- sen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1824 soll nun eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherge- stellt werden. Der mit dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wird erwei- tert um die Grundstücke an der Nordseite der Kirchröder Straße. Mit dieser Erweiterung ist es möglich, den Baublock Kirchröder Straße / Scheidestraße / Breithauptstraße in seiner Gesamtheit zu schützen und bewahren.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das ca. 13.850 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst ein Areal zwischen Kirchröder Straße, Schei- destraße, Bahndamm und Breithauptstraße. Es befindet sich innerhalb des Zentrums von Klee- feld. Die Erdgeschosszonen der straßenbegleitenden Wohngebäude sind fast durchgängig mit Läden, Dienstleistungseinrichtungen oder auch Gastronomie besetzt, welche der Versorgung des Gebietes dienen. Das Plangebiet gehört heute zu dem zentralen Versorgungsbereich Kleefelds, der im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als solcher ausgewiesen ist.

An der Breithauptstraße befinden sich zwei kleinere, benachbarte Spielhallen, welche als atypi- sche Nutzungen in diesem Bereich anzusehen sind. Die gebietstypischen baulich-räumlichen Strukturen werden überwiegend geprägt durch geschlossene Blockrandbebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden aus der Gründerzeit sowie den zwanziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts, aber auch durch ältere dreigeschossige Wohngebäude mit schmalem, seitlichem Bauwuch (Grenzabstand) und deutlich niedrigeren Traufhöhen.

### • Bestandsaufnahme

Die Wohngebäude nördlich der Scheidestraße weisen zwei bis vier Vollgeschosse auf sowie un- terschiedliche Traufhöhen zwischen ca. 7 m und ca. 16 m. An der Ecke Scheidestraße / Breit- hauptstraße befinden sich drei ein- und zweigeschossige Baukörper mit Flachdächern aus den fünfziger Jahren, die sich als atypische Bauform nicht in den vorhandenen Blockrand einfügen. Entlang der Kirchröder Straße liegen die Traufhöhen zwischen ca. 12 m und 16 m. Die westliche Blockspitze, Kirchröder Straße 106 und 107 sowie Scheidestraße 12, wurde 1925 erbaut, steht unter Denkmalschutz und weist vier und fünf Vollgeschosse auf sowie Traufhöhen von ca. 16 m und ca. 19 m. Daran anschließend liegen an der Scheidestraße drei Grundstücke brach, deren Bebauung aus vorindustrieller Zeit bereits beseitigt wurde (Nr. 14, 16 und 18). Die Gebäude Schei- destraße 20 und 22 mit Traufhöhen zwischen ca. 8 und 13 m sind in diesem Blockabschnitt die letzten typischen Beispiele der Übergangsphase zur Gründerzeitbebauung und bilden durch ihre besondere städtebauliche Eigenart in Bezug auf Trauf- und Firsthöhen, Dachformen und offene Bauweise einen Kontrast zur höheren, geschlossenen Blockrandbebauung. Der hier deutlich ab- lesbare Wechsel einer Bauepoche zur anderen ist für die Entwicklung Kleefelds geschichtlich und städtebaulich bedeutsam.

## 2.1. Verfahren

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) umfangreiche Baurechte vorhanden sind, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Größe des Plangebiets (ca. 13.850 m<sup>2</sup>) liegt deutlich unter diesem Grenzwert.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtet. Im Achtungsabstand von 2 km zum Plangebiet liegt kein Betrieb der den Grundpflichten der Störfallverordnung unterliegt.

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

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche und Bereich mit Marktfunktion dar. An das Plangebiet schließen folgende Flächendarstellungen an:

- im Norden: Fläche für die Eisenbahn und U-Bahn,
- im Osten: gemischte Baufläche mit dem Zusatz „Bunker“, anschließend Wohnbaufläche mit dem Zusatz „städtische Bücherei“
- im Süden: Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn, Wohnbaufläche und allgemeine Grünfläche
- im Westen: gemischte Baufläche mit Marktfunktion und dem Zusatz „Jugendzentrum“

Die Festsetzung Urbanes Gebiet (MU) ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2.3. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gibt es bisher keinen Bebauungsplan, mit Ausnahme der Grundstücke Kirchröder Str. 101, 102 und 103, welche durch den Durchführungsplan Nr. 36, 1. Änderung, von 1961 überplant wurden. In der östlichen Scheidestraße sowie an der Nordseite der Kirchröder Straße galten die Baufluchtlinien des Fluchtlinienplanes Nr. 206 von 1897. Der Bereich Breithauptstraße wurde 1911 in den östlich angrenzenden Fluchtlinienplan Nr. 402 einbezogen und überplant. Ergänzend zu den Festsetzungen der Fluchtlinienpläne waren Bauvorhaben nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beurteilen.

### 3. Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel ist es, eine der exponierten Lage Rechnung tragende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Noch heute lässt sich im Zentrum Kleefelds, welches sich aus dem historischen Ortskern an der Wegscheide nach Misburg bzw. Kirchrode entwickelt hat, der Wechsel von der ländlichen, vorstädtischen Bebauung des 19. Jahrhunderts bis hin zur urbaneren verdichteten Blockrandbebauung am Stadtbild ablesen.

Der Maßstabssprung vom fünfeinhalbgeschossigen geschlossenen Blockrand zur dreieinhalbgeschossigen Bebauung mit Bauwich verdeutlicht die unterschiedlichen Bauphasen in der Entstehungsgeschichte Kleefelds. Das prägt in besonderem Maß den Charakter dieses Quartiers und verleiht dem Straßenzug sein typisches Ortsbild. Die vorhandenen Maßstabssprünge der unterschiedlichen Baualtersstufen sowie deren Übergänge sollen in ihren Grundzügen durch die angestrebte Planaufstellung geregelt werden.

Die Erdgeschosszonen der straßenbegleitenden Wohngebäude sind fast durchgängig mit Läden, Dienstleistungseinrichtungen oder auch Gastronomie besetzt, welche der Versorgung des Gebietes dienen. Die Ausweisung von urbanen Wohngebieten (MU) soll den Gebietscharakter in Bezug auf zulässige Nutzungen klarstellen und das vorhandene Wohnquartier mit seiner kleinteiligen Geschäftslage stärken und sichern.

Primäres Ziel ist es, mit diesem Bebauungsplan Regelungen zum Erhalt dieser besonderen Gebietstypik zu treffen, durch die sich der Planbereich deutlich von den jüngeren Quartieren Kleefelds, die als einheitliche Gesamtensembles konzipiert sind (Philosophenviertel, Genossenschaftswohnungsbau, Gartenstadt Kleefeld), abhebt. Mit der Planung soll kein Anreiz zum Abriss und Neubau der straßenseitigen Bebauung gegeben werden. Vielmehr ist hier der Erhalt der Bausubstanz das Ziel. Aus diesem Grund vollziehen die Baugrenzen und Baulinien weitestgehend die Form der straßenseitigen Baukörper nach. Die Bestandsgebäude im Plangebiet genießen Bestandsschutz.

„Der Bestandsschutz beruht auf dem Recht des Bauherrn, seine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen, und zwar auch dann (noch), wenn durch später erlassene öffentlich-rechtliche (wie baurechtliche oder immissionschutzrechtliche) Vorschriften das Vorhaben heutigentags nicht mehr genehmigungsfähig wäre“ (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert / Fieseler).

Gleichzeitig sollen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der Gebietstypik aufgezeigt werden. Neben den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen und der geschlossenen Bauweise soll die bauliche Ausnutzung der Grundstücke geregelt werden, auch mit Blick auf die zukünftige Gestaltung im Blockinneren (Innenhöfe). Diese sind fast vollständig versiegelt durch Nebengebäude, Garagen und offene Stellplätze. Um einer der zentralen Lage angemessenen gewerblichen Nutzung insbesondere im Erdgeschoss ausreichend Spielraum zu geben, soll eine eingeschossige Bebauung im Blockinnenbereich weiterhin möglich bleiben. Der vergleichsweise flächenintensive ruhende Verkehr soll bei künftigen Veränderungen jedoch in Tiefgaragen untergebracht werden. Dadurch bietet sich die Chance die verwinkelte Innenhofbebauung zu ordnen. Auch vereinzelte Entsiegelungen und Begrünungen der Hofbereiche zur Steigerung der Wohnqualität wären möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 1824 folgt mit der Festsetzung urbanes Gebiet (MU) mit einem gewichtigen Anteil Wohnnutzung dem Grundsatz des vom Rat der Landeshauptstadt Hannover im Jahr 2013 beschlossenen Wohnkonzept 2025 für die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Hannover. Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, bleibt der Beitrag dazu allerdings quantitativ begrenzt.

Mit der beabsichtigten Entwicklung wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

### 3.1. Bauland / Festsetzungen

Wie bereits im Kapitel 3 beschrieben, liegt das Plangebiet in exponierter stadträumlicher Lage. Dies erfordert einen behutsamen Umgang mit dem Quartier. Daher gilt es, die vorhandenen Qualitäten vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen.

Es ist erklärtes Ziel die vorhandene Entwicklung des Gebiets, welches dem Wohnen und dem Einzelhandel dient, bezüglich Bauweise und Nutzungsvielfalt zu sichern. Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass es hierfür Regelungen über den § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – hinaus bedarf, um die baulich realisierte Qualität dauerhaft bewahren zu können. Dies soll mit dem Bebauungsplan Nr. 1824 erfolgen.

Zur Absicherung der Nutzungsvielfalt werden im Geltungsbereich zwei "Urbane Gebiete" (MU) festgesetzt. Im Erdgeschoss sind hier zur Förderung des Einzelhandels Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Gleiches gilt für die erste Etage. Hier soll der vielfältige Nutzungsmix aus z.B. Arztpraxen, Büros erhalten werden. Der Anteil der Wohnnutzung wird dahingehend gesichert, dass oberhalb des ersten Obergeschosses zukünftig ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind (§ 2 textliche Festsetzungen). Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO - Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind – sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Tankstelle entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel des Erhalts der größtenteils vorhandenen Blockrandbebauung im Plangebiet. Vergnügungsstätten führen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie anderen Nutzungen, da durch höhere Umsätze ein höherer Miet- und Kaufpreis möglich ist, was wiederum eine Verschiebung des Bodenpreisgefüges zur Folge hat, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt kommen kann. Gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Landeshauptstadt Hannover (Drs. 2182/2021) sind Vergnügungsstätten aus allen Rubriken im Bereich Kirchröder Straße / Scheidestraße nicht erwünscht.

Da es sich hier nicht um eine klassische Neuplanung eines unbebauten Areals handelt, sondern um den Erhalt der vorhandenen baulichen Qualität, orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stark am Bestand.

Vorgaben zur Dachform und zur Trauf- und Firsthöhe gehören zu den gebräuchlichsten baugestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen. Sie wirken sich unmittelbar auf das Straßen- und Ortsbild aus, wodurch sich ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität ergibt. Satteldächer sind nicht nur im Stadtteil Kleefeld, sondern auch in der näheren Umgebung die am häufigsten vorkommende Dachform. Entsprechend dieser Prägung, die besonders für die vorhandenen Gebäude des Plangebiets zutrifft, sollen zukünftig nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig sein.

Die Höhenentwicklung soll dabei die straßenseitig größtenteils vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung aufgreifen. Diese städtebauliche Absicht und die Tatsache, dass die Geschosshöhen von Alt- und Neubauten, aber auch von Einzelhandelsnutzungen stark voneinander abweichen können, führen dazu, dass im Bebauungsplan nur in den rückwärtigen Bereichen die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden, straßenseitig aber die maximalen Höhen für die Traufen und den First festgelegt werden.

Die Festlegung der Maximalhöhe für die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ermöglicht eine variable innere Organisation der Gebäude, sorgt aber gleichzeitig für einen einheitlichen Charakter des Wohngebiets und eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude, welche den im Bestand vorhandenen Trauf- und Firsthöhen entgegenkommt. So sind drei verschiedene Höhen festgesetzt:

- Traufhöhe 12,0 – 14,0 m, Firsthöhe 20,0 m
- Traufhöhe 15,0 – 16,5 m, Firsthöhe 23,0 m
- Traufhöhe 16,0 – 19,0 m, Firsthöhe 25,0 m

Ausnahmen bilden die beiden Baufelder für die zwei Gebäude im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung in der Scheidestraße 20 und 22. Die abweichenden Höhen (12,0 bis 12,5 m Traufhöhe

und 17,0 m Firsthöhe) resultieren auch hier aus den Höhen der Bestandsgebäude. Sämtliche Höhenangaben beziehen sich auf die nächstgelegene Bürgersteiganschlusshöhe.

Mit den getroffenen Regelungen wird die Höhenentwicklung der Bestandsbebauung aufgegriffen.

Um die vorhandene und in diesem Bereich Kleefelds prägende Blockrandbebauung erhalten zu können, werden eine geschlossene Bauweise sowie straßenseitig Baulinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die durchgehend straßenbegleitende klare Kante erhalten. In den rückwärtigen Bereichen, die fernab der öffentlichen Wahrnehmung liegen, werden die Baufelder durch Baugrenzen festgelegt. So bilden die parallel zu den Baulinien verlaufenden Baugrenzen zusammen mit den Baulinien weitestgehend die Form der straßenseitigen Baukörper ab. Der geschlossene Blockrand wirkt abschirmend positiv auf die Lärmbelastung der Innenhöfe. Lediglich die Gebäude Scheidestraße 20 und 22, die durch die Erhaltungssatzung einem besonderen Schutz unterliegen, sollen auch weiterhin als Einzelbauwerke wahrgenommen werden. Der dafür benötigte Grenzabstand untereinander sowie zu den angrenzenden Nachbarn wird mit Baulinien gesichert.

In den rückwärtigen Bereichen (Innenhöfen) wird in sehr großzügigen Baufeldern eine Erdgeschossbebauung ausgewiesen. Damit entsteht ein flexibler Rahmen, der sowohl dem im Erdgeschoss ansässigen Einzelhandel dienen als auch für Wohnbebauung genutzt werden kann.

Ausnahmsweise dürfen straßenseitige Baulinien oberhalb des Erdgeschosses durch Erker und Balkone um maximal 1,0 m überschritten werden. Die rückwärtigen Baugrenzen hingegen dürfen ausnahmsweise für Balkone um maximal 2,0 m überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten sollen einen untergeordneten Charakter erhalten und nicht den Eindruck einer Gebäudeverbreiterung erwecken. Daher beziehen sie sich auf maximal 20% der jeweiligen Gebäudelänge (§ 5 textliche Festsetzungen). Mit diesen Maßnahmen soll auch künftig eine flexible Grundrissgestaltung gewährleistet werden.

Im gesamten Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese orientiert sich am Gebäudebestand und ist den Grundstückszuschnitten geschuldet. Der Orientierungswert für Obergrenzen (GRZ = 0,8) gemäß § 17 BauNVO wird eingehalten. Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Auch bei zukünftigen Veränderungen ist durch die GRZ von 0,8 ein hoher Versiegelungsgrad möglich. Um diesem entgegenzuwirken, sind Hallendecken von Tiefgaragen (soweit sie nicht überbaut sind) und Flachdächer von Gebäuden dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrüpfungspflicht sind im § 3 textliche Festsetzungen geregelt.

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchhäuser oder Zwerchgiebel sind grundsätzlich zulässig, aber nur, wenn sie einen untergeordneten Charakter erhalten und nicht zu große Teile der Dachfläche einnehmen. Aus diesem Grund sind im § 9 textliche Festsetzungen detaillierte Regeln für die Errichtung der genannten Dachaufbauten festgeschrieben.

Für die Eindeckung der Satteldächer sind unglasierte Dachpfannen entsprechend der Vorgabe des Natural Color Systems (NCS) in einem Spektrum der Grundfarbe Y (yellow) zwischen 80 R und 90 R (red) vorgegeben. Die Zulässigkeiten innerhalb der genannten Spektren sind im § 8 Abs. 4 textliche Festsetzungen genannt. Diese Farben sind bereits prägend im Plangebiet vorhanden und harmonisieren mit der umzusetzenden Fassadengestaltung. Durch nichtglänzende Oberflächen sollen Reflektionen vermieden werden, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen würden. Mit Hilfe der einheitlichen Materialwahl in aufeinander abgestimmten Farbtönen wird einer Zergliederung vorgebeugt und ein ganzheitliches Erscheinungsbild erzeugt, was zur Identität des Plangebiets beiträgt. Ausnahmen von diesen Regelungen sind zulässig für I-geschossige Anbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Eingänge, Vordächer). Um die Charakteristik der Eingeschossigkeit zu wahren, sind hier auf möglichen Flachdächern Staffelgeschosse ausgeschlossen. Solaranlagen sind zulässig.

Die Regelungen bezüglich der Materialität und Farbgebung der Außenwände der Gebäude sind im gesamten Plangebiet einheitlich. Es wird die Fassadengestaltung aufgegriffen die heute für

das Plangebiet prägend ist. Die aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren Außenfassaden (straßenseitig) sind mit unglasiertem Vollsteinklinker (Stärke  $\geq 11,5$  cm) oder Putz herzustellen.

Für Vollsteinklinker und Putz sind entsprechend der Vorgabe des Natural Color Systems (NCS) das Spektrum der Grundfarbe Y (yellow) zu verwenden. Die exakten, zulässigen Farbabstufungen sind im § 10 textliche Festsetzungen aufgeführt.

Die Festsetzungen zum Thema Niederschlagswasserversickerung (§ 4 textliche Festsetzungen) werden im Kapitel 4.2.1 - Niederschlagswasserversickerung, zum Thema Lärmschutz (§ 6 textliche Festsetzung) im Kapitel 5.1 - Lärmschutz, zum Thema ruhender Verkehr (§ 7 textliche Festsetzungen) im Kapitel 4.1 - Verkehr näher erörtert.

### **3.2. Infrastruktur**

Der durch die Planung möglicherweise hervorgerufene zusätzliche Infrastrukturbedarf ist ggf. nur von untergeordneter Bedeutung. Zum einen ist das Plangebiet schon vollständig bebaut, zum anderen wird nur eine relativ kleine Fläche überplant.

Kleefeld als vorrangiger Wohnstandort bietet ein ausgeprägtes Bildungs- und Freizeitangebot. Die schulische Grundversorgung ist mit der ca. 500 m entfernt gelegenen Grundschule "Im Kleefelde" am Schweriner Platz gesichert. Weiterführende Schulen befinden sich in Kleefeld (Gymnasium) und den benachbarten Stadtteilen Groß Buchholz (IGS) und Südstadt (Gymnasium und IGS).

Im Stadtteil Kleefeld sind diverse Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Angeboten vorhanden.

Läden zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich im Plangebiet, dem zentralen Versorgungsbereich Kleefeld sowie fußläufig in der näheren Umgebung (s. Kapitel 3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Spielplatzflächen sind im Stadtteil mit den Spielplätzen "Am Rodelberg" (in der Eilenriede) sowie Schlegelstraße und Ulhornstraße in der näheren Umgebung vorhanden. Weitere Naherholungsmöglichkeiten sind durch den Kantplatz und die Nähe zur beidseitig der Straße "Am Pferdeturm" gelegenen Eilenriede gegeben.

#### **• Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Besonders günstig ist die Lage des Plangebiets mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss. Die Stadtbahnhaltestelle Kantplatz der Linie 4 (Roderbruch – Garbsen) und Linie 5 (Anderten – Stöcken) in der Kirchröder Straße liegt direkt am Plangebiet. Es besteht eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt. Zudem besteht in direkter Nachbarschaft am Pferdeturm Anschluss an die Buslinien 127 (nach Misburg) und 137 (nach Spannhagengarten). Darüber hinaus befindet sich der Bahnhof Kleefeld nur in ca. 350 - 450 m Entfernung, so dass ein Anschluss an die S-Bahn gewährleistet ist.

### **3.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover dient das im Jahr 2021 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das somit bei der Aufstellung von Bauleitplänen, unter Einbeziehung der räumlichen und sachlich relevanten Faktoren im Einzelfall, zu berücksichtigen ist. Kernelement dieses Konzeptes bildet das räumlich-funktionale Zentrenmodell, das die planerisch beabsichtigte Zentrenhierarchie für das gesamte Stadtgebiet darstellt. Die Zentrentypisierung stellt den Bewertungshintergrund für die zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels dar, da die Weiterentwicklung der Zentren von der ihnen zugeordneten Versorgungsfunktion abhängig gemacht wird.

Das Plangebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Kirchröder Straße im Stadtteil Kleefeld, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover als 'D-Zentrum' eingestuft ist. 'D-Zentren' haben im Wesentlichen eine auf den Stadtteil bzw. auf Teilbereiche des



Stadtteils ausgerichtete Bedeutung. Dabei ist kein großflächiger Einzelhandel möglich, mit Ausnahme von Lebensmitteeinzelhandel, wobei eine standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Stadtteils zu beachten ist.

Ziel ist es, der zentralen Lage entsprechend im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen. Diesem städtebaulichen Ziel wird mit der Festsetzung entsprochen, dass im Plangebiet entlang der Straßen Kirchröder Straße, Scheidestraße und Breithauptstraße im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise Wohnnutzungen zulässig sind (§ 2 textliche Festsetzungen).

### **3.4. Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind Baudenkmale ausgewiesen. Die Gebäude Kirchröder Straße 106, 107 und das Gebäude Scheidestraße 12 sind gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG als Einzeldenkmale in der Liste der Kulturdenkmale der Landeshauptstadt Hannover verzeichnet.

Wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinflussen, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG bei Bodenfunden hingewiesen.

### **3.5. Erhaltungssatzung**

Die Grundstücke Scheidestraße 23 - 35 (nur ungerade), Scheidestraße 20 und 22, Breithauptstraße 1 und 3 sowie Kirchröder Straße 99 – 102 liegen im Geltungsbereich der vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.02.2022 beschlossenen Erhaltungssatzung (Drs. 2644/2021).

Durch die Erhaltungssatzung soll die städtebauliche Gestalt der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bewahrt werden. Damit soll das Fortbestehen bzw. Wiederaufnehmen dieser prägenden Merkmale gesichert werden.

Die Ziele umfassen:

- Erhalt der charakteristischen Blockstruktur und der Übergänge der älteren Gebäude mit seitlichem Bauwuch zur geschlossenen Blockrandbebauung.
- Erhalt der historischen, bauzeitalertypischen Dach- und Fassadengestaltung in Material, Proportion und Detailausbildung.
- Erhalt der stadtbildprägenden Gebäudeecken am Übergang zum Bahndamm und an der Einmündung Kirchröder Straße / Breithauptstraße.
- Erhalt der vorhandenen attraktiven Schaufensterzonen einschließlich der Ladeneingänge in den Erdgeschosszonen und der entsprechenden Nutzungen.

### **3.6. Planungsalternativen**

Da der Bebauungsplan den Erhalt der Gebietstypik zum Inhalt hat, bestehen keine Alternativen bezüglich des Standorts. Zum Erhalt der Gebietstypik zählt auch, in den Erdgeschossen entlang der Straßenfronten eine Nutzungsvielfalt des Einzelhandels und der Gastronomie zu bewahren. Es sollen sich auch Fachgeschäfte ansiedeln dürfen, die ihre Kundschaft auch außerhalb des Gebiets generieren.

Zu den Planungsalternativen gehört immer auch die "Nullvariante", d. h. keine Neuplanung. Das Plangebiet wäre weitestgehend nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – zu beurteilen, mit der Konsequenz, dass für den Erhalt und die Sicherung der besonderen städtebaulichen Qualität weiterhin keine ausreichende Regelungsdichte bestünde. Daher bestehen zur Entwicklung eines urbanen Gebiets (MU) als lebendiges Versorgungszentrum Kleefeld keine Alternativen.

## **4. Verkehr und Erschließung**

### **4.1. Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die Scheidestraße, Kirchröder Straße und Breithauptstraße verkehrlich erschlossen. Es ist sehr gut an das städtische Hauptverkehrsnetz angebunden. So besteht an der ca. 500 m entfernten Pferdeturmkreuzung Anschluss an den Messeschnellweg und die Innenstadt. Grundlegende Änderungen der vorhandenen Erschließungsanlagen werden durch das Bauverfahren nicht begründet, da das Quartier bereits nahezu vollständig bebaut ist.

Aus diesem Grund ist mit der Überplanung auch keine signifikante Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Lediglich auf den unbebauten Grundstücken Scheidestraße 14, 16 und 18 ist mit einer Neubebauung zu rechnen. Die damit verbundenen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre sind von untergeordneter Bedeutung. Sie können von den vorhandenen Straßen problemlos aufgenommen werden und sind in Anbetracht der Gesamtbelastung am Kreuzungsbereich Scheidestraße / Kirchröder Straße von 25.100 Kfz/24h ohne Bedeutung. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft sind daher nicht zu erwarten.

Der Stellplatznachweis soll zugunsten einer aufgelockerten und geordneten Innenhofgestaltung in Tiefgaragen erfolgen. Aus diesem Grund sind zukünftig Stellplätze, Garagen und Carports oberirdisch nicht zulässig (§ 7 textliche Festsetzungen).

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

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie an die Telekommunikation ist insofern problemlos möglich.

Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

#### **4.2.1. Niederschlagswasser**

Es ist erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Hannover bei versickerungsfähigem Untergrund sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Für den hier zu erwartenden Untergrund wird ein kf-Wert mit  $1 \times 10^{-4}$  bis  $1 \times 10^{-5}$  m/s angegeben, der als gut durchlässig anzusprechen ist. Daher ist im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich, bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere die Versagungsgründe gemäß § 12 WHG, bleiben hiervon unberührt (§ 4 textliche Festsetzungen).

In einigen Bohrungen im Umfeld und in der ingenieurgeologischen Karte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird eine künstliche Auffüllung, diese auch mit Bauschutt, erwähnt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Bereichen von künstlicher Auffüllung ist nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die künstliche Auffüllung frei von technologischen Fremdbestandteilen (Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacke u.a.) ist und dass der Füllsand / Füllkies der Zuordnungsklasse nach LAGA Z0 entspricht. Nur so kann gewährleistet werden, dass durch die Versickerung im Bereich der künstlichen Auffüllung keine Schadstoffe mobilisiert werden können.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wechflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für Hofflächen (Flächen mit Kfz-Verkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächenversickerungsanlagen, ausgeführt wird.

Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserstände in Bereichen des Plangebiets eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet, für Grundstücke über 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha. Darüberhinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb der HQ<sub>100</sub> - und HQ<sub>200</sub> - Überschwemmungsgebiete. Topografische Analysen zeigen, dass die Einzugsgebiete, die aufgrund der Geländetopografie theoretisch oberflächlich über den Bebauungsplan entwässern, eine Größe von knapp zwei Hektar aufweisen. Es ist also bei rein oberflächlichem Abfluss nicht mit signifikanten Fließwege zu rechnen. Vorläufige hydraulische Modellrechnungen von Kanalnetz und Oberfläche zeigen für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis im Bereich des Bebauungsplans keine signifikant vernässten Flächen durch Oberflächenabfluss.

## **5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für urbane Gebiete geschaffen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation - Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine über die zurzeit nach § 34 BauGB zu beurteilende hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1824 nicht vorbereitet. Daher sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

### **5.1. Lärmschutz**

#### **• Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen. Immissionsbestimmend für die schutzbedürftigen Nutzungen sind die Verkehrsgeräusche der Scheidestraße, der Kirchröder Straße (ca. 17.800 Kfz/24h im Kreuzungsbereich Scheidestraße / Kirchröder Straße – Verkehrsmengenkarte 2011) und der darin mittig verlaufenden Stadtbahn sowie der DB-Strecke Hannover – Lehrte - Berlin. Aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand besteht ausschließlich entlang der DB-Strecke.

Im Schallimmissionsplan 2018 der LHH sind die verkehrsbedingten Schallimmissionen von Straßenverkehr und der Stadtbahn für das Plangebiet dargestellt. Für die DB-Strecke erfolgte die Lärmkartierung EBA 2017. Die Ergebnisse werden im Folgenden aufgeführt.

#### Straßenlärm (Kirchröder Straße / Scheidestraße)

Die durch den Straßenverkehr verursachten Immissionswerte direkt an den Hauptverkehrsstraßen (Scheidestraße und Kirchröder Straße) liegen am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) bei 65 – 70 dB(A). In der Breithauptstraße betragen die Werte an der Blockrandbebauung 50 – 55 dB(A). In den Einmündungsbereichen zur Scheidestraße und Kirchröder Straße nehmen die Belastungen zu und liegen bei 60 – 65 dB(A). Mit zunehmender Entfernung von der Lärmquelle "Straße" nehmen die Immissionswerte ab. Im rückwärtigen Bereich, z. B. im Innenbereich des Blocks Scheidestraße / Kirchröder Straße / Breithauptstraße betragen die Immissionswerte zwischen 45 bis 50 dB(A). Die Nachtwerte variieren zwischen 55 – 60 dB(A) an der Scheidestraße und Kirchröder Straße bis zu kleinen Teilflächen im rückwärtigen Bereich mit Werten <40 dB(A).

### Stadtbahn (Linie 4 Garbsen - Roderbruch / Linie 5 Stöcken – Anderten)

Die durch die Stadtbahn verursachten Immissionswerte liegen direkt an der Kirchröder Straße am Tag bei 60 – 65 dB(A). Mit zunehmender Entfernung von der Stadtbahn nehmen die Immissionswerte ab. Im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung der Kirchröder Straße liegen die Werte <40 dB(A). Lediglich in der offenen Kreuzung Kirchröder Straße / Scheidestraße weitet sich der Stadtbahnlärm bis in den vorderen Bereich der Scheidestraße aus. Auch hier gilt, mit zunehmender Entfernung von der Kreuzung nehmen die Immissionswerte "Stadtbahn" ab. Die Nachtwerte variieren zwischen 55 – 60 dB(A) an der Kirchröder Straße und <40 dB(A) hinter der Riegelbebauung der Kirchröder Straße.

### DB-Strecke Hannover – Lehrte - Berlin

Die Lärmkartierung EBA 2017 weist in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke eine Lärmbelastung von >75 dB(A) am Tag aus. Die Immissionswerte nehmen mit zunehmender Entfernung zur Bahnstrecke ab. So betragen im Kreuzungsbereich Scheidestraße / Breithauptstraße die Werte noch 65 – 70 dB(A) und reduzieren sich in Richtung Süden auf 55 – 60 dB(A). Die Nachtwerte variieren zwischen >70 dB(A) im direkten Umfeld der Bahnstrecke und 45 – 50 dB(A) an der Kirchröder Straße.

#### • **Planungsgrundsätze**

Grundsätzlich sind Baugebiete so anzuordnen, dass unverträgliche Nutzungen möglichst voneinander ferngehalten werden (Trennungsgrundsatz). Reicht dies nicht aus, so werden aktive städtebauliche Maßnahmen wie die Errichtung von Lärmschutzwänden in Betracht gezogen. Wenn auch das nicht ausreicht, werden passive Schallschutzmaßnahmen, wie Vorgaben zur Grundrissgestaltung von Wohnungen (z.B. Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite), baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen sowie Innenpegellösungen mit teilgeöffneten Außenbauteilen in Betracht gezogen.

Die vorgenannte Maßnahme 'Innenpegellösungen mit teilgeöffneten Außenbauteilen' berücksichtigt die Regelungen des § 43 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO): „Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Größe und Beschaffenheit haben, dass die Räume das erforderliche Tageslicht erhalten und zweckentsprechend gelüftet werden können (notwendige Fenster).“ Gemeint ist hier nicht nur eine ausreichende Lüftung, die auch künstlich hergestellt werden könnte, sondern gerade eine Lüftung durch das Fenster, damit neben dem notwendigen Luftaustausch ein Kontakt zur Außenwelt besteht. So kann auch vermieden werden, dass durch völlige Abschottung eines (Schlaf-) Raums aufgrund der unnatürlichen Ruhe ein Überleiten in die Tiefschlafphase nicht eintritt. Es wird dabei auf Innenpegel von 30 dB(A) in der Nacht bei teilgeöffneten Fenstern abgestellt. Dieser Wert berücksichtigt, dass bereits bei Lärmpegeln zwischen 30 und 40 dB(A) nachts Effekte wie Aufwachreaktionen eintreten.

Bei den in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" aufgeführten Werten handelt es sich um Orientierungswerte. Dabei sind die schalltechnischen Orientierungswerte keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen, aber auch für die Neuplanungen von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Im Hinblick auf die Nachtruhe und gesunden Schlaf wird in der DIN 18005 zudem darauf verwiesen, dass bei Außenpegeln über 45 dB(A) nachts gesunder Schlaf oft nicht mehr möglich ist.

Um die „gewisse Unverbindlichkeit“ aufzufangen, die die DIN 18005 bietet, da nur Orientierungswerte statt Grenzwerte aufgeführt sind, wird im Folgenden die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Diese hält zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbindliche Grenzwerte an. Für Urbane Gebiete werden Grenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts herangezogen.

Diese Grenzwerte sind eigentlich dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen vorbehalten, werden aber im übertragenen Sinne hier angewandt. Im § 2 der 16. BImSchV werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche Beurteilungspegel festgelegt, die bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten dürfen. So findet die genannte Festsetzung von teilgeöffneten Fensterkonstruktionen

bei Außenlärmpegel über 60 dB(A) nachts Anwendung. Dadurch ist sichergestellt, dass bei gekipptem / teilgeöffneten Fenster verträgliche Innenpegel bei gleichzeitigem Kontakt zur Außenwelt herrschen.

- **Maßnahmen**

Neben der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der DB-Strecke ist kein weiterer aktiver Lärmschutz aufgrund der straßenbegleitenden Blockrandbebauung möglich. Mit dem Gebot einer gerechten planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB ist vereinbar, neue Wohngebäude in gemischten Nutzungsstrukturen, die Lärmpegeln ausgesetzt sind, die deutlich über den Orientierungswerten liegen, auch dann zuzulassen, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen im Inneren des Gebäudes ein angemessener Schallschutz gewährleistet werden kann.

Daher wird im Bebauungsplan in dem urbanen Gebiet (MU) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnnutzungen folgende passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt:

Bei Lärmpegeln über 60 dB(A) nachts sind in Wohnungen mindestens die Hälfte (bei Dezimalzahlen aufgerundet) der Aufenthaltsräume mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite auszurichten. In Wohnungen, bei denen der vorige Satz nicht erfüllt werden kann, sind in mindestens der Hälfte (bei Dezimalzahlen aufgerundet) der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen (z.B. teilgeöffnete Fensterkonstruktionen), unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung, zu verwenden, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Bei Lärmpegeln zwischen 45 dB(A) und 60 dB(A) nachts sind besondere Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, schalldämmende Außenwände) zu treffen, die geeignet sind, in den Aufenthalts- und Schlafräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz sichergestellt wird (§ 6 textliche Festsetzungen).

In Abhängigkeit von der Höhe der Lärmbelastung wären verschiedene bauliche Ausführungen der Fenster erforderlich, wobei der bauliche Aufwand mit zunehmender Lärmbelastung steigt.

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind. Diese Parameter werden erst in der weiteren Planung festgelegt. Aus den genannten Gründen können erst im Planvollzug anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden. Wenn das Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO angewendet wird, ist der Entwurfsverfasser für die Umsetzung verantwortlich.

Da aber in den Innenräumen der schutzwürdigen Schlaf- und Aufenthaltsräume die notwendige Wohnruhe durch passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden kann, ist eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und Grenzwerte in der vorbeschriebenen Größenordnung, auch unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtsprechung, vertretbar.

Damit wird für die Planungssituation beurteilt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts in der beschriebenen Größenordnung in Abwägung mit den vorrangig verfolgten Zielen des Erhalts der Gebäudetypik und der Brachflächenentwicklung in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum vertretbar ist. Trotz Vorbelastung können mit den getroffenen Maßnahmen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Mit der möglichen Erweiterung der Blockrandbebauung würde sich die Lärmsituation "dahinter" deutlich verbessern. Außenwohnbereiche sind ab einem Lärmpegel >64 dB(A) nicht zulässig, außer es wird durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einhausungen) ausreichender Lärmschutz gewährleistet.

Da das Plangebiet, mit Ausnahme der Grundstücke Scheidestraße 14, 16 und 18, bereits vollständig bebaut ist, ist absehbar, dass nur bei einer Neubebauung der genannten Grundstücke ein geringfügiger zusätzlicher Kfz-Verkehr, hervorgerufen durch Anwohner\*innen- bzw. Kund\*innenverkehr, entstehen würde. Dieser ist von untergeordneter Bedeutung und wird keine unzumutbaren Auswirkungen im Sinne des Immissionsschutzes für die Nachbarschaft haben.

Urbane Gebiete (MU) dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Insbesondere müssen Gewerbebetriebe mit ihren Emissionen die Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung einhalten. Somit sind durch die Planung Lärmkonflikte mit der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

## **5.2. Naturschutz / Artenschutz**

Das Plangebiet besitzt aktuell keine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Innerhalb des Gebietes sind keine Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bebaut bzw. versiegelt. Vereinzelt Gehölze befinden sich entlang der Bahntrasse an der nördlichen Plangebietsgrenze und entlang der Scheidestraße. Hervorzuheben ist eine ca. 940 m<sup>2</sup> große brachgefallene Baulücke zwischen den Grundstücken Scheidestraße 12 und 20. Diese Fläche besitzt eine potenzielle Bedeutung insbesondere als Lebensraum für Insekten (z. B. Tagfalter).

Die vorhandenen Gehölze und die Brachfläche leisten einen Beitrag für die bioklimatische Ausgleichsfunktion und zur Niederschlagsretention. Entlang der Scheidestraße besitzen die Bäume eine gliedernde Funktion für das Stadtbild.

Bei einer Realisierung der Planung würde die Brachfläche mit Ihrer potenziellen Bedeutung für den Insektenschutz verloren gehen. Negative Auswirkungen im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar. Es sind keine Vorkommen von europäisch geschützten Arten im Plangebiet bekannt, für welche die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

Um sicherzustellen, dass auch dann keine Konflikte auftreten (z. B. bei Abriss von Gebäuden), sollten zu gegebener Zeit entsprechende Untersuchungen durch geeignete Fachgutachter\*innen vorgenommen werden.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass

- gegebenenfalls artenschutzfachliche faunistische und floristische Untersuchungen auf der Ebene von Bauantragsverfahren durchzuführen sind.

### **5.2.1. Baumbilanz**

In der Scheidestraße befinden sich 12 Straßenbäume, deren Erhalt im Bebauungsplan sowie im weiteren Planungsverlauf, z.B. bei der Planung neuer Zufahrten im Bereich der großen Baulücke zu berücksichtigen ist.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover Anwendung finden. Über zu entfernende Bäume ist im Rahmen eines Fällantrags zu entscheiden, und Ersatzpflanzungen sind durchzuführen.

Bei der Fällung von Bäumen sind neben den Vorschriften der Baumschutzsatzung auch die artenschutzrelevanten Bestimmungen (§ 44 und § 45 BNatSchG) zu beachten. Daher sind mögliche Baumfällungen nach § 39 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

Für verbleibende Gehölze sind geeignete Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zum Schutz von Wurzelraum, Stamm und Krone vorzusehen, so dass diese geschützt und gesichert sowie bei Grundwasserabsenkungen während der Bauphase zusätzlich gewässert werden.

### **5.3. Klima und Luft**

Gemäß der fachbereichsübergreifend erarbeiteten und stadtweit abgestimmten „Anpassungsstrategie zum Klimawandel für die Landeshauptstadt Hannover“ (Drucksache Nr. 0933/2012) strebt die Stadt unter anderem eine klimaangepasste Stadtplanung und klimaangepasstes Bauen an. Nach der Fachkarte Klimaanpassung ist für das Plangebiet eine mäßige bis hohe Zunahme der sommerlichen Hitzebelastung bis 2050 zu erwarten, die sich durch eine weitere bauliche Verdichtung verstärken wird.

Es ist angesichts der räumlichen Situation und in Anbetracht der auch bisher schon vorhandenen und darüber hinaus zulässigen Bebauung nicht damit zu rechnen, dass sich die klimaökologische Situation entscheidend nachteilig verändern wird.

Eine positive Wirkung für das Mikroklima kann durch Entsiegelung und Begrünung der Hofbereiche erzielt werden.

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

Der „Masterplan Stadt und Region Hannover - 100 % für den Klimaschutz“ ist ein Strategiepapier, dessen Ziele der CO<sub>2</sub>- und Energiebedarfsreduktion sowie des Ausbaus der regenerativen Energien von der Regionsversammlung und dem Rat der Stadt Hannover im Jahr 2014 beschlossen wurden. Darüber hinaus wurde im Sommer 2020 die Beschleunigung der Erreichung der dort formulierten Klimaschutzziele bis 2035 beschlossen. Die Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sind ein Maßnahmenbaustein, um die Klimaschutzziele für Hannover zu erreichen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dazu gehören eine energieeffiziente Bauweise sowie der Ausbau von Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbaren Energien.

Aus Effizienzgründen ist im Fall einer Neubebauung eine kompakte, hohe Bauweise zu bevorzugen. Eine verdichtete Bauweise ermöglicht mehr Wohnraum im Sinne ressourcensparenden Flächenverbrauchs. Zudem sind die Wärmeverluste im Verhältnis zur Nutzfläche gering, so dass geringe Wärmebedarfskennwerte erreicht werden, wenn eine 4- bis 5-geschossige Bebauung, wie größtenteils im Plangebiet vorhanden, umgesetzt wird. Unter diesem Aspekt eher ungünstig sind kleinteilige Gauben, Versprünge, Loggien.

Grundsätzlich sind die Satteldächer der mehrgeschossigen Baukörper für eine Solarenergienutzung auf der südlichen Seite geeignet. Die Solarenergie kann optimal genutzt werden, wenn auch für die unbebauten Grundstücke eine ähnliche Traufhöhe wie für die angrenzenden Bestandsgebäude Scheidestraße 12 bzw. 20 gewählt wird. Der Bebauungsplan setzt hier entsprechende Trauf- und Firsthöhen fest, so dass die Solar-Leitlinie der LHH (Drs.-Nr. 2457/2020), die die Umsetzung von technisch, ökologisch und wirtschaftlich sinnvollen Solaranlagen zum Ziel hat, im Plangebiet zur Anwendung kommt. Einzelheiten werden im § 8 textliche Festsetzungen geregelt.

Förderlich für eine möglichst kostengünstige, wirtschaftliche Umsetzung ist eine durchgängige Dachfläche. Auch daher sind Gauben nur in untergeordneter Größenordnung zulässig. Einzelheiten regelt der § 9 textliche Festsetzungen).

Beratungen zu energieoptimierter Bauweise, zu Dach- und Fassadenbegrünung, der Verpflichtung zum Betrieb von Solaranlagen (siehe Solar-Leitlinie Hannover) sowie Erläuterungen zu aktuellen Fördermitteln werden von der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover potentiellen Investor\*innen und Planer\*innen angeboten.

Die Dachbegrünungspflicht für Flachdächer ist im Bebauungsplan pauschal festgesetzt. Einzelheiten regelt § 3 der textlichen Festsetzungen.

## **5.5. Boden / Baugrund / Altlasten / Grundwasser**

### **5.5.1. Baugrund**

Die Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover weist für das Plangebiet Fein- bis Grobsand, schluffig, z.T. mit Feinkies- und Schlufflagen (über 2 m bis 3 m mächtig) meist feucht, umgeschichtet (Schutfächer) aus. In der unmittelbaren Nähe des Untersuchungsgebietes sind in der Vergangenheit mehrere Aufschlussbohrungen durchgeführt worden. Diese beschreiben den Untergrund mit überwiegend sandigen Schichten. Stärkere bindige Beimengungen sind nicht erwähnt. Eine der Bohrungen weist bis in eine Tiefe von 0,3 m künstliche Auffüllung, auch mit Bauschutt nach. Das Festgestein ist in ca. 12 m unter GOK zu erwarten.

Die ingenieurgeologische Karte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie beschreibt den Untergrund mit nichtbindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Die weiteren Informationen hierzu sagen aus, dass es sich um Fluss- und Schmelzwasserablagerungen, bestehend aus Sand und Kies mit einer guten Tragfähigkeit handelt. Von Norden ist der sandige Untergrund mit einer künstlichen Auffüllung überlagert. Die Bodenklasse für Tiefbauarbeiten wird in der Karte mit Bodenklasse 3 (leicht lösbare Bodenart) beschrieben.

### **5.5.2. Altlasten**

Im gesamten Plangebiet sind künstliche Auffüllungen zu vermuten, die Trümmerschutt aus dem Zweiten Weltkrieg enthalten. Derartige Auffüllungen sind häufig mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet.

Im Plangebiet liegen laut Umweltinformationssystem - Boden- / Grundwasserschutz - mehrere Altstandorte. In diesem Bereich befanden sich in der Vergangenheit mehrere Gewerbebetriebe, darunter Tankstelle (Scheidestraße 22), Chemische Fabrik (Scheidestraße 24), Chemische Reinigung, Textilfabrik, Schnellreinigerbetrieb (Scheidestraße 29), Druckerei (Scheidestraße 18) Spedition, und Lagerei, Güterfernverkehr (Breithauptstraße 1-3).

Die Landeshauptstadt Hannover ist verpflichtet die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft sicherzustellen. Da für die betreffenden Bereiche keine Erkenntnisse in Form von Bodenuntersuchungen vorliegen und oben genannte Verdachtsmomente bestehen, wurde das Büro Mull & Partner mit der Durchführung einer Historischen Recherche (erste Stufe der Altlastenbearbeitung) beauftragt. Der Verwaltung liegen die Ergebnisse in Form eines Gutachtens vor (Hannover, Dezember 2021).

Im Zuge der HR konnten einzelne umweltrelevante Nutzungen wie u.a. eine Tankstelle mit Werkstatt und Lackiererei, eine chemische Reinigung, ein Taxiunternehmen und ein Fotolabor, die bereits im Verdachtsflächenkataster der UBB eingetragen waren, bestätigt werden. Der Gutachter empfiehlt eine weiterführende Orientierende Untersuchung.

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut und versiegelt ist und in naher Zukunft nur auf den drei brachliegenden Grundstücken Scheidestraße 14, 16 und 18 eine Bautätigkeit zu erwarten ist, kann jedoch in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der LHH auf eine flächendeckende Orientierende Untersuchung verzichtet werden.

Sollten im Plangebiet bauliche Veränderungen vorgenommen werden, sind Bodenuntersuchungen auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich. Dies betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch bauliche Veränderungen wie An- und Umbauten, aber auch alle Eingriffe in das Erdreich, insbesondere Entsiegelungen und Bodenaustauschmaßnahmen.

Im Rahmen der dann durchzuführenden Orientierenden Untersuchung sollen zum einen die Untergrundverhältnisse im Hinblick auf die Einhaltung der Bodenwerte für Wohngebiete der Bauleitplanung Hannover untersucht und zum anderen die Verdachtsmomente überprüft werden. Weiterhin kann eine orientierende abfallrechtliche Bewertung der möglichen Aushubmassen vorgenommen werden.



Aus diesem Grund ist jeder Eingriff in das Erdreich nur in Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde sowie dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover zulässig. Zur Absicherung dieses Erfordernisses enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Sollten Tiefgaragen geplant werden, kann ggf. aufgrund des dann vorzunehmenden vollständigen Bodenaustausches auf die Bodenuntersuchung verzichtet werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden.

### **5.5.3. Grundwasser**

Nach der Baugrunderkarte der Landeshauptstadt Hannover liegt für das Plangebiet ein geschlossener Grundwasserkörper mit einem maximalen Grundwasserstand ca. 53,7 m NN im Süden und 53,4 m NN im Norden vor.

Eine Interpolation aller gemessenen Grundwasserstände im Umfeld des zu untersuchenden Grundstücks ergibt folgende Werte:

Mitte der Untersuchungsfläche	
Geländehöhe (aus digitalem Geländemodell):	55,15 m NN
Maximaler Grundwasserstand:	53,55 m NN
Mittlerer Grundwasserstand:	52,91 m NN
Grundwasserflurabstand bei maximalem Grundwasserstand:	1,6 m
Mittlerer Grundwasserflurabstand:	2,24 m
Grundwasserfließrichtung:	Nordnordwest

In diesem Gebiet kommt es in feuchten Monaten (meistens Februar bis April) zu einem höchsten Grundwasserstand von weniger als 2 m, im überwiegenden Teil des Jahres liegt das Grundwasser mehr als 2,5 m unter Gelände. Dieses ist bei der Planung von unterkellerten Gebäuden zu beachten. Hier sind konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässungen (weiße Wanne) vorzusehen. Ein Ableiten des hoch anstehenden Grundwassers mittels Drainagen in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.

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

Es wird aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes darauf hingewiesen, dass bei Verwendung von Metalldacheindeckungen ausschließlich beschichtete Metalleindeckungen und für Fassadenbaustoffe ausschließlich nicht pestizidhaltige Produkte eingebaut werden dürfen.

### **5.5.4. Kampfmittel**

Die Auswertung der derzeit vorliegenden Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergab keine Kampfmittelverdacht, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

## **6. Gutachten**

Das in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnte Gutachten (Historische Recherche) wurde geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich dem Ergebnis des Gutachtens an. Dieses kann in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

## 7. Kosten für die Stadt

Mit der Planung selbst sind keine Kosten für die Stadt Hannover verbunden.

Um hinsichtlich der Häuserzeile Scheidestraße 12 – 24 (gerade) eine durchgehende Straßenbegrenzungslinie zu erhalten, wird der Erwerb der in den öffentlichen Verkehrsraum auskragenden Fläche des Grundstücks Scheidestraße 14 angestrebt. Dies hätte Grunderwerbskosten zur Folge, die nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sind, sondern in einem eigenständigen Verfahren zu regeln wären.

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
April 2022

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

(Warnecke)  
Fachbereichsleitung

61.13 / 22.04.2022