

## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1809  
Alte Döhrener Straße / Erich-Wegner-Weg**

**Stadtbezirk:** Stadtbezirk Südstadt-Bult  
**Stadtteil:** Südstadt



(Abb. ohne Maßstab)

### **Geltungsbereich:**

Der ca. 5.300 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst die am Erich-Wegner-Weg liegende südwestliche Hälfte des Grundstücks Alte Döhrener Str. 88 einschließlich einer Erschließungsfläche am Grundstück Alte Döhrener Str. 90 (Gemarkung Hannover, Flur 33, Flurstücke 11/23 und 11/25).

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1 Städtebauliche Situation	4
2.2 Architektenwettbewerb	5
2.3 Planungsrechtliche Situation	6
2.3.1 Verfahren	6
2.3.2 Flächennutzungsplan	7
2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung	7
2.4 Planungsalternativen	7
<b>3. Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>8</b>
3.1 Art und Umfang des Vorhabens	8
3.1.1 Bauliche Nutzung / Bauweise	8
3.1.2 Gestaltungskonzept / Fassade	9
3.1.3 Verkehrliche Erschließung	10
3.1.4 Abstände auf dem Grundstück	11
3.1.5 Rettungswege	12
3.2 Freiflächenplanung	14
3.3 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen	16
<b>4. Lage im Überschwemmungsgebiet – Sicherung des Retentionsraumes</b>	<b>16</b>

<b>5. Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
<b>7. Umweltbelange</b>	<b>18</b>
7.1 Natur und Landschaft / Artenschutz	19
7.2 Baumschutzsatzung	19
7.3 Lärm- und Geruchsimmissionen	19
7.4 Altlastenverdachtsflächen	22
7.5 Kampfmittel	23
7.6 Oberflächenwasser / Grundwasserabsenkungen	23
<b>8. Durchführungsvertrag</b>	<b>23</b>
<b>9. Gutachten</b>	<b>24</b>
<b>10. Umsetzung der Planung / Kosten</b>	<b>24</b>
<b>Anlagen zu Kapitel 2.2 Architektenwettbewerb</b>	<b>26</b>

## 1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

An der Alten Döhrener Straße 88 befindet sich seit Jahrzehnten eine Gärtnerei auf einer städtischen Erbpachtfläche. Deren Blumengeschäft und ein Parkplatz liegen direkt an der Straße. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen erfolgte Pflanzenzucht überwiegend in Gewächshäusern. Aufgrund von betrieblichen Umstrukturierungen wurde die Gärtnerei verkleinert, so dass die rückwärtige Betriebsfläche einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Die Teilaufhebung des Erbbaurechtes für die ca. 5.300 m<sup>2</sup> große Planfläche wurde im April 2012 beschlossen.

Ziel ist es, die Flächen in diesem innenstadtnahen Stadtteil Südstadt aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum zu Wohnbauland zu entwickeln.

Die Landeshauptstadt Hannover (LHH) hat im Sommer 2013 einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Die Ausschreibung umfasste den Verkauf des Grundstückes mit verbindlichen städtebaulichen Vorgaben und die Durchführung eines Architektenwettbewerbes für das städtebaulich-architektonische sowie freiraumplanerische Konzept.

Das Grundstück wurde an die Theo Gerlach Projektgesellschaft Alte Döhrener Straße GmbH, Raffaelstr. 4, 30177 Hannover vergeben. Zu dem anschließenden Wettbewerb wurden insgesamt 10 Büros eingeladen. Das Preisgericht tagte im Mai 2014 und zeichnete das Büro SMAQ – architecture urbanism research (Müller Quednau GbR, Kastanienallee 10, 10435 Berlin) als ersten Preisträger aus. Die vom Preisgericht vorgenommene Bewertung entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt und soll mit diesem Entwurf verwirklicht und ermöglicht werden. Eine Realisierung wird positiv gesehen. Der erste Preisträger wurde von dem Bauträger mit der weiteren Umsetzung des Vorhabens beauftragt.

Das geplante Vorhaben sieht eine 4-geschossige Wohnbebauung vor. Von den insgesamt bis zu 67 Wohnungen (WE) sollen in dem freistehenden Wohnhaus (Gebäude A) bis zu 12 Eigentumswohnungen entstehen, während in dem größeren Bauvolumen, bei dem die Gebäude B, C und D mit einander verbunden sind, bis zu 55 Mietwohnungen erstellt werden. Davon werden 40 % (22 WE) zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und 60% der Mietwohnungen für mittlere Einkommensschichten mit einer Mietpreisbindung bis 8,00 €/m<sup>2</sup> hergestellt, von denen 9 WE nach dem Wohnraumförderprogramm bezuschusst werden. Damit entstehen insgesamt 31 öffentlich geförderte Wohnungen.

Das vorab beschriebene Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 471, der hier noch „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Bezeichnung „Gartenbaubetriebe“ festsetzt.

Mit diesen Vorgaben wäre die Realisierung der Planung in dem jetzt vorgesehenen Umfang und mit der angestrebten Nutzung als Wohnquartier nicht möglich, so dass eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich wird.

### Bebauungsplan der Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover bis 2025 beschlossen (Drucksache Nr. 0840/2013).

Danach hat die Einwohnerzahl Hannovers seit 2005 bereits um insgesamt ca. 12.000 Personen zugenommen. Prognostiziert wird für Hannover eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012 (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Neben dem Handlungserfordernis im Wohnungsbestand wird deshalb bis zum Jahr 2025 der zusätzliche Bedarf auf insgesamt ca. 8.000 neue Wohneinheiten beziffert. Pro Jahr müssen demnach durchschnittlich über 600 Wohnungen neu geschaffen werden. Deren Schwerpunkt liegt mit ca. 5.000 Wohneinheiten bedarfsgemäß im Geschosswohnungsbau. Zur Erreichung dieses Ziels sollen mit Hilfe der städtischen Wohnbauflächeninitiative vorhandene Flächenpotentiale vorrangig im bereits besiedelten Raum durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt und planungsrechtlich gesichert sowie einer standortgerechten Bebauung zugeführt werden.

Die Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1809 Alte Döhrener Straße / Erich-Wegner-Weg folgen diesem Grundsatz.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

### 2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Südstadt, der ca. 38.600 Einwohner hat. Der Bereich (im April 2012 neu gebildete Flurstücke 11/23 und 11/25) wurde bisher durch einen Gärtnereibetrieb an der Alten Döhrener Straße 88 genutzt und war geprägt durch Gewächshäuser mit vorgelagerten Nutzflächen, Rasen- und Kompostflächen. Während der Betrieb seinen Standort weiterhin auf der direkt an der Alten Döhrener Straße liegenden Fläche beibehalten wird, soll die südwestliche, inzwischen freigeräumte Fläche zu Wohnbauland entwickelt und von der Alten Döhrener Straße über einen an der südöstlichen Grundstücksgrenze geplanten Stichweg erschlossen werden.

#### Baustruktur

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch Wohnnutzung, Gewerbe, Schulen sowie einen Friedhof. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die in der Fläche verkleinerte Gärtnerei sowie 2- bis 4-geschossiger Wohnungsbau: 2- bis 3-geschossig angrenzend an der Engesohde, 2- bis 3-geschossig am Erich-Wegner-Weg und 4-geschossig nördlich des Plangebietes.

Auf der östlichen Seite der Alten Döhrener Straße hat die Gilde-Brauerei ihren Standort. Südlich des Plangebietes liegt der historische Stadtfriedhof Engesohde. Im Westen schließt sich das Schulgelände der Freien Waldorfschule bis zum Maschsee an.

#### Verkehrliche Infrastruktur

Die Alte Döhrener Straße ist gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. So sind über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hildesheimer Straße und das Rudolf-von-Bennigsen-Ufer sowie den im Norden liegenden Altenbekener Damm die Hannoversche Innenstadt, der Südschnellweg (B 65) und Messeschnellweg sowie im weiteren Verlauf die Bundesautobahnen A7 und A2 gut mit dem Auto zu erreichen.

In nordöstlicher Richtung liegt in ca. 500 m Entfernung an der Hildesheimer Straße die Haltestellen „Altenbekener Damm“ der Stadtbahn-Linien 1, 2 und 8 sowie der Buslinie 121 und 370, über welche in wenigen Minuten u.a. die Stadtmitte und der Hauptbahnhof erreicht werden können. Zudem befindet sich in der Alten Döhrener Straße auch die Bushaltestelle der Linie 370 (Haltestelle „An der Engesohde“).

Die fußläufige Anbindung des Plangebiets bzw. die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer ist entlang der Hauptverkehrsachsen über gesonderte Radwege gewährleistet. Entlang des Maschsees, der in ca. 400 m Entfernung westlich des Plangebietes liegt, befindet sich ein attraktiver uferbegleitender Fuß- und Radweg, der in nördlicher Richtung bis in die Innenstadt führt.

Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung verläuft vom Maschsee kommend südlich des Plangebietes durch die Straße an der Engesohde über die Hildes-Schneider-Allee in Richtung Landschaftsschutzgebiet „Alte Bult“.

#### Infrastruktur

Der Stadtteil verfügt über ein breites Spektrum an Kulturangeboten wie z.B. Sprengel Museum Hannover, NDR-Funkhaus und Kulturzentrum „Eisfabrik“.

Die Innenstadt Hannovers bietet vielfältige kulturelle Einrichtungen, wie zum Beispiel Opernhaus, Schauspielhaus und Landesmuseum. Öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Bürgerämter Mitte und Döhren, Südstadtbibliothek und zentrale Stadtbibliothek sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Mehrere Kindertagesstätten sowie diverse Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind im Stadtteil vorhanden und können den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf aufnehmen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Hildesheimer Straße. Größere Einzelhandelsmärkte sind in der Straße an der Weide und auch in den benachbarten Stadtteilen Döhren und Wüfel vorhanden.

## 2.2 Architektenwettbewerb

Für das Plangebiet wurde ein nicht offener, einstufiger, städtebaulicher und hochbaulicher Wettbewerb mit freiraumplanerischem Anteil in Form eines Einladungswettbewerbs mit 10 teilnehmenden Büros ausgelobt. Veranlasser war die Theo Gerlach Projektgesellschaft Alte Döhrener Straße GmbH als Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover, letztere vertreten durch das Baudezernat, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung. Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates und Vertretern der Politik am 23. Mai 2014 den 1. Preis an das Büro SMAQ – architecture urbanism research aus Berlin vergeben. Das Büro wurde auch mit der Weiterbearbeitung des hochbaulichen Entwurfes beauftragt.

Der 1. Preis - SMAQ (siehe Anlage 1) - wird im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet:

*Die Arbeit überrascht mit einem ungewöhnlichen städtebaulichen Ansatz. Vier 4-geschossige Kuben, davon drei als Mietwohnungen gekoppelt, sind frei auf einem zusammenhängenden Grünraum platziert und schaffen damit eine starke städtebauliche Setzung. Ein gut gestalteter Eingangsplatz bildet ein schönes Entrée, das zu einer interessanten Erschließungsachse der Mietwohnungen überleitet.*

*Die Kuben haben eine sehr großzügige innere Erschließung. Allerdings führt das städtebauliche Konzept auch zu einigen problematischen Grundrisslösungen. Auch die Lärmbelastung aus dem Nachbargrundstück ist nicht überall berücksichtigt.*

*Die Architektur der Häuser ist sowohl in ihrer Gliederung als auch in der Materialität ruhig und anspruchsvoll.*

*Die Freiflächengestaltung ist mit dem Verzicht auf private Gärten sehr ansprechend mit einer gut platzierten Spielfläche und auch der Retentionsraum für das Hochwasser ist möglich. Die Anfahrbarkeit für die Feuerwehr über den Ernst-Wegner-Weg muss noch gelöst werden, sollte aber möglich sein.*

*Insgesamt stellt die Arbeit einen sehr interessanten und ungewöhnlichen Wohnungsbau dar, der die Stadt an dieser Stelle prägen wird.*

Das Preisgericht empfiehlt, den Entwurf dahingehen zu überarbeiten, dass die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit gewährleistet ist. Diese Empfehlung des Preisgerichtes wurde berücksichtigt. Die überarbeitete Entwurfsfassung bildet die Grundlage für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zum 2. Preis – Büro bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh, München (siehe Anlage 2) - wurden vom Preisgericht folgende Aussagen getroffen:

*Zwei einfach ausformulierte Zeilen als parallel gesetzte 3-geschossige Baukörper strukturieren das baulich heterogen besetzte Umfeld zwischen der Engesohde und der Alten Döhrener Straße. Die vorgeschlagene Baukörperstellung sowie die im Umgebungszusammenhang angenehme 3-Geschossigkeit schaffen einen freiraumplanerisch angemessen gestalteten und für die Bewohner gut nutzbaren Hofraum, der aufgrund der geringen Gebäudehöhe frei von störenden Feuerwehrezufahrten sein kann. Die jeweils zweiseitig orientierte Erschließung der Gebäudezeilen ist schlicht entschieden und erzeugt eine ausgewogene Abfolge von Öffentlichkeit im Quartier.*

*Die Wohngrundrisse sind gut strukturiert und in nutzungsflexibler Systematik entwickelt. Sie orientieren sich aufgrund der Baukörperform und ihrer Stellung zueinander nahezu idealtypisch nach Südwesten.*

*Das gewählte Fassadenmaterial Ziegel ist ortstypisch und verspricht eine insgesamt werthaltige Wohnatmosphäre. Positiv zu bewerten ist, dass der Entwicklungsvorschlag hinsichtlich seines äußeren Erscheinungsbildes keine Differenzierungen zwischen Eigentums-, Miet- oder geförderten Wohnungen macht. In diesem Sinne knüpft der Entwurf wohltuend an die Wohnbebauung der klassischen Moderne an.*

*Der Vorschlag verspricht aufgrund seiner Kennwerte sowohl in energiewirtschaftlicher als auch in bauwirtschaftlicher Hinsicht ein ökonomisches Projekt zu sein.*

Zum 3. Preis - Büro pk nord Blencke und Knoll, Hannover (siehe Anlage 3) – hat sich das Preisgericht wie folgt geäußert:

*Die städtebauliche Ordnung mit einem Riegel und vier kleinen Baukörpern, die sich in den Kontext der südlich angrenzenden Bebauung einfügen, wird gewürdigt. Durch die Erschließung des Riegels von Nordosten wird die Wohnbebauung allerdings unvorteilhaft geteilt. Die Gestaltung der Freifläche in diesem Bereich überzeugt nicht und ist auch ansonsten nicht genügend mit Qualitäten belegt.*

*Der kleine Eingangsplatz mit den ergänzenden Besucherstellplätzen ist angemessen proportioniert, die Enge bei der Tiefgarageneinfahrt wird jedoch kritisch hinterfragt.*

*Die Wohngrundrisse der vier Einzelgebäude lassen mit ihrer dreiseitigen Belichtung eine sehr gute Wohnqualität erwarten, wenngleich die bauliche Nähe zum Erich-Wegner-Weg kontrovers diskutiert wird. Dennoch wird eine Mitnutzung des Erich-Wegner-Weges angeregt und der „Überlauf“ der Wegebeziehung begrüßt.*

*Die architektonische Durcharbeitung kommt mit relativ wenigen aber wohlgewählten Elementen aus, die sinnfällig angesetzt ein ansprechendes Bild ergeben. Lediglich die durchgehende Balkonschicht des Riegels erscheint zu wenig differenziert.*

*Insgesamt bietet das Projekt eine in seiner Grundfigur etwas schematische aber in der Durcharbeitung angemessene Antwort auf die gestellte Aufgabe.*

Alle Wettbewerbsbeiträge wurden in der Bauverwaltung vom 02.06. bis 27.06.2014 öffentlich ausgestellt.

## **2.3 Planungsrechtliche Situation**

### **2.3.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan trägt zur Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen und damit brachliegenden Gärtnereifläche zur Wohnbauentwicklung bei. Er dient somit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 5.300 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **2.3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind Flächen als Gewerbegebiet (Grundstück der Gilde-Brauerei), Fläche für Gemeinbedarf mit den Symbolen Schule-berufsbildend, Schule-allgemeinbildend, Kindertagesstätte und Spielpark, Friedhof, allgemeine Grünfläche sowie die Signatur Überschwemmungsgebiet (siehe Kapitel 4. Lage im Überschwemmungsgebiet - Sicherung des Retentionsraumes) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist mit der angestrebten Wohnnutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Das vorab beschriebene Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 471 und ist als Fläche für die Landwirtschaft – Gartenbaubetriebe festgesetzt. Der Bebauungsplan ist seit Februar 1980 in Kraft.

Aufgrund der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre eine Umsetzung der Planung nicht möglich.

## **2.4 Planungsalternativen**

Mit dem Wohnkonzept 2025 besteht der stadtentwicklungspolitische Anspruch, in verstärktem Maße das Angebot an Geschosswohnungen im preisgünstigen und höherpreisigen Segment im innerstädtischen Bereich zu verbessern und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung einer Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1809 folgen diesem Grundsatz.

Damit wird zugleich auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung bereits überplanter Flächen zu nutzen, in besonderem Maße Rechnung getragen. Darüber hinaus wird mit der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung auf dem bisherigen Gelände der Gärtnerei dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB nachgekommen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen sind. Weitere Untersuchungen zu alternativen Standorten erfolgen deshalb nicht.

Die Weiternutzung des Grundstücks als Anbau- und Anzuchtfläche für die Gärtnerei (Nullvariante) wird aufgrund seiner Lage in diesem innenstadtnahen Wohnquartier mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV und mehreren Schulstandorten sowie Freizeit- und Erholungsflächen in geringer Fußweg-Entfernung nicht weiter verfolgt. Sie wurde vom bisherigen Nutzer auf eigenen Wunsch aufgegeben und ist deshalb nicht weiter umsetzbar.

### 3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die räumlichen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Das Plangebiet umfasst die Flächen, die für die Erschließung des Vorhabens sowie die Neuordnung der Grundstückszuschnitte erforderlich sind. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

#### 3.1 Art und Umfang des Vorhabens

##### 3.1.1 Bauliche Nutzung / Bauweise

Das Grundstück soll vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet genutzt werden.

Damit wird die dominierende Nutzung in den geplanten Neubauten auf Wohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung festgelegt.

Das Erdgeschoss der Gebäude liegt nur geringfügig erhöht gegenüber dem angrenzenden Gelände (max. ca. 50 cm), so dass barrierefreie und behindertengerechte Zugänge zu den Treppenhäusern durch entsprechende Geländemodulation im Bereich der Hauseingänge gesichert sind. Die gemäß § 49 NBauO nachzuweisenden barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen befinden sich in den jeweiligen Erdgeschossen der Gebäude. Dabei werden von den bis zu 67 Wohnungen 10% als barrierefreie (ca. 7 WE) und 12% als rollstuhlgerechte Wohnungen (ca. 8 WE) vorgesehen. Abstellräume bzw. -flächen für Kinderwagen und Rollstühle werden ebenfalls im Erdgeschoss angeboten, so dass eine Nutzung für alle Bewohnergruppen ermöglicht wird.

Darüber hinaus sollen aber in eingeschränktem Maße auch ergänzende Nutzungen möglich sein, die insbesondere den künftigen Bewohnern oder Wohngruppen des Bauvorhabens zugutekommen und den Gemeinschaftssinn befördern sollen. Dazu werden u.a. folgende Optionen priorisiert:

- Gemeinschaftsräume mit angegliedertem Versorgungsbereich (Küche, WC, Lager-/ Abstellraum, etc.), die als allgemeiner Treffpunkt zur Verfügung stehen (z.B. 'Nachbarschaftscafe')
- Räume für ein zeitlich begrenztes Pflege- oder Betreuungsangebot (z.B. Menschen mit Behinderung/ Kleinkinder - Tagesmutter)
- kleines Büro
- Wohnungen für Gäste mit zeitlich befristetem Aufenthalt (Haus B und D)

Diese zusätzlichen Angebote oder vergleichbare Nutzungen sollen nur auf einzelne Wohnungen im Erdgeschoss begrenzt werden, die in den nordöstlichen Gebäudeabschnitten des größeren Bauvolumens (Gebäude B und D) angeordnet sind. Die barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen werden in dem Fall in einem anderen Geschoss nachgewiesen.

Die Wohngebäude werden als 4-geschossige Baukörper (IV) ohne Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 12,5 m über Gelände errichtet. Sie sind versetzt zueinander angeordnet und stellen sich in ihrer kompakten Bauweise als klare kubische Formen dar, die sich in ein größeres Bauvolumen (Gebäude B, C und D) und ein davon abgesetztes kleineres Bauvolumen (Gebäude A) im südlichen Grundstücksbereich aufteilen. Die Adressenbildung erfolgt über die Alte Döhrener Straße, von der die private Grundstückszufahrt abgeht.

Die Häuser bilden jeweils unabhängige Hausgemeinschaften. Insgesamt sind bis zu 67 familienfreundliche und seniorengerechte Wohnungen vorgesehen, die sich

- auf den Einzelbaukörper (Gebäude A) mit bis zu 12 Eigentumswohnungen mit 2 bis 5 Zimmern (ca. 80 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup>) und
- auf die miteinander verbundenen drei Wohngebäude (Gebäude B, C und D) mit bis zu 55 Mietwohnungen mit 1,5- bis 4- Zimmern (ca. 35 m<sup>2</sup> bis ca. 110 m<sup>2</sup>)

verteilen. 40% der Mietwohnungen (22 WE) sollen zu Nettokaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt werden. 60% der Mietwohnungen (33 WE) werden zu Nettokaltmieten von 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 8,00 €/m<sup>2</sup> auf dem Markt angeboten, von denen in Absprache mit der Stadt Hannover und dem Land Niedersachsen 9 Wohnungen nach dem Wohnraumförderprogramm gefördert werden.

Die Absicherung der geförderten Wohnungen erfolgte im Grundstückskaufvertrag.

Die innenliegenden Treppenhäuser mit Fahrstuhl werden über das Dach belichtet. Dabei sind die drei Treppenhauskerne der Mietwohneinheiten über einen gemeinsamen Arkadengang im Erdgeschoss im Außenbereich verbunden. Jeder Wohneinheit ist ein von dem jeweils zugehörigen Treppenhauskern erreichbarer Kellerraum zugewiesen. Darüber hinaus sind im Kellergeschoss auch Technik- und weitere Nebenräume angeordnet.

Die Dachaufbauten (Fahrstuhlüberfahrten, Dachfenster zur Belichtung der Treppenhäuser) sind so auf den Flachdächern angeordnet, dass sie in der Örtlichkeit nicht sichtbar sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bauvorhabens (Lage der Gebäude) würde einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3 entsprechen. Unter Einbeziehung der Tiefgarage, durch die das Gelände zum Teil unterbaut wird, und den ebenerdigen Stellplätzen sowie der dazugehörigen Zufahrt erhöht sich die Grundstücksversiegelung insgesamt auf einen Wert, der mit einer GRZ von ca. 0,6 vergleichbar ist. Nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der vorgenannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Die mit dem Vorhaben erzielte Grundstücksversiegelung würde somit zwar die 50%-Regelung übersteigen, sie läge aber noch deutlich unter dem festgelegten Höchstwert. Sie ergibt sich aufgrund des besonderen Grundstückszuschnittes mit dem langen, privaten Stichweg von der Alten Döhrener Straße verknüpft mit der städtebaulichen Vorgabe, die eine verkehrliche Anbindung von Südwesten über den Erich-Wegner-Weg ausschließt. Eine zweckentsprechende Grundstückserschließung bzw. -nutzung wäre sonst nicht möglich. Mit der 4-geschossigen Wohnbebauung wird eine Geschossfläche nach § 20 BauNVO erzielt, die einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis ca. 1,2 entspricht. Damit werden insgesamt die Vorgaben der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

### **3.1.2 Gestaltungskonzept / Fassade**

Die Baukörper werden in kompakter Bauform ohne erhebliche Vor- und Rücksprünge erstellt, so dass der Energieverbrauch optimiert wird. Weiterhin wird durch die vorrangige Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume zur Sonne eine Passivnutzung der Sonnenenergie unterstützt.

Als oberer Abschluss der Wohngebäude sind Flachdächer vorgesehen, die unter Berücksichtigung der ökologischen Zielsetzungen der Stadt Hannover extensiv begrünt werden sollen, soweit sie nicht durch technische Aufbauten in geringem Umfang in Anspruch genommen werden (z.B. Fahrstuhlüberfahrten, Oberlichter). Diese notwendigen Dachaufbauten werden die Attikakante nicht überragen bzw. soweit hinter die Gebäudekante zurückspringen, dass sie optisch nicht in Erscheinung treten. Ihre genaue Lage und Größe wird mit dem Bauantrag konkretisiert.

Die zentral gelegenen Treppenhäuser und die daran anschließenden Zonen der Nebenräume mit den Installationsschächten werden jeweils als massiver Kern ausgeführt. Darin schließen die Wohnräume ringförmig an. Da sich in diesem Ring keine tragenden Wände befinden, sind flexible bzw. schaltbare Wohnungsgrundrisse möglich.

Die Gebäudefassaden sollen analog zu den prägenden Wohnungsbaufassaden der Südstadt als Klinkerfassaden mit einer roten Färbung ausgeführt werden. Sie werden durch ein sich abzeichnendes Raster aus Stützen und Trägern gegliedert. Die Fassadenflächen in diesem Raster sollen mit einem Vollklinker ausgeführt werden. Die tragende Rahmenstruktur soll fertigungsbedingt aus Fertigteilen mit Klinkerriemchen hergestellt werden. Innerhalb dieses Rasters werden die Fenster in einer geschossweise verspringenden Anordnung als stehendes Format eingefügt.

Mit den Balkonen, Terrassen oder Austritten verfügt jede Wohnung über großzügige Außenraumbezüge und Freibereiche. Da ein Großteil der Wohnungen hinsichtlich der Himmelsrichtungen mehrseitig ausgerichtet ist, wird die Wohnqualität zusätzlich erhöht und eine Querlüftung ermöglicht. Gleichzeitig wird damit in diesen Wohnungen eine optimale natürliche Belichtung sichergestellt.

### 3.1.3 Verkehrliche Erschließung

Die Wohngebäude sowie die Tiefgarage sind über einen ca. 60 m langen und insgesamt 8,0 m breiten, privaten Weg an die Alte Döhrener Straße angeschlossen. Der Stichweg erhält abgesetzt von der Fahrspur auf der Nordseite Längsstellplätze und eine Baumreihe sowie einen bepflanzten Grünstreifen auf der Südseite (siehe 3.2 Freiflächenplanung).

Ziel der Planung ist es, an diesem verkehrlich gut erschlossenen Standort an der Alten Döhrener Straße eine attraktive Wohnnutzung in einer angemessenen Dichte zu erreichen. Der erforderliche Stellplatznachweis auf dem Grundstück wird dabei mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf insgesamt 49 Stellplätze (ST) begrenzt, was einem Stellplatzschlüssel von 0,7 ST/WE der notwendigen Einstellplätze für PKW nach § 47 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 NBauO entspricht. Eine höhere Anzahl von Stellplätzen würde dagegen nicht nur zu einer weiteren Grundstücksversiegelung führen, sondern auch nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbaumaßnahme haben.

Eine ebenerdige Anordnung von weiteren Stellplätzen würde

- die Attraktivität der Wohnungen insbesondere mit Ausrichtung nach Nordosten wesentlich einschränken. Die vorgelagerten Garten- und Freiflächen müssten hier aufgegeben werden, die Privatsphäre speziell der Erdgeschosswohnungen wäre damit erheblich beeinträchtigt.
- Einschränkungen / Behinderungen der notwendigen Feuerwehrbewegungs- und -aufstellflächen zur Folge haben. Der vorbeugende Brand- und Gefahrenschutz wäre nicht vollumfänglich gewährleistet.

Eine Erweiterung der Tiefgarage würde

- die notwendige Einstufung als Großgarage mit den dann erweiterten Anforderungen bedeuten. Ein möglicher Zugewinn an Stellplätzen wäre im Verhältnis zum zusätzlichen Flächenverbrauch für die getrennten Rampen der Ein- und Ausfahrt sowie des Verlustes von Stellplätzen im erweiterten Rampenbereich zu gering.

Als Vorteile des Standortes, die diesen reduzierten Stellplatzschlüssel rechtfertigen, sind insbesondere zu benennen:

- Das Grundstück liegt im innenstadtnahen Stadtteil Südstadt, die künftigen Wohnungen sind damit zentral gelegen.
- Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ sind viele Ziele zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV erreichbar.
- Zu den vielfältigen Anschlüssen mit geringen Entfernungen zu den Haltepunkten des ÖPNV gehören:
  - Haltestelle Altenbekener Damm an der Hildesheimer Straße mit Anschluss an die Stadtbahn-Linien 1, 2 und 8 sowie die Buslinie 121 und 370;
  - Bushaltestelle der Linie 370 an der Alten Döhrener Straße

Damit wird durch den Standort speziell auch der Personenkreis angesprochen, der auf ein eigenes Auto verzichten möchte, ohne dass dadurch seine Mobilität wesentlich eingeschränkt wird. Aktuelle Trends im Mobilitätsverhalten insbesondere in Großstädten stützen diesen planerischen Ansatz. Eine Reduzierung der Wohneinheiten ist dagegen aufgrund der attraktiven Lage und der starken Nachfrage nicht sinnvoll, zumal ein hoher Anteil der Mietwohnungen als geförderter Wohnungsbau mit einer Mietpreisbindung hergestellt werden sollen.

Aufgrund der neuen Grundstückszufahrt von der Alten Döhrener Straße werden die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum um einen Parkplatz reduziert.

### Pkw-Stellplätze (ST) / Tiefgarage

Die ausschließlich dem Bauvorhaben zugeordneten 49 Stellplätze werden zu etwa 90 % in der Tiefgarage (mindestens 44 ST – inklusive der nach § 49 Abs. 2 Satz 2 BauNVO erforderlichen rollstuhlgerechten ST) und durch 5 ebenerdige Stellplätze im Bereich des privaten Stichwegs nachgewiesen.

Die Tiefgarage ist mit knapp 1.000 m<sup>2</sup> als Mittelgarage einzustufen, die einspurige Ein- und Ausfahrt mit Rampe wird signalgesteuert. Sie liegt im Südosten des Plangebietes und grenzt an das Nachbargrundstück An der Engesohde Nr. 6 an. Die Tiefgarageneinfahrt mit dem Tor und wesentliche Teile der Rampe werden zur Geräuschminderung eingehaust.

Die genaue Lage der Zufahrt ergibt sich dabei aufgrund der inneren Organisation der Tiefgarage, weil damit die Nutzung und Aufteilung des umbauten unterirdischen Raumes optimiert wird. Die Stellplätze erhalten so über die Treppenhäuser und Fahrstühle eine kurze, direkte Verbindung zu den Wohnungen.

Für die Tiefgarage werden sowohl Teile des freien Geländes unterbaut als auch überwiegende Teile des Tiefgeschosses unter den Gebäuden in Anspruch genommen, um so die oberirdischen Flächen vorrangig für eine attraktive Freiraumgestaltung und als qualitativ hochwertigen Aufenthaltsbereich für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vorhalten zu können.

### Fahrrad-Stellplätze (FST)

Die Fahrradabstellanlagen werden nach dem Modell Hannover oder gleichwertig ausgeführt (1 Fahrradabstellbügel = 2 FST / mit ausreichendem Seitenabstand – min. 70 cm). Sie sind zentral auf dem Vorplatz am Ende der privaten Zufahrt angeordnet (insgesamt ca. 15 Bügel = 30 FST). Das Angebot wird durch weitere Fahrradstellplätze in zwei Räumen im Untergeschoss mit direktem Zugang von der Tiefgarage aus ergänzt (ca. 65 FST).

Damit werden insgesamt Fahrradabstellanlagen in solcher Anzahl zur Verfügung gestellt, dass sie die zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer aufnehmen können.

#### **3.1.4 Abstände auf dem Grundstück**

Die erforderlichen Abstandsflächen nach der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden zu den Nachbargrundstücken unter Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche des Erich-Wegner-Weges (bis zur Mittellinie der Verkehrsfläche) eingehalten.

Allerdings wird von den erforderlichen Abstandsflächen von 12,5 m auf dem Grundstück selbst in zwei Bereichen abgewichen. Diese Abweichungen sind jedoch unter Berücksichtigung der nachfolgenden Aspekte bauordnungsrechtlich und städtebaulich vertretbar:

1. Im Eckbereich zwischen den Gebäuden A und B ergibt sich ein reduzierter Abstand von ca. 6 m. Aufgrund der Gebäudestellungen und der Anordnung der Fenster
  - bleibt aber die Privatsphäre in den Wohnungen gewahrt,
  - sind ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gesichert und
  - ist ein ausreichender Brandschutz (Feuerüberschlag) gewährleistet.
2. Zwischen den Gebäuden B und D reduziert sich der Abstand von 12,8 m im Nordosten bis auf 11,1 m im Bereich des Innenhofes. Hiervon sind nach derzeitigem Planungsstand insbesondere zwei Wohnungen bzw. räumlich abgeschlossene Einheiten im Erdgeschoss betroffen, für die sich deshalb folgende Nutzungsoptionen ergeben:

Diese Räume dienen nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen, weil sie

- a) den Bewohnern des Bauvorhabens als Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen
- b) ausschließlich als Gästewohnung genutzt werden

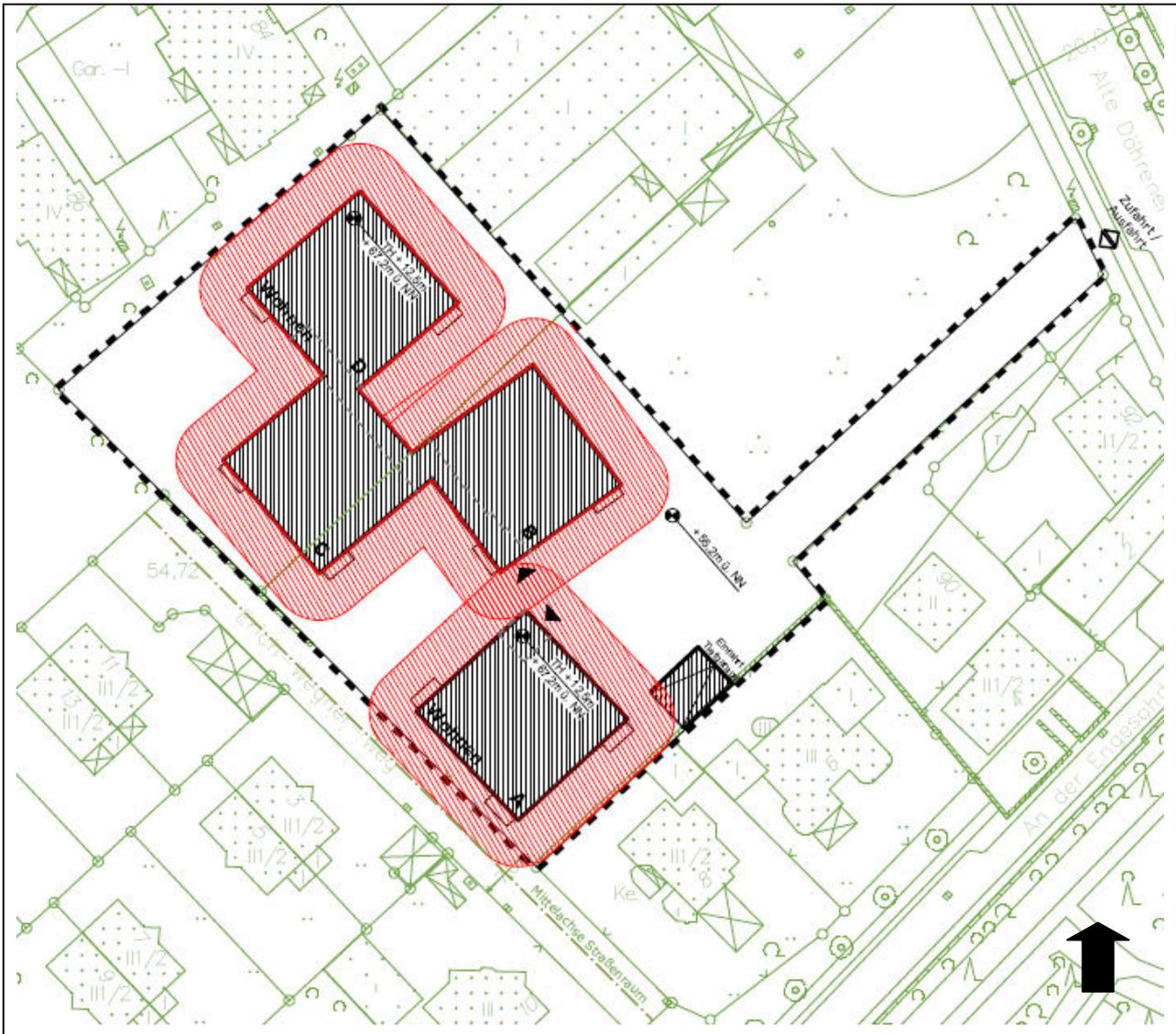
oder

- c) es wird der Nachweis erbracht, dass in diesen Wohnungen ausreichende Belichtungsverhältnisse für ein dauerhaftes Wohnen gewährleistet sind und sie dem Wohnungsmarkt trotz des reduzierten Abstandes zur Verfügung gestellt werden können (z.B. durch ein Lichtgutachten)

Die konkreten Nutzungen und Grundrissaufteilungen sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Abstände zu den Nachbargrundstücken entsprechen den Vorgaben der NBauO umfänglich.

### Abstandsflächenplan



smaq – Mai 2015

(Abb. ohne Maßstab)

### 3.1.5 Rettungswege

Die Anordnung der Bewegungs- und Aufstellflächen für den Einsatz der Feuerwehr und der Rettungsgeräte wurde bei der Planung bereits berücksichtigt und abgestimmt. (Gebäudeklasse IV – H bis 13 m).

Der erste Rettungsweg der Wohneinheiten erfolgt über die von oben belichteten Treppenhäuser ins Freie. Da es sich um innenliegende Treppenhäuser handelt, sind die Wohnungstüren zu notwendigen Fluren rauchdicht und selbstschließend auszuführen.

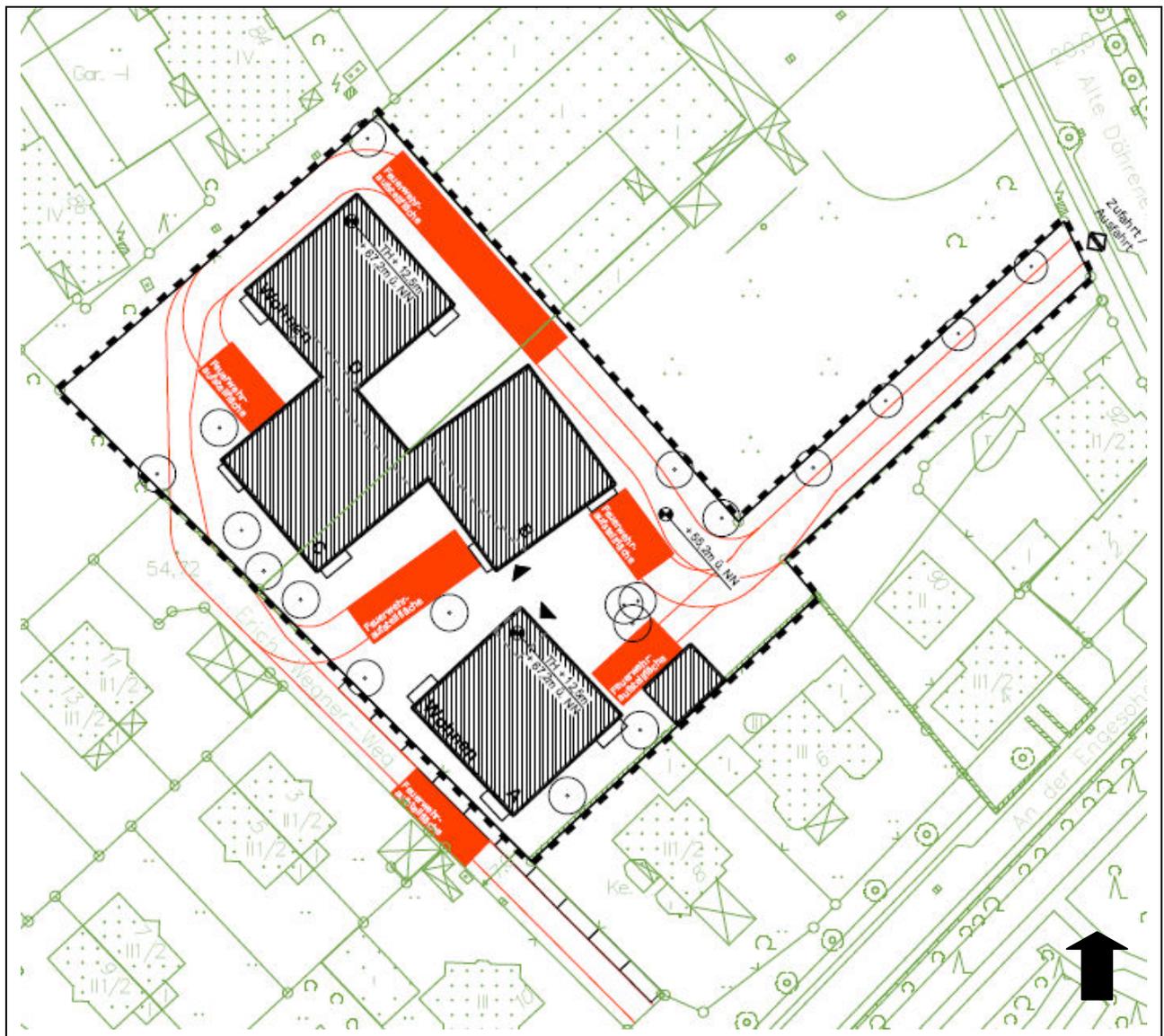
Der zweite Rettungsweg für die Wohnungen wird durch das Anleitern durch die Feuerwehr sichergestellt. Dementsprechend werden auf dem Grundstück größere Aufstell- und Bewegungs-

flächen für das Feuerwehrgerät benötigt. Dabei erfolgt die Zufahrt der Rettungsfahrzeuge über die Alte Döhrener Straße und den privaten Erschließungsweg, die Abfahrt ist über den Erich-Wegner-Weg vorgesehen.

In die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen im Nordwesten Flächen des hier geplanten Kinderspielplatzes (siehe auch Freiflächenplan) und im Südwesten die öffentliche Verkehrsfläche des Erich-Wegner-Weges mit einbezogen werden (siehe Feuerwehrbewegungs- und -aufstellflächen). Auf dem Baugrundstück werden diese Flächen, soweit erforderlich, mit entsprechender Ertüchtigung des Untergrundes in das Gestaltungskonzept der Freianlagen integriert. Darüber hinaus werden Spielgeräte, Bänke, Neuanpflanzungen etc. so angeordnet, dass Behinderungen der Feuerwehr im Rettungseinsatz vermieden werden.

Für die Südwestseite des Gebäudes A ist die Bewegungs- und Aufstellfläche der Erich-Wegner-Weg. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Parkstreifens an der nordöstlichen Fahrbahnseite steht eine Fläche mit 5,0 m Breite zur Verfügung. Da bei der zu erwartenden "Rettungshöhe" (3. OG) in Verbindung mit der benötigten Ausladung (Abstand zum Gebäude) nicht die volle Abstützbreite der Drehleiter (insgesamt 5,5 m) benötigt wird, ist die Stellfläche für die Drehleiter ausreichend.

### Feuerwehrbewegungs- und -aufstellflächen



Der exakte Verlauf der Rettungswege wird im Rahmen der weiteren Abstimmungen zum Bauantrag mit dem vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz abschließend festgelegt.

Grundsätzlich darf nach Fertigstellung der Baumaßnahme das Anleitern oder die Befahrbarkeit von notwendigen Feuerwehrezufahrten durch Baumstandorte nicht eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht werden. Die Eigentümer sind deshalb dazu verpflichtet und dafür verantwortlich, dass durch regelmäßige Baumpflegearbeiten (z.B. Astrückschnitte) die Anleitermöglichkeiten und die Befahrbarkeit der Feuerwehrezufahrten erhalten bleiben.

### **3.2 Freiflächenplanung**

Die Freianlagen werden hinsichtlich ihrer Oberflächengestaltung und Ausstattung thematisch differenziert:

Die "Stadtseite" des Grundstücks im Nordosten wird durch den Stichweg zur Alten Döhrener Straße sowie den unmittelbar anschließenden Entréeplatz gebildet. Der Stichweg erhält seitlich 5 Längsstellplätze und wird durch eine Baumreihe mit insgesamt vier Bäumen gegliedert. Zwischen den zwei westlichen Bäumen ist der Abfallsammelplatz angeordnet. Auf der Südseite entsteht ein Grünstreifen mit Heckenbändern.

Der Entréeplatz formuliert einen räumlich gefassten Auftakt in das Quartier und fungiert dabei als Verteiler- und Verweilfläche. In den Randbereichen finden circa 30 Fahrradstellplätze Platz. Ein erhabenes Pflanzbeet mit Bäumen und Gräsern gibt dem Platz einen räumlichen Schwerpunkt und lädt mit Sitzflächen am Rand zum Verweilen ein. Der Platz ist entsprechend den Anforderungen der Feuerwehr sowie für Umzugsfahrzeuge befestigt (siehe auch Kapitel 3.1.4 Rettungswege).

Das Pflanzkonzept für diesen „stadtseitigen“ Bereich wird durch geschnittene Heckenbänder und Pflanzpakete geprägt. Die Baukörper werden durch einen stegartigen Weg mit dem Entréeplatz verbunden. Dieser bildet gleichermaßen eine bauliche Kante zur südwestlichen "Seeseite" des Grundstücks mit einem Geländeversprung von ca. 60 cm. In diesem gemeinschaftlich nutzbaren und landschaftlich gestalteten Gartenbereich schafft eine gestaffelte Pflanzung unterschiedlicher extensiv zu pflegender Gräserflächen einerseits Distanz zu den Wohnräumen im Erdgeschoss und formuliert andererseits Orte zum Aufenthalt und Kinderspiel. Zusätzlich wird dieser Bereich durch hainartig gesetzte hochstämmige Bäume gegliedert. Eine kleinteilige Wegeführung, mit querender Wegeverbindung vom Entréeplatz zum Erich-Wegner-Weg, folgt der Geländetopographie. Neben den vier Bäumen in dem Stichweg werden weitere 15 Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Der Kinderspielbereich befindet sich im Westen des Grundstücks in einer vorhandenen Geländesenke und wird in der Fläche durch unterschiedlich breite Streifen aus farbigem Fallschutzbelag markiert. Eine Sandspielfläche und diverse Spielgeräte finden hier Platz. Der Spielplatz ist innerhalb des Quartiers über die nordöstliche Feuerwehrumfahrung barrierefrei erreichbar. Der Spielplatz wird durch Hecken an der Grundstücksgrenze räumlich gefasst.

In Teilflächen erfolgt die Bepflanzung der Freianlagen als Dachbegrünung auf der Tiefgaragendecke.

Der eingehauste Abfallsammelplatz (siehe oben) dient der gesamten Wohnanlage. Hier ist auch eine Sammelstelle für Altpapier vorgesehen.

Die notwendigen Fahr- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden in dieses Freiflächenkonzept integriert. (siehe Kapitel 3.1.5 Rettungswege)

**Freiflächenplan**



### 3.3 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen

Der Bauträger verfolgt folgendes energetisches Konzept:

- Die Wohnanlage wird an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Ein Fernwärmeanschluss ist in der Alten Döhrener Straße vorhanden.
- Des Weiteren wird der mit der Stadt bereits vertraglich vereinbarte Energiestandard KfW 55 eingehalten.
- Durch die Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume mit ihren großen Fensterflächen wird eine Passivnutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

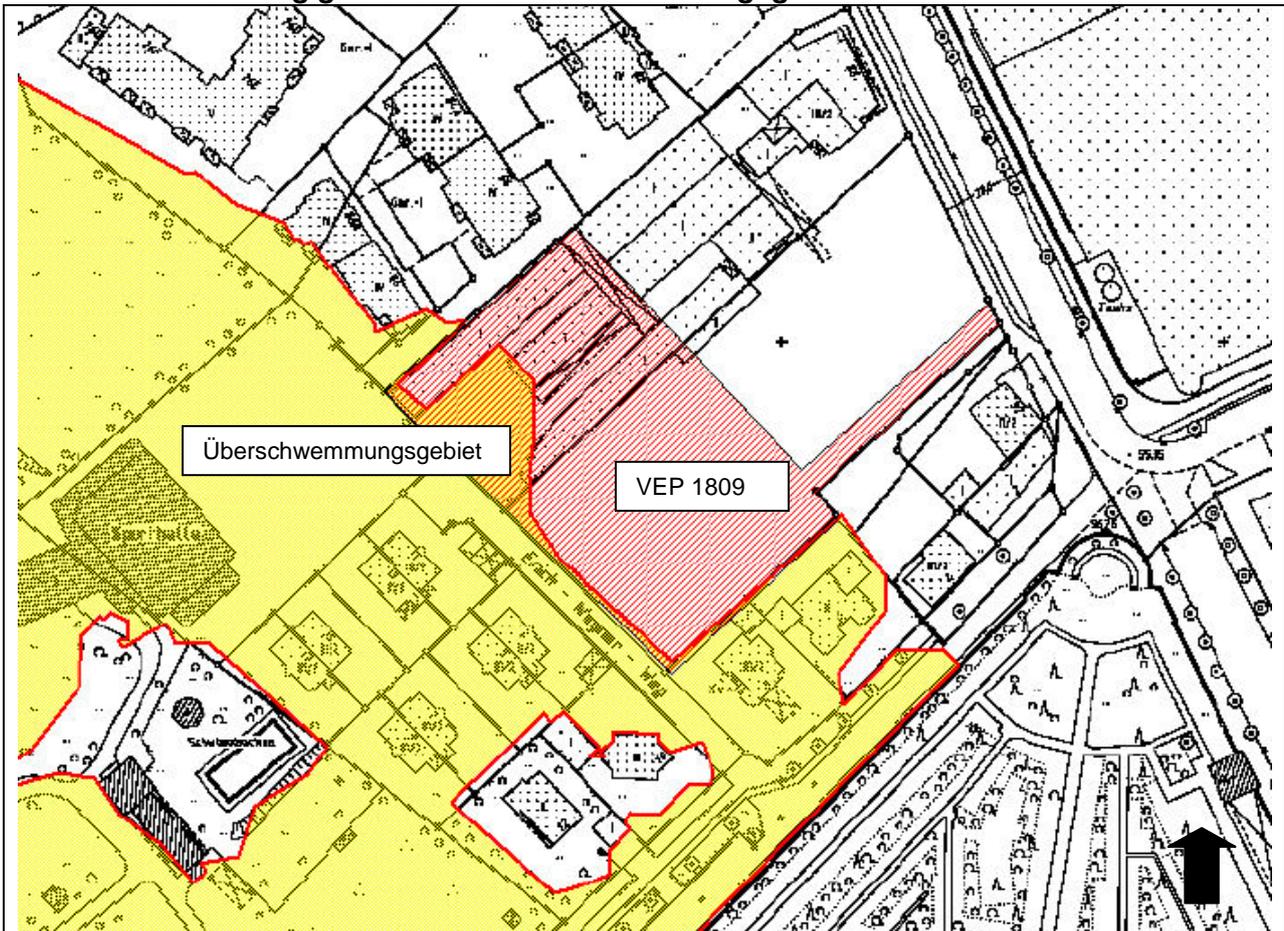
Die Ergebnisse der erfolgten Beratungen und Prüfungen (Klimaschutzleitstelle) wurden im bereits abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag festgeschrieben.

### 4. Lage im Überschwemmungsgebiet – Sicherung des Retentionsraumes

Der westliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Leine gemäß Bekanntmachung vom 26.01.2011 im Niedersächsischen Ministerialblatt. Dieser Sachverhalt muss durch die geplante Bebauung berücksichtigt werden. Der Verlust an Hochwasserrückhalteraum ist auszugleichen. Die Fließwege des Hochwassers müssen auf jeden Fall frei gehalten werden.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Überschwemmungsgebiet nur ausnahmsweise zulässig und muss gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz von der Unteren Wasserbehörde gesondert genehmigt werden. Die Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Anforderungen an den vorbeugenden Hochwasserschutz erfüllt sind.

#### **Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Leine**



Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)  
Bekanntmachung vom 26.01.2011 im Nds. Ministerialblatt (Abb. ohne Maßstab)

Der Bemessungswasserstand (HQ100) liegt bei 54,70 m ü.NN. Aufgrund der notwendigen Geländemodulation der Freiflächen für die Feuerwehrumfahrt sowie der teilweisen Lage des Baukörpers im Überschwemmungsgebiet ist als Ergebnis der Abstimmung mit der Region Hannover - Untere Wasserbehörde ein Retentionsvolumen von ca. 810 m<sup>3</sup> auszugleichen. Als Ausgleich für diesen Verlust wird die Tiefgarage im Bereich der nordwestlichen Ecke entsprechend den Geländehöhen im Ist-Zustand ab einem Wasserstand von 54,30 m ü.NN über einen Einlaufschacht bis zum Erreichen des geforderten Ausgleichs geflutet. In der Tiefgarage steht hierzu eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Bei dem erforderlichen Ausgleich des Retentionsvolumens von ca. 810 m<sup>3</sup> ergibt sich nach Flutung eine Wasserstandshöhe von ca. 0,8 m in der Tiefgarage. Damit wird der verlorene Retentionsraum für das Leinehochwasser vollständig ausgeglichen.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens liegt im Erdgeschoss des Gebäudes bei 55,25 m ü.NN und somit über dem mit 0,50 m empfohlenen zusätzlichen Schutzbereich gemäß Merkblatt für Bauen im Überschwemmungsgebiet. Auch die weiteren Empfehlungen des vorgenannten Merkblattes zum hochwasserangepassten Bauen werden beachtet.

Die tatsächlich auszuführenden Maßnahmen werden mit der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 78 WHG durch die Region Hannover festgesetzt. Ein entsprechender Antrag wurde durch die Vorhabenträgerin bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

## **5. Denkmalschutz**

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind mehrere archäologisch relevante Bodenfunde dokumentiert.

Von daher ist bei jeglichen Bodeneingriffen, die in derzeitigen Freiflächen tiefer als ca. 0,5 m unter die heutige Geländeoberkante oder unterhalb der bestehenden Bebauung erfolgen mit bedeutsamen archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Baumaßnahmen und Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

## **6. Ver- und Entsorgung**

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

- Schmutz- und Regenwasser
- Trinkwasser
- Fernwärme
- Gas
- Strom / Starkstrom
- Telekommunikation

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Alte Döhrener Straße.

### **Gas**

Ein Gasanschluss wird für das Vorhaben nicht vorgesehen.

## **Schmutz- und Regenwasser**

In der Alten Döhrener Straße liegen bereits Schmutz- und Regenwasserkanäle, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Da eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser an das öffentliche Kanalnetz abgegeben. Dabei ist eine Abflussbeschränkung von 40 l/s\*ha auch bei Starkregenereignissen einzuhalten. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten - siehe hierzu auch Kapitel 7.6 Oberflächenwasser / Grundwasser.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch bauliche Änderungen der Geländetopografie bei Starkregenereignissen neue oberflächige Fließwege geschaffen werden können. Daher sind die Höhenlagen der Einfahrten für Tiefgaragen, Keller- und Gebäudeeingänge, Lichtschächte usw. zu prüfen und ggf. anzupassen. Alternativ sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen vorzusehen.

Gewässerbelastungen durch Metalldächer und pestizidhaltige Baustoffe sind auszuschließen. Ist ein Verzicht der Verwendung nicht möglich, ist das Regenwasser vor Ableitung in die öffentliche Kanalisation wirksam zu reinigen.

## **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten in der Alten Döhrener Straße und ist quantitativ ausreichend. Zusätzliche Hydranten sind nicht erforderlich.

## **Fernwärme**

Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz der Stadt Hannover angeschlossen.

## **Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover – aha – zuständig.

Die Behältnisse für die Abfallentsorgung werden für die gesamte Wohnanlage auf der Nordwestseite des privaten Erschließungsweges angeordnet. Hier ist auch eine Sammelstelle für Altpapier vorgesehen. (siehe hierzu auch Kapitel Freiflächenplanung)

## **7. Umweltbelange**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in 2.3.1 (Planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung ist das Plangebiet bereits vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 471 überplant. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden werden mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1809 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.

## 7.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Das Plangebiet wurde als Gärtnereigrundstück intensiv genutzt und war geprägt durch Gewächshäuser mit vorgelagerten Nutzflächen, Rasen- und Kompostflächen.

Bei Realisierung der Planung kommt es stellenweise zu einer Versiegelung bisher nicht versiegelter Bereiche. Umgekehrt ist in Teilbereichen auch eine Entsiegelung zu erwarten.

Die Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 471 überplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1809 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig. Erhebliche Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfaktoren oder des Landschaftsbildes aufgrund der Planung sind nicht erkennbar.

Da der Planbereich keine besondere Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen hat, sind floristische bzw. faunistische Bestandsaufnahmen nicht erforderlich.

Stattdessen werden mit der angestrebten gärtnerischen Gestaltung der Freianlagen und den differenzierten Pflanzkonzepten bestehend aus

- Hecken und Pflanzpaketen,
- extensiv zu pflegenden Wiesen- und Präriestaudenflächen,
- begrünten Flachdächern und
- hochstämmigen Bäumen

neue Strukturen und Lebensräume geschaffen, die insgesamt zu einer Aufwertung des Bereiches hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren und des Landschaftsbildes führen.

## 7.2 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden, die nach der Baumschutzsatzung zu beurteilen bzw. zu schützen wären. Die Baumschutzsatzung kommt deshalb nicht zur Anwendung. Ersatzpflanzungen werden nicht erforderlich.

## 7.3 Lärm- und Geruchsimmissionen

### Gewerbelärm

Das Grundstück befindet sich in Nachbarschaft zu zwei gewerblichen Betrieben, der Gärtnerei Stange und der Gilde Brauerei. Für das geplante Wohngebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord – Umweltschutz vom 12.04.2013 vor. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 / TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) mit tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zugrunde gelegt.

Die Einzelberechnungen zu den gewerblichen Betrieben führten zu folgenden Ergebnissen:

- Für die angestrebte Wohnnutzung im Tagzeitraum sind die Geräuschimmissionen von dem Gelände der Gärtnerei pegelbestimmend. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm / Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) wird dabei an der Grenze zur Gärtnerei in Teilen des Plangebietes um maximal 4 dB(A) überschritten, ansonsten aber eingehalten bzw. unterschritten. Im Nachtzeitraum gehen von dem Gelände der Gärtnerei keine immissionsrelevanten Geräusche aus.
- Die Geräuschimmissionen von dem Gelände der Brauerei unterschreiten unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen zur Genehmigung im Bereich der überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes tags wie nachts die Richt- bzw. Orientierungswerte (tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)) deutlich.

Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 471 aufgrund des gewachsenen Gewerbestandortes der Brauerei für das allgemeine Wohngebiet, welches nördlich an das Neubauvorhaben angrenzt, in § 2 der textlichen Festsetzungen festgelegt ist, dass alle Aufenthaltsräume durch Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) vor Lärmimmissionen zu schützen sind. Diese Anforderungen werden auf-

grund des erhöhten Wärmeschutzes (Dreifachverglasung) auch für das Neubauvorhaben abgedeckt.

Die Summenbetrachtung der gewerblichen Geräusche zeigt, dass im Nachtzeitraum die Beurteilungspegel im bebaubaren Bereich des Plangebietes unter 35 dB(A) liegen. Der Richt- / Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) wird damit im Bereich der Bebauung deutlich um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Am Tag können direkt angrenzend an die Betriebsgrenze der Gärtnerei in einer Tiefe bis zu ca. 15 m Lärmpegel (Lage der 55 dB(A)-Isophone) bis maximal 60 dB(A) erreicht werden. Zu den hiervon betroffenen Flächen im Plangebiet gehören

- der Stichweg von der Alten Döhrener Straße und ein Teil des Entréeplatzes sowie
- der Teil des U-förmigen Gebäudes, der südlich des dreiseitig umschlossenen Hofes nach Südosten orientiert ist (Gebäudeabschnitt B), und die Außenflächen zwischen diesem Gebäudeteil und der Gärtnerei.

Außerhalb dieser betroffenen Bereiche und ab einem Abstand von 17 m zur Betriebsgrenze der Gärtnerei wird im Plangebiet der Orientierungswert von tags 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten.

Gemäß dem Wettbewerbsergebnis wird dieser Abstand von 17 m nicht mit allen geplanten Baukörpern eingehalten. Trotzdem wird zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen ein Zurückspringen einzelner Gebäudeteile auf dem Grundstück oder das Errichten einer Schallschutzwand nicht angestrebt. Vielmehr wird die Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durch die Betriebsvorgänge auf dem Gärtnereigelände aus folgenden Gründen als vertretbar eingestuft:

- Gartenbaubetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Damit sind sie grundsätzlich wohngebietsverträglich.
- Der bestehende Gartenbaubetrieb an der Alten Döhrener Straße befindet sich schon heute in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten. Nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme musste dies bei den betrieblichen Abläufen bereits in der Vergangenheit entsprechend berücksichtigt werden.
- Die potentiellen Überschreitungen sind am Tag während der üblichen Arbeitszeiten der Gärtnerei und nur zeitlich begrenzt beim Einsatz technischer Geräte (Minibagger) zu erwarten. Dabei werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) am Tag) noch unterschritten.
- Von der potentiellen Überschreitung ist im Verhältnis zur Größe des Plangebietes nur ein sehr geringer Flächenanteil betroffen. Dagegen werden für den überwiegenden Teil des Grundstückes die Werte eingehalten oder sogar unterschritten. Da die gärtnerisch gestalteten Außenanlagen und Freiflächen von allen Bewohnern gleichermaßen genutzt werden können, stehen alternativ zu den lärmbelasteten Gartenbereichen und den Außenbereichen der Wohnungen bei Bedarf zusätzliche Flächen zum Aufenthalt im Freien in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Dies trifft auch auf den Kleinkinderspielplatz im Nordwesten des Grundstückes zu.

Das nächstgelegene Wohngebäude ist in einem Abstand von ca. 7-8 m von der Betriebsgrenze der Gärtnerei geplant. Hier ist eine Überschreitung des Orientierungswertes vor den betroffenen Fassaden von ca. 2 dB(A) zu erwarten.

Zum Schutz der Wohnnutzung in diesem Gebäude, insbesondere der Aufenthaltsräume, werden daher bauliche Vorkehrungen erforderlich. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Industrie) durch eine Klassifizierung in Lärmpegelbereiche von I (geringe Anforderung) bis VII (sehr hohe Anforderung) festgelegt. Die in dem Plangebiet zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche sind in Anhang 5 zur schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt.

Für die betroffenen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (wie Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) gelten in dem vorab definierten Abstand bis ca. 17 m zur Betriebsgrenze der Gärtnerei die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II, für die übrigen Außenbauteile die Anforderungen des Lärmpegelbereichs I.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aller Außenbauteile (wie Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume von Wohnungen betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Raumart		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w,res}$ [dB]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB]	Büroräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB]
I	Bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen. Da bis einschließlich Lärmpegelbereich III die Anforderungen an das resultierende gesamte Schalldämm-Maß der Außenbauteile in der Regel bereits aufgrund der erhöhten Wärmeschutzanforderungen der ENEV eingehalten werden, wird der Außenpegel durch diese Maßnahmen bereits auf einen verträglichen Innenpegel gemindert. Weiterhin ist bei üblichem Nutzerverhalten davon auszugehen, dass bei in der Regel geschlossenen Fenstern nur gelegentlich eine Stoßlüftung durchgeführt wird und dass eine längere Lüftung außerhalb der lärmintensiveren Zeiten des Gärtnereibetriebes möglich ist.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekt kann die geringfügige Überschreitung des Außenlärmpegels hingenommen werden. Die angestrebte Wohnnutzung wird insgesamt als möglich und zulässig eingestuft.

#### Geruchsemissionen

Zu den Geruchsemissionen der Gilde-Brauerei liegt eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV Nord Umweltschutz vom 26.03.2013 vor. Für das Gebiet wurden Geruchshäufigkeiten berechnet, die bereits unterhalb des Irrelevanzkriteriums der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) von 2% der Jahresstunden liegen.

Die gutachterliche Untersuchung hat zum Ergebnis, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch unzumutbare Geruchsemissionen zu erwarten sind.

#### Tiefgarage

Die Stellplätze werden trotz der erhöhten Baukosten fast vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, weil eine nur ebenerdig angelegte Stellplatzanlage bei der benötigten Fläche zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen würde und die angestrebte Freiraumgestaltung mit dem durchgrüntem Charakter nicht umgesetzt werden könnte.

Die Lage der Tiefgaragen-Zufahrt an der südöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Entrée-Platzes ergibt sich aufgrund der inneren Organisation der Tiefgarage. Damit wird die Nutzung und Aufteilung des umbauten, unterirdischen Raumes optimiert und alle Wohnungen erhalten über die Treppenhäuser eine direkte, kurze Verbindung zu den Einstellplätzen.

Hierbei handelt es sich nicht um gewerbliche, sondern um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die ausschließlich den Bewohnern der geplanten Wohnbebauung zuge-

ordnet werden (Ziel- und Quellverkehr), so dass die Vorschriften der TA-Lärm hier nicht zur Anwendung kommen.

Unabhängig davon sollen für die Errichtung der geplanten Tiefgarage die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschemissionen gemäß dem Stand der Technik angewandt werden, wie z.B.:

- geschlossene Bauweise der Tiefgarage,
- Überdachung des Garagentores und der Zufahrtsrampe auf einer Länge von 9 m zum Schutz vor Eigenverlärnung,
- geräuscharme Ausführung des Tores entsprechend dem Stand der Technik,
- lärmarme Ausbildung der Regenrinnen oder ggf. Anordnung der Regenrinnen außerhalb des Fahrweges.

Damit sind aufgrund von Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten keine lärmtechnischen Probleme zu erwarten.

#### **7.4 Altlastenverdachtsflächen**

Die Landeshauptstadt Hannover hat für das Grundstück eine historische Recherche und eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungen im Einzelnen:

- Historische Recherche des Büros Altlasten + Planung vom 22.11.2012
- Orientierende Bodenuntersuchung des Büros GEO-data vom 21.01.2013

Das Grundstück wurde in der Zeit von 1890 bis 1975 landwirtschaftlich genutzt. Der südwestliche Bereich befand sich um 1890 in einer Senke, die bis 1930 auf das heutige Geländeneiveau aufgefüllt wurde. Ab 1976 betrieb die Firma Stange auf dem Grundstück eine Gärtnerei mit Pflanzflächen und Gewächshäusern.

Auf dem Grundstück steht großflächig eine künstliche Auffüllung an, die Bauschutt, Ziegelreste, Schlacke, Asche und Kohle enthält. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt im östlichen Teil 0,4 m bis 3,0 m und im westlichen Teil mehr als 3,0 m. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen ergaben sich Belastungswerte überwiegend im Bereich Z 0 bis Z 1, teilweise auch Z 2 und punktuell größer Z 2<sup>1</sup>. Es haben sich keine Hinweise ergeben, die auf einen nutzungsbedingten Eintrag von Pflanzenschutzmitteln in den Untergrund hindeuten.

Einer Wohnnutzung steht grundsätzlich nichts entgegen. Es wird gefordert, das Aushubmaterial baubegleitend abfalltechnisch zu untersuchen (Deklarationsanalysen nach LAGA) und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

---

<sup>1</sup> LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) hat zur Vereinheitlichung der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (u.a. auch aus dem Bodenbereich) ein technisches Regelwerk erstellt, wonach belastete Böden in die Einbauklassen Z0 bis Z5 eingeteilt werden. Damit wird sichergestellt, dass es im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes

- nicht zur Besorgnis einer schädlichen Verunreinigung des Grundwassers,
- nicht zur Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung und
- zu keiner Schadstoffanreicherung

kommt. Für einen Wiedereinbau des anfallenden Bodenmaterials bei einem Grundstück mit Wohnnutzung ist u. a. eine Einstufung in die Einbauklasse Z0 (uneingeschränkter Einbau – Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion) oder in die Einbauklasse Z1 (mit eingeschränktem offenen Wiedereinbau) erforderlich.

Bodenmaterial der Einbauklasse Z2 dürfen nur für einen eingeschränkten Einbau mit definierten Sicherheitsmaßnahmen, nicht jedoch in Wohngebieten verwendet werden.

Eine Verwertung von Böden, die den Einbauklassen Z3 bis Z5 zuzuordnen sind, ist dagegen nicht zulässig, sie müssen in hierfür geeigneten Deponien abgelagert werden.

Die Landeshauptstadt Hannover beteiligt sich an den Kosten zur sachgemäßen Entsorgung der Altlasten, die zum Zwecke der Nutzung als Wohnbebauung notwendig ist. (siehe auch Kapitel 9. Umsetzung der Planung / Kosten).

## **7.5 Kampfmittel**

Nach erfolgter Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder durch das LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 02.07.2007 ist im Plangebiet keine Bombardierung erkennbar.

## **7.6 Oberflächenwasser / Grundwasserabsenkungen**

Für das Plangebiet ist hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück folgendes anzumerken:

Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet der Leine nur eingeschränkt möglich. Darüber hinaus lässt der hohe Grundwasserstand keine effizienten anlagentechnischen Regenrückhaltesysteme zu. Ansonsten sind die Möglichkeiten zur Anlage und Vorhaltung von Sickerflächen stark eingeschränkt, da das Baugrundstück neben den Gebäuden insbesondere durch Erschließungsflächen für die Feuerwehr und die Tiefgarage belegt ist. Das Niederschlagswasser der Feuerwehr-Umfahrung und der Wegeflächen wird direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht, während der Stichweg, der Entréeplatz und der Spielplatz an den Kanal angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird hierzu über die Regenwasserrückhaltungsvolumen der extensiv begrünten Gebäudedächer und in einem Staukanal im Bereich der privaten Zufahrtsstraße auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Alten Döhrener Straße eingeleitet. Dabei wird die Abflussbeschränkung von 40 l/s\*ha auch bei Starkregenereignissen eingehalten. Die entsprechenden Nachweise werden mit dem Entwässerungsantrag vorgelegt.

### Grundwasserabsenkungen

Im Zusammenhang mit den Bautätigkeiten (Fundamente, Tiefgarage, Fahrstuhlunterfahrt, Grundleitungen etc.) ist das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich. Damit wird eine Grundwasserbenutzung stattfinden. Dies bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig von der Vorhabenträgerin vorbereitet und beantragt werden wird.

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>).

## **8. Durchführungsvertrag**

Die Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG, Raffaelstr. 4, 30177 Hannover hat als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Planung, Finanzierung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover
- Freiflächenplanung

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen, die Regelungen zur Mietpreisbindung (40% der Mietwohnungen sollen zu Nettokaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und 60% zu Nettokaltmieten von 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 8,00 €/m mit Miet-

preisbindung für 15 Jahre erstellt werden) sowie Regelungen zu Altlasten und Kampfmittel sind bereits Bestandteil des Grundstückskaufvertrages.

## 9. Gutachten

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

## 10. Umsetzung der Planung / Kosten

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Theo Gerlach Projektgesellschaft Alte Döhrener Straße GmbH verpflichtet sich als Vorhabenträgerin darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu übernehmen, sofern es im Kaufvertrag nicht anders geregelt ist (Altlastenbeseitigung).

Das Verfahren zum Umgang und sachgerechten Entsorgung der unter Ziffer 7.4. benannten Auffüllungen, einschließlich einer städtischen Kostenbeteiligung, wurde im Rahmen des Grundstückskaufvertrages geregelt.

Die wasserrechtliche Genehmigung bzw. die Inaussichtstellung der Genehmigung ist Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens und wird vor Beschluss des Durchführungsvertrages und des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Begründung, aufgestellt im Mai 2015  
durch das :

Planungsbüro Petersen  
(Architekten und Stadtplaner)  
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat dem Entwurf der Begründung am 16.07.2015 zugestimmt.

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, 02.06.2015

61.12 / 02.06.2015

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
September 2015

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 22.09.2015

## Anlagen zu Kapitel 2.2 Architektenwettbewerb

Anlage 1: 1. Preis – SMAQ - architecture urbanism research, Berlin



Lageplan

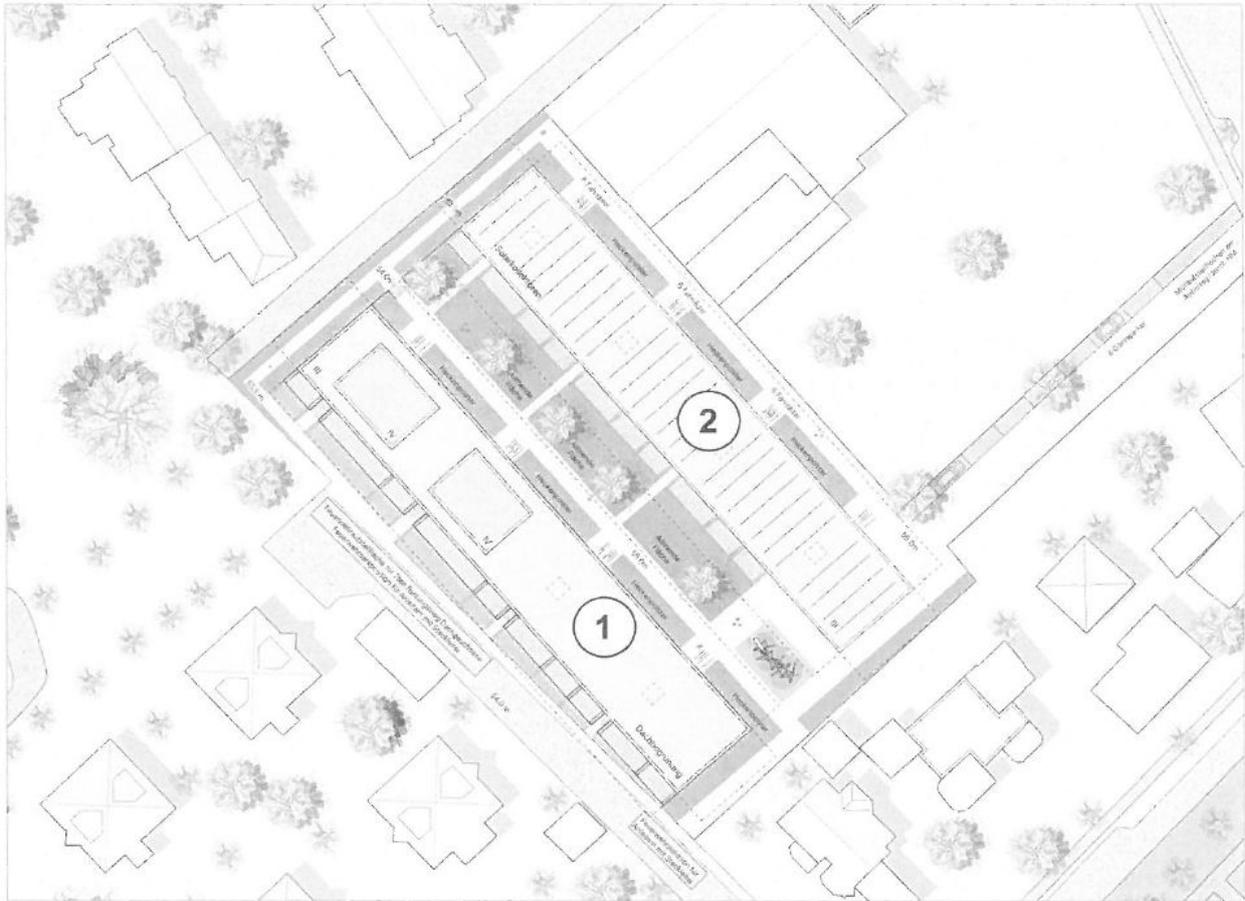


Visualisierung | Blick vom Wendekreis aus Richtung Osten



Visualisierung | Blick vom Erich-Wegner-Weg

Anlage 2: 2. Preis – bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh, München



Lageplan

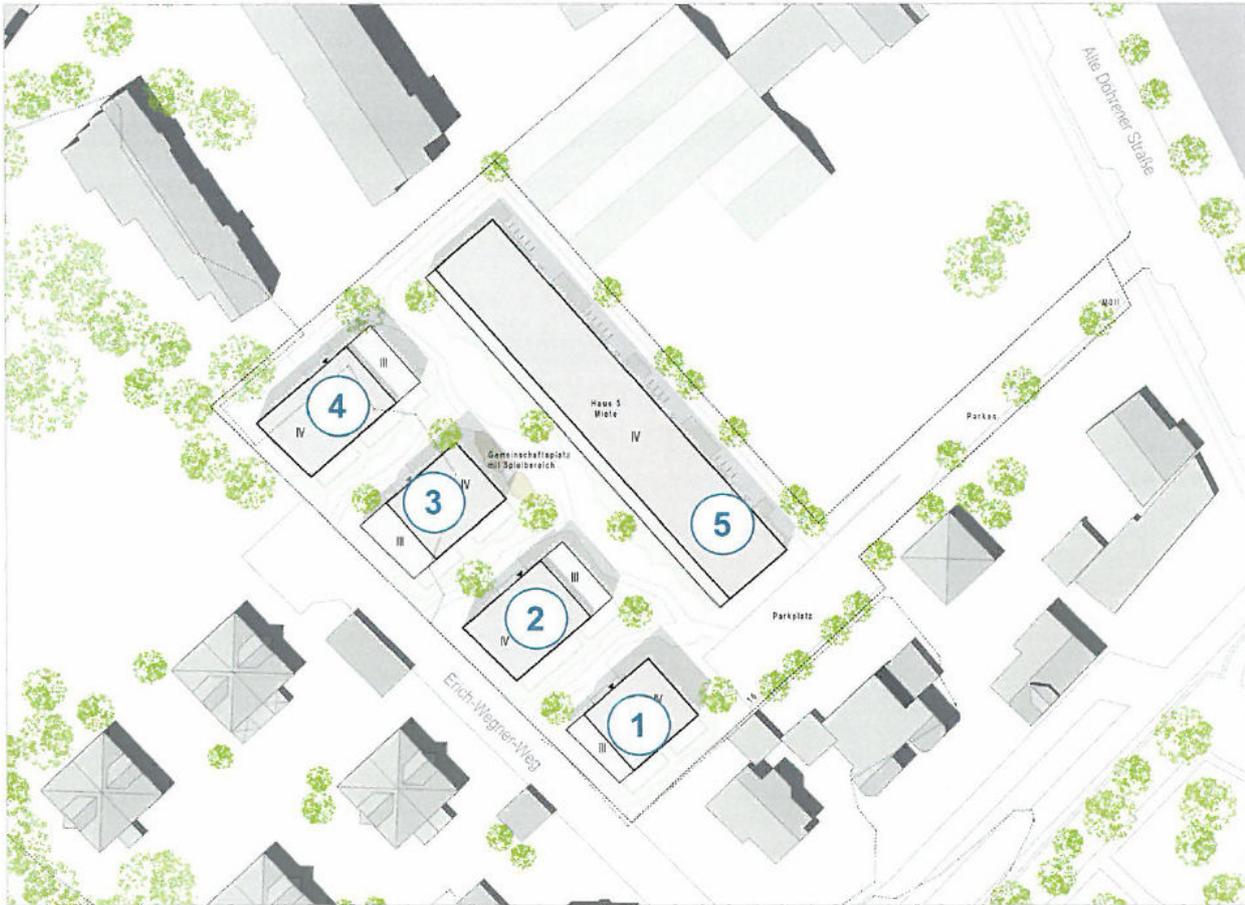


Visualisierung | Blick aus Norden



Visualisierung | Blick vom Erich-Wegner-Weg

Anlage 3: 3. Preis – – pk nord Blencke und Knoll, Hannover



Lageplan



Visualisierung | Blick vom Wendekreis in Richtung Nordwesten



Visualisierung | Blick vom Erich-Wegner-Weg