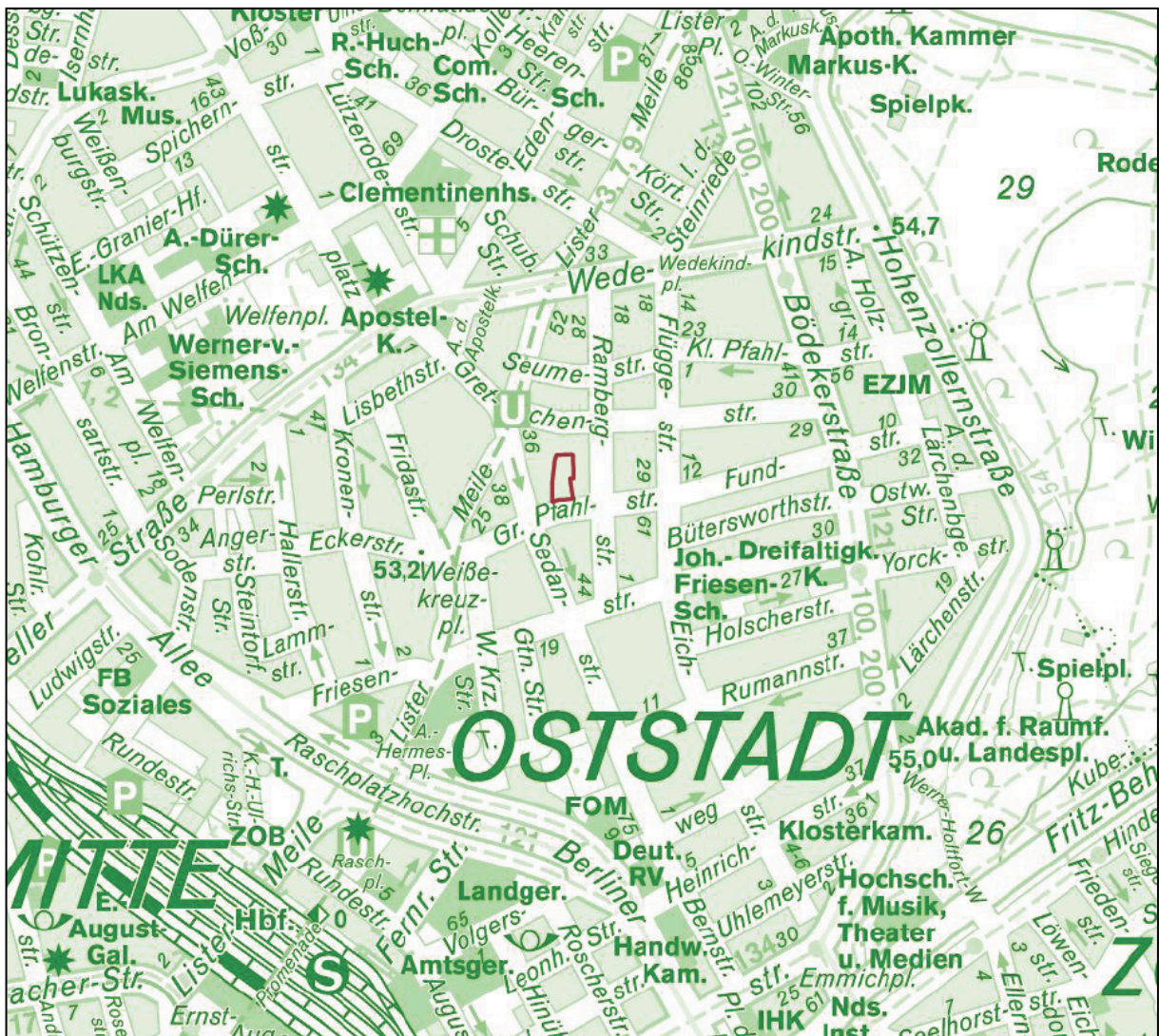


# BEGRÜNDUNG

## LANDESHAUPTSTADT HANNOVER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1803 "WOHNBEBAUUNG GROSSE PFAHLSTRASSE"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf.....	2
2. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Planerische Vorgaben .....	4
3.1. Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
3.3. Bestehender Bebauungsplan .....	5
4. Vorhabenplanung .....	5
4.1. Bauliche Nutzung und Architektur.....	5
4.2. Geförderter Wohnungsbau .....	6
4.3. Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.4. Erschließung.....	8
4.5. Festsetzung abweichender Grenzabstände zur Großen Pfahlstraße.....	9
5. Verkehr, Stellplätze.....	11
6. Soziale Infrastruktur.....	11
6.1. Schulen, Kindertagesstätten.....	11
6.2. Öffentliche Spielplätze .....	11
7. Ver- und Entsorgung.....	12
7.1. Wärmeversorgung .....	12
7.2. Entwässerung .....	12
7.3. Müllentsorgung .....	12
8. Lärmschutz .....	13
9. Begrünung .....	13
9.1. Freiflächengestaltung .....	13
9.2. Begrünung der Tiefgarage.....	14
9.3. Dachbegrünung .....	14
10. Sonstige Umweltbelange.....	14
10.1. Baumbestand .....	14
10.2. Artenschutz .....	15
10.3. Boden / Altlasten .....	15
10.4. Kampfmittel .....	16
10.5. Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	16
11. Gutachten .....	16
12. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	16
13. Kostenangaben .....	17
Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhaben Wohnbebauung Große Pfahlstraße (Riemann Ges. v. Architekten mbH, Stand 10.02.2016).....	19

## **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1731).

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. In § 12 Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass die Gemeinde bzw. Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen kann, *„wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise (...) verpflichtet (Durchführungsvertrag).“*

Der ursprüngliche Vorhabenträger, die Projekt DECIMA GmbH, hat im Juli 2014 bei der Stadt Hannover den Antrag auf Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Im Rahmen dieses Antrags hat sich die Projekt DECIMA GmbH u.a. verpflichtet:

- für das Vorhaben und die dazugehörigen Erschließungsanlagen und -einrichtungen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan ausarbeiten zu lassen,
- das Vorhaben innerhalb einer einvernehmlich zu bestimmenden Frist zu realisieren, die Erschließungsanlagen und -einrichtungen herzustellen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Im Frühjahr 2015 hat der Vorhabenträger gewechselt. Vorhabenträger sind nunmehr die Legacis Projekte GmbH in Gemeinschaft mit der Taurus Bau & Projektmanagement GmbH. Die Legacis Projekte GmbH sowie die Taurus Bau & Projektmanagement GmbH haben sämtliche Verpflichtungen der DECIMA GmbH im Zusammenhang mit diesem Verfahren übernommen.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind

- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A),
- die Vorhabenbeschreibung (Anlage B).

Den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 hat der Verwaltungsausschuss am 23. Oktober 2014 gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13a Absatz 1 BauGB Alternative 1 (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang der Pläne vom 13. November 2014 bis 12. Dezember 2014 stattgefunden, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte Oktober/ November 2014.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Große Pfahlstraße liegt im Stadtbezirk Hannover-Mitte im Stadtteil Oststadt. Die Nähe zum Hauptbahnhof und der Innenstadt machen die Lage qualitativ hochwertig. Hinzu kommt die Einbettung in ein historisch wertvolles Stadtgebiet aus der Vorkriegszeit mit teils architektonisch wertvollen Gebäuden aus der Gründerzeit Ende des 19. Jahrhunderts. Durch Kriegsschäden entstanden Baulücken, die in den 1960er- und 1970er-Jahren mit zeittypischen Gebäuden geschlossen wurden.

Die Lage des Grundstücks Große Pfahlstraße 20 und 21 in unmittelbarer Nachbarschaft zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu verschiedenen Versorgungseinrichtungen der Innenstadt und zur Lister Meile mit zahlreichen Einzelhandelsangeboten sowie die Nähe zu Kindertagesstätten und Schulen begünstigen eine Wohnentwicklung.

Derzeit ist das Grundstück mit Garagen und einer kleineren gewerblichen Einheit bebaut. Diese Nutzung folgt dem bestehenden Planungsrecht (vgl. Kap. 3.3). Sie entspricht jedoch nicht der Lagequalität des Grundstücks und ist nicht mehr zeitgemäß. Die vorhandene Bebauung stellt in ihrer Nutzung an diesem Standort keine angemessene Nutzung dar. Sie steht zudem der städtebaulichen Zielsetzung zur Deckung des auf die Innenstadt bezogenen Wohnbedarfs sowie der Aufwertung des Quartiers entgegen. Da das bestehende Planungsrecht keine Wohnnutzung zulässt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die vorhandene Bebauung soll abgebrochen werden.

Entstehen soll eine Mischung aus gefördertem und freifinanziertem Mietwohnungsbau. Geplant ist ein Gebäude als Blockrandschließung an der Großen Pfahlstraße, ein weiterer Baukörper soll in Anlehnung an die historisch prägenden Hofgebäude im Innenhofbereich entstehen.

Da in dieser zentralen Lage nur wenig Flächen für neuen Wohnungsbau verfügbar sind, kann mit dem Vorhaben ein Beitrag zur Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover geleistet werden. Die Stadt verzeichnet ein stetiges Wachstum der Bevölkerung, weshalb in den nächsten Jahren das Angebot an gut erschlossenen und integrierten Wohnlagen erhöht werden muss. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf innenstadtnahen, bereits baulich beanspruchten Flächen. Um diesem Ziel und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Oststadt nachkommen zu können, sollen untergenutzte Flächen des Innenbereichs neuem Wohnungsbau zugänglich gemacht werden.

## 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Hannover-Mitte im Stadtteil Oststadt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Große Pfahlstraße 20 und 21 (Gemarkung Hannover, Flur 11, Flurstücke 170/4 und 170/5). Der Planungsraum wird begrenzt durch die Flurstücke 1666/170, 1665/170, 1664/170, 1663/170 im Osten und durch die Flurstücke 1262/170 sowie 1350/170 im Norden. Westlich des Plangebiets angrenzend befinden sich die Flurstücke 1861/174, 1828/174, 1827/174, 1826/174 und 174/1. Die südliche Begrenzung bildet die Große Pfahlstraße mit dem Flurstück 330/5.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 2.576 m<sup>2</sup>.

## 3. Planerische Vorgaben

### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover liegt das Plangebiet im Bereich mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Eine gute Nahversorgung ist gesichert, da der Geltungsbereich innerhalb des Versorgungskerns der zentralen Orte liegt. Stadtbahnanbindungen, S-Bahn-Anbindungen und der Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV und übrige Verkehre runden die Lagegunst ab. Als Teil von Hannover und insbesondere des Stadtbezirks Mitte befindet sich das Plangebiet innerhalb des Oberzentrums für die Gesamtregion. Östlich der Großen Pfahlstraße liegt die Eilenriede, die im regionalen Raumordnungsprogramm 2005 als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgehalten ist.

Das Umfeld des Plangebiets wird überwiegend durch Wohnen geprägt, ergänzt durch kleinere Einzelhandelsnutzungen.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hannover weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans wie auch die anliegenden Gebiete als Wohnbaufläche aus. Die westliche Hälfte des Blockinnenbereichs liegt im Korridor des im FNP mit Marktfunktionen belegten Bereichs, was auf die angrenzende Lister Meile mit zahlreichem Einzelhandel abzielt. In unmittelbarer Nähe sind potentielle Bereiche für Kindertagesstätten und Schulen ausgewiesen.

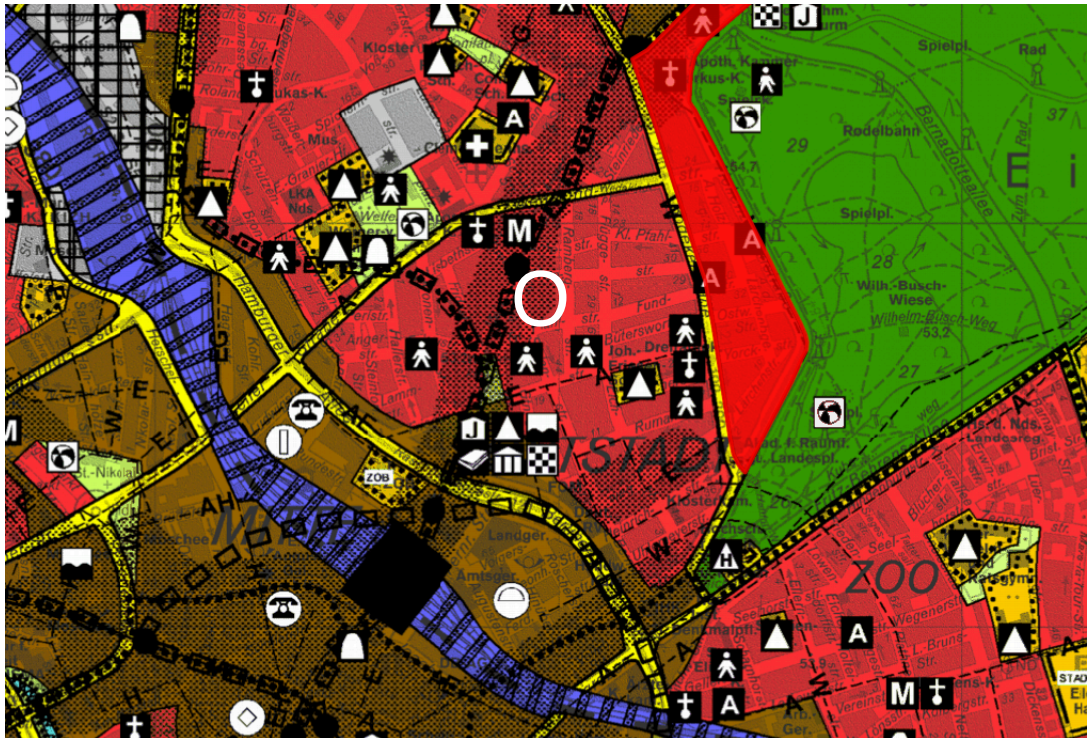


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan, das Plangebiet ist weiß gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan Nr. 1803 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die angestrebte Nutzung Wohnen entspricht den Zielsetzungen der Stadt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### 3.3. Bestehender Bebauungsplan

Derzeit gilt der Durchführungsplan Nr. 142 vom September 1958, welcher für den Wiederaufbau in dem Gebiet zwischen Celler Straße, Wedekindstraße, Rambergstraße, Friesenstraße, Weißekreuzstraße, Weißekreuzplatz, Fridastraße, Lisbethstraße und Kronenstraße die Rechtsgrundlage dargestellt hat. Der Durchführungsplan setzt für die Grundstücke Große Pfahlstraße 20 und 21 die weit in den Innenhof hineinragende Garagenutzung mit eingeschossiger Bebauung fest. Südlich der Grundstücke grenzt der öffentliche Straßenraum der Großen Pfahlstraße an. Angrenzend im Norden, Osten und Westen ist eine Blockrandbebauung mit maximal vier- bis fünfgeschossiger Bauweise zulässig.

## 4. Vorhabenplanung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmte Vorhabenplanung der Legacis Projekte GmbH und der Taurus Bau & Projektmanagement GmbH zugrunde.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht folgende Bestandteile vor:

### 4.1. Bauliche Nutzung und Architektur

Das gesamte Plangebiet wird als Vorhabengebiet mit einer Wohnnutzung festgesetzt.

Entlang der Großen Pfahlstraße ist vorgesehen, die Blockrandbebauung durch einen sechsgeschossigen Baukörper zu schließen. Hinsichtlich seines äußeren Erscheinungsbildes ist dieser Baukörper fünfgeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Allerdings überschreitet die Fläche des obersten Geschosses, die eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m hat, die Grenze von zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses, so dass dieses Geschoss gemäß § 2 Abs. 7 Satz 2 NBauO als Vollgeschoss gilt. Die Überschreitung beträgt flächenmäßig etwa 7 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung wird durch eine Dachgaube verursacht, die zur Unterbringung der Aufzugsüberfahrt erforderlich ist.

Im Innenhof wird der zurückliegende Grundstücksteil um ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss ergänzt. Insgesamt sollen 37 Wohnungen entstehen, wobei 23 auf das Vorderhaus und 14 auf das Hinterhaus entfallen. Beide Gebäudeteile sind vollunterkellert und einer Tiefgarage mit 38 Einstellplätzen angegliedert. Die fußläufige Erschließung erfolgt einerseits über die Stellplatzanlage im Untergeschoss und andererseits über Zuwegungen seitens der Großen Pfahlstraße.

Das Vorderhaus nimmt die Baufluchten der Gebäude Große Pfahlstraße Nr. 19 und Sedanstraße Nr. 31 auf und ergänzt, wie die Nachbargebäude, mit einem Satteldach von ca. 45° die Blockrandbebauung hinsichtlich der Dachaufsicht. Die Fassaden werden in Anlehnung der umgebenden Bebauung mit einer hellroten Klinkerfassade versehen, welche durch horizontale Steinbänder sowie Vor- und Rücksprünge der Vermauerung untergliedert wird. Im 1. bis 3. Obergeschoss sind, zur weiteren Gliederung der Gebäudekubatur, erkerartige Vorbauten geplant. Für dieses Gebäude sind 23 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 35 und 90 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrassen, Balkone und Loggien) vorgesehen, welche über nördlich und südlich ausgerichtete Terrassen, Loggien und Wintergärten verfügen. Die relevante Gebäudehöhe des Schnittpunkts Fassade zu Dachfläche liegt bei ca. 18,8 m zum Hof respektive 16,0 m zur Großen Pfahlstraße (mit zugehöriger Firsthöhe von ca. 22,2 m bzw. 21,5 m). Bezugspunkt für die Höhenangaben ist eine Geländehöhe von 54,24 m über NN.

Das rückwärtige Gebäude hat ein Flachdach. Es wird durch Rückstaffelung des Dachgeschosses und einer Baukörperverschiebung im Mittelteil gegliedert. Der Baukörper erhält in Anlehnung an die Blockrandbebauung eine hellrote Klinkerfassade mit einer klaren Fassaden- und Fensterstruktur.

Den 14 Wohneinheiten mit Wohnflächen um die 95 - 140 m<sup>2</sup> (zzgl. Terrassen, Balkone und Loggien) werden jeweils westlich ausgerichtete Terrassen, Loggien bzw. Dachterrassen zugeordnet. Die absolute Höhe des Gebäudes mit Bezug auf die tatsächliche Geländehöhe liegt bei ca. 13,4 m, im Bereich der Aufzugsüberfahrt beträgt die Höhe etwa 14,2 m über der Oberkante Gelände (54,24 m über NN).

#### 4.2. Geförderter Wohnungsbau

Zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in innenstadtnaher Lage ist vorgesehen, 7 der insgesamt 37 Wohnungen mit der kommunalen Wohnraumförderung der Landeshauptstadt Hannover zu realisieren.

Die Wohnungen sind im Vorderhaus untergebracht.

Die Wohnungen werden barrierefrei und familiengerecht hergestellt und haben eine Größe von jeweils etwa 90 m<sup>2</sup>.

#### 4.3. Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück mit einer Größe von 2.576 m<sup>2</sup> sollen zwei Baukörper mit einer Grundfläche von insgesamt 1.120 m<sup>2</sup> realisiert werden, hinzu kommen Flächen für die Tiefgarage, Terrassen und Zuwegungen mit einer Gesamtgröße von etwa 1.622 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der geplanten Bebauung beträgt für das Gesamtareal 0,4. Die GRZ einschließlich der Zuwegungen, Tiefgarage und Terrassen liegt bei etwa 0,83. Es ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) bezogen auf das Gesamtgrundstück von 1,64.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient in Bezug auf die Grundstücksausnutzung als Orientierungsrahmen. Hinsichtlich seiner geplanten Nutzung entspricht das Plangebiet einem allgemeinen Wohngebiet. Die Verhältniszahlen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 1551) werden überschritten. Die GRZ für die Hauptanlagen wird mit 0,4 eingehalten, die GRZ einschließlich der mitzurechnenden Nebenanlagen liegt allerdings mit 0,83 höher als der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Wert von 0,6 (zulässige Überschreitung der GRZ 50%), auch die Kappungsgrenze von 0,8 wird etwas überschritten. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Tiefgarage. Hinsichtlich der GFZ ist die Überschreitung deutlich (1,64, der § 17 BauNVO sieht 1,2 vor).

Der § 17 Abs. 2 BauNVO lässt es zu, die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen zu überschreiten. Das vorliegende städtebauliche Konzept und die mit ihm verbundenen städtebaulichen Ziele stellen städtebauliche Gründe dar, die eine Überschreitung rechtfertigen.

Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt die städtebaulichen Zielsetzung, innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen, daher ist das Vorhaben gewollt. Es kann mit diesem Vorhaben ein Beitrag zur Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover geleistet werden. Das Grundstück bietet eine hervorragende Anbindung und Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, eine gute soziale Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die technische Erschließung ist vollständig vorhanden. In Hannover sind im innerstädtischen Bereich nur noch wenige Flächen in vergleichbarer Lagequalität verfügbar. Daher ist es städtebaulich geboten, die noch vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale angemessen auszunutzen. Eine angemessene Ausnutzung ist an dieser Stelle die Schaffung einer innenstadttypischen Dichte, die sich in die Umgebung einfügt.



Eine angemessene Ausnutzung innerstädtischer, gut erschlossener Flächen entspricht auch dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sowie der Vorgabe des § 1 Abs. 5, wonach städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen. Bei Einhaltung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO könnten Teile des Konzeptes nicht umgesetzt werden. Der dringend benötigte Wohnraum müsste dann an andere Stelle geschaffen werden, verbunden ggf. mit zusätzlicher Flächenversiegelung und zusätzlichen Investitionen in die Infrastruktur.

Voraussetzung für die Überschreitung der Obergrenzen ist, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Ein Ausgleich erfolgt insbesondere dadurch, dass der geplante Innenhof intensiv begrünt wird. Er bietet dadurch Raum für Privatgärten sowie Spielflächen, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen. Das Dach des rückwärtigen Gebäudes wird extensiv begrünt. Möglich wird die Begrünung des Innenhofs, indem der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht wird. Der Innenbereich ist dadurch mit Ausnahme von Sonderverkehren autofrei. Dies stellt gegenüber der Bestandssituation eine deutliche Verbesserung dar. Der bestehende Garagenhof mit seinen ca. 40 Stellplätzen sorgt für einen hohen Verkehrslärm und bietet weder Aufenthaltsqualität, noch einen ökologischen Wert. Dieses verbesserte städtebauliche Erscheinungsbild kommt auch den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke zugute.

Die Begrünung der Dachflächen und des Innenhofs bietet darüber hinaus Möglichkeiten zur Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers sowie zur Staubbindung und leistet damit einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas.

Die Grenzabstände im Innenhofbereich und sonstige notwendige bauordnungsrechtliche Anforderungen werden eingehalten. Überschreitungen der Grenzabstände ergeben sich zwar zur Großen Pfahlstraße, wie dies bei zahlreichen benachbarten Gebäuden ebenfalls der Fall ist, vgl. hierzu Kap. 4.5. Dies hat aber keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zur Folge. Die rückwärtige Wohnbebauung verfügt durch ihre ruhige Lage sogar über eine besonders hohe Wohnqualität.

Insgesamt werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt, es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

#### 4.4. Erschließung

Das Grundstück ist über die Große Pfahlstraße erschlossen. Die Erschließung der Einstellplätze in der Tiefgarage erfolgt mittels einer einspurigen, ampelgesteuerten Zufahrtsrampe im Anschlussbereich des Vorderhauses an das Nachbargebäude Nr. 31.

Die Tiefgarage umfasst ohne die Zufahrt etwa 1.100 m<sup>2</sup> Fläche. Damit handelt es sich bauordnungsrechtlich um eine Großgarage, die grundsätzlich über getrennte Zufahrten für Zu- und Abfahrten verfügen muss. Da die Kapazität der Tiefgarage mit 38 Stellplätzen keiner typischen Großgarage entspricht und die verkehrliche Abwicklung vor dem Hintergrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens als unproblematisch eingeschätzt werden kann, wird die Zufahrt für Zu- und Abfahrten einspurig ausgebildet.

Insgesamt wird der nachzuweisende Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr (1 Stellplatz je Wohneinheit gemäß Ausführungsbestimmung §47 NBauO) mit der avisierten Tiefgaragenkonfiguration gedeckt. Die allgemeinen Abstellräume für Müllbehälter und Fahrräder sowie die technischen Betriebsräume sind baulich im Untergeschoss der aufgehenden Gebäudeteile integriert.

Im Anschluss an den Nachbarn Nr. 19 wird mittels einer Durchfahrt die Erreichbarkeit der Innenhofgebäude gesichert. Diese Durchfahrt ermöglicht gleichermaßen die unmittelbare fußläufige Anbindung der Wohnungen im Innenhof über einen 2,00 m breiten Gehweg an die Große Pfahlstraße. Die Wohnungen der Blockrandbebauung werden von der Großen Pfahlstraße erschlossen. Das rückwärtige Gebäude hat zwei Eingänge, beide befinden sich auf der Ostseite und sind an die geplante Zufahrt angebunden.

#### 4.5. Festsetzung abweichender Grenzabstände zur Großen Pfahlstraße

Gemäß § 6 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstands bis zur ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden. Die Grenzabstände des geplanten Wohngebäudes an der Großen Pfahlstraße ragen über die Mitte der Großen Pfahlstraße um etwa 1,2 m hinaus. Das bedeutet, der bauordnungsrechtlich einzuhaltende Grenzabstand wird an dieser Stelle in dieser Größenordnung überschritten, vgl. Abbildung 2 auf der folgenden Seite.

Die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB lässt es zu, in einem Bebauungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Grenzabstände festzusetzen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht und die Tiefe der zur Großen Pfahlstraße einzuhaltende Grenzabstand auf 6,8 m reduziert.

Die geplante Bebauung an der Großen Pfahlstraße ist fünfgeschossig mit Satteldach. Sie entspricht in ihrer Höhe und Proportion dem östlich angrenzenden Altbau Große Pfahlstraße 19 und der Wohnbebauung an der Südseite der Großen Pfahlstraße. Städtebauliches Ziel ist an dieser Stelle eine Baulückenschließung im Sinne einer ‚Stadtreparatur‘, die sich in das historisch gewachsene Ortsbild einfügt. Die Große Pfahlstraße und die angrenzenden Straßen sind von Blockrandbebauung aus der Zeit vor 1914 geprägt, das Gebäude Große Pfahlstraße 19 oder die Gebäude an der Südseite der Großen Pfahlstraße stehen hierfür als exemplarische



breit, die entspricht der Breite der angrenzenden Straßen Sedanstraße und Rambergstraße. Die ortstypische Proportion zwischen Gebäudehöhe und Straßenbreite bleibt gewahrt. Auch kommt es zu keiner Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung, weil das Gebäude an der Nordseite der Großen Pfahlstraße steht.

Eine Einhaltung des Grenzabstandes würde bedeuten, das Gebäude entweder niedriger zu errichten oder von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Beides würde nicht dem ortstypischen Erscheinungsbild entsprechen und letztlich zu städtebaulich unbefriedigenden Ergebnissen führen. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung abweichender Grenzabstände zur Großen Pfahlstraße städtebaulich erforderlich. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

## **5. Verkehr, Stellplätze**

Das Vorhabengebiet ist mit der Nähe zum Hauptbahnhof Hannover (etwa 15 Gehminuten) sehr gut an das städtische Schienennetz und den Fernverkehr angebunden. Das ÖPNV-Netz ist gut ausgebaut, das Grundstück ist über die Sedanstraße mit der Haltestelle Sedanstraße/ Lister Meile mit den Linien 3, 7 und 9 fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Hier verkehren mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Zu Hauptverkehrszeiten fahren die Bahnen im 5-Minuten-Takt. Die Haltestelle liegt etwa 200 m zu Fuß entfernt.

Die Kfz-Zufahrt der Grundstücke erfolgt über die Südseite von der Großen Pfahlstraße. Diese verbindet das Plangebiet über die Celler Straße mit der Innenstadt und weiter über die Landesstraße Hamburger Allee mit Vahrenwald und der Südstadt.

Die notwendig nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage auf dem Plangebiet untergebracht.

## **6. Soziale Infrastruktur**

### **6.1. Schulen, Kindertagesstätten**

Das Vorhaben hat einen Mehrbedarf an sozialer Infrastruktur zur Folge. Die erforderlichen Schulplätze können an der nahegelegenen, räumlich zuständigen Johanna-Friesen-Schule nachgewiesen werden. Allerdings ergibt sich ein Mehrbedarf von 7 Plätzen an Kindertagesstätten, davon zwei Plätze in Kinderkrippen für die Altersgruppe bis drei Jahre und fünf Kindergartenplätze (Altersgruppe über drei Jahre). Dieser Mehrbedarf wird durch die Vorhabenträger finanziell abgelöst, entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### **6.2. Öffentliche Spielplätze**

In der Umgebung des Plangebiets sind mehrere öffentliche Spielplätze vorhanden. Die nächst gelegenen Standorte befinden sich am nördlichen Ende der Rambergstraße, an der Fundstraße (Entfernung jeweils ca.

300 m) sowie an der Angerstraße (Entfernung etwa 450 m). Ein größerer Spielplatz liegt im rückwärtigen Bereich der Sedanstraße (Nähe Gartenstraße, ca. 450 m). Die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Spielplätze im Rahmen dieses Vorhabens ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1. Wärmeversorgung**

Fernwärme ist im Plangebiet nicht verfügbar. Die primäre Heizungsanlage wird als elektrisch betriebene LWP (Luftwärmepumpe) ausgeführt. Die Anlage wird durch eine Photovoltaikanlage, die auf dem Dach montiert wird, unterstützt. Um Spitzenlasten abzudecken, wird im Untergeschoss weiterhin eine Gasbrennwerttherme (ca. 18 KW Leistung) eingebaut. Die heizungsmäßige Ausstattung der Wohnungen wird über sogenannte Unterstationen ausgeführt. Es wird der „KfW-70-Standard“ umgesetzt, d.h. der Energieverbrauch der Gebäude beträgt weniger als 60 kWh je m<sup>2</sup> und Jahr.

Die Warmwassererzeugung erfolgt im Durchlaufprinzip. Eine Speicherung von Warmwasser ist aus Hygienegründen nicht vorgesehen.

### **7.2. Entwässerung**

Die Entsorgung des Regenwassers der Grundstücksflächen in das Regenwassernetz ist auf eine Einleitmenge von  $q_{Dr} = 60,0 \text{ l/s*ha}$  begrenzt, so dass lediglich der gedrosselte Abfluss über das öffentliche Netz abzuleiten ist. Hierbei ist das 30-jährige bzw. das 100-jährige Regenereignis innerhalb des Grundstücks zurückzuhalten. Das anfallende Regenwasser wird zum Teil auf den Dachflächen zurückgehalten. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Dachabläufe. Von den Dachflächen der Gebäude sowie von Loggien, Balkone und Vordächer werden Regenwassermengen auf die Tiefgaragendecke geleitet. Die anfallenden Regenwassermengen auf der Tiefgaragendecke einschl. der Regenwassermengen aus den Zuflüssen werden auf den Flächen der Tiefgarage gepuffert/ gespeichert und gedrosselt, mit der zugelassenen Einleitmenge, in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Das Vorderhaus wird über eine Freispiegelentwässerung über außenliegende Fallrohre in das öffentliche Netz entwässert.

### **7.3. Müllentsorgung**

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Regio Hannover (aha). Eine geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert. Müllräume für die vordere und die rückwärtige Bebauung befinden sich in der Tiefgarage, die Abfallbehälter werden an der Abfuhrtagen an die Straße gestellt. Die Entsorgungsfahrzeuge können die Große Pfahlstraße problemlos befahren, ein Befahren des Grundstücks ist nicht erforderlich.

## **8.** **Lärmschutz**

Das Plangebiet setzt sich nahezu ausschließlich aus Wohnnutzungen zusammen. Es verursacht keine Emissionen. Gewerbliche Einrichtungen und andere lärmemittierende Einflussfaktoren befinden sich nicht in der unmittelbaren und näheren Umgebung, so dass auch die Wohnbebauung ihrerseits nicht von Lärmimmissionen belastet wird.

Potenzielle Lärmbelastungen gehen von der geplanten Tiefgaragenzufahrt aus. Dazu ist zum einen zu berücksichtigen, dass Autofahrten, die durch Wohnnutzungen hervorgerufen werden, zu den ortsüblichen Geräuschen in einem Wohngebiet zählen und in einem gewissen Umfang hinzunehmen sind. Zudem ist angesichts der Größe der Tiefgarage (38 Stellplätze) nicht davon auszugehen, dass sich die Lärmbelastung durch das Vorhaben mehr als unwesentlich erhöht. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das Grundstück Sedanstraße 31 durch die Bestandssituation bezüglich der Lärmimmissionen durch Verkehr vorbelastet ist. Der Innenhof wurde bisher als oberirdischer Garagenhof genutzt. Es befanden sich dort 28 Stellplätze, die auch gewerblich genutzt wurden. Damit verbunden waren Rangiergeräusche, Türeenschlagen etc.

Durch die geplante Tiefgarage entstehen zukünftig Ein- und Ausfahrten von 38 Stellplätzen. Oberirdische Stellplätze gibt es nicht mehr, Geräusche durch startende Autos oder Türeenschlagen fallen weg, weil diese Geräusche innerhalb der Tiefgarage stattfinden. Die geplante Tiefgarage wird allein durch die zukünftigen Bewohner genutzt, gewerblicher Verkehr entfällt.

Die Tiefgaragenzufahrt wird nach dem Stand der Lärminderungstechnik gebaut.

Insgesamt kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass die Tiefgarage keine unzumutbaren Lärmbelastungen für die Nachbarschaft zur Folge hat. Die geplante Wohnnutzung mit Tiefgarage ist für die Nachbarschaft als gebietsverträglich einzustufen.

## **9.** **Begrünung**

### **9.1.** **Freiflächengestaltung**

Die Abmessung für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück wird soweit reduziert, dass eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Hecken ermöglicht wird. Die sonstigen Flächen über der Tiefgaragendecke werden in ihrer Höhe der Bodenaufbauten für eine intensive Begrünung mit Rasen und Bodendeckern ausgelegt und entsprechend bepflanzt.

Eine Fläche für den Kleinkinderspielplatz (nachzuweisen gemäß § 9 Abs. 3 der NBauO) ist im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Vorgesehen ist die Pflanzung von 8 Kleinbäumen (z.B. Jap. Blütenkirsche). Des Weiteren soll das Plangebiet mit einer einfriedenden Hecke von ca. 160 cm Höhe (Rotbuche) und in den Rand- und Eingangsbereichen mit Stauden dauerhaft bepflanzt werden.

Die Zuwegungen werden gepflastert.

## 9.2. Begrünung der Tiefgarage

Die Flächen oberhalb der Tiefgaragendecke werden intensiv begrünt und sollen den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung stehen. Die Höhe des Substrataufbaus beträgt in den Wege- und Platzflächen 40 cm. Für die Pflanzung der Kleinbäume wird ein Substrataufbau von 80 cm geschaffen. Die Andeckung und Auffüllung für eine intensive Begrünung der Außenfläche oberhalb der Tiefgaragendecke erfolgt nach den technischen Erfordernissen ggf. auf Grundlage behördlicher Auflagen. Es ist ein Einbau von Füllboden und Substratschicht auf Schutzlagen und Dränschicht oberhalb der Abdichtungsebene nach den Anforderungen der FLL-Richtlinien für Dachbegrünung vorgesehen.

Die Tiefgaragenbegrünung trägt entscheidend zu einer hohen Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner bei. Die Vegetation, die sich dort entwickelt, hat positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Mindeststärke für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträuchern und Bäumen je nach Wuchsgröße geeignete Wachsbbedingungen für eine langfristige Entwicklung zu verschaffen (Wurzelaufbau, Wasserversorgung).

## 9.3. Dachbegrünung

Das Dach des rückwärtigen Gebäudes wird extensiv begrünt. Im Bereich der Dachdecken werden oberhalb der Abdichtungsebene begrünte Dachgärten mit Filter- und Substratschichten über Drän-, Speicher- und Schutzschichten angelegt (Systemaufbauhöhe ca. 15 cm). Der Aufbau erfolgt nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) für Dachbegrünung. Die Bepflanzung der Substrat- bzw. Vegetationsschicht erfolgt mit Sedumgewächsen und / oder Steinrosenfluren. Es sind Kiesstreifen um Dachdurchdringungen (Dachausstiege, Oberlichter, Schächte, etc.) sowie im Dachrandbereich anzuordnen, alternativ aus Gewichtsgründen kann eine Anordnung von Beton-Gehwegplatten erfolgen.

Die Begrünung von Dachflächen trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf das Kleinklima. Der Aufheizeffekt wird herabgesetzt. Zudem werden in eingeschränktem Maße Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die auf trockene Standorte angewiesen sind.

## 10. Sonstige Umweltbelange

### 10.1. Baumbestand

Auf dem Flurstück befindet sich eine Esche (*Fraxinus excelsior*). Der Standort des Baumes ist nahezu komplett versiegelt. Die schlechte Vitalität des Baumes ist durch den eingegengten Wurzelraum begründet und wird weiter fortschreiten. Sichtbare Zeichen sind Vergreisung und Zunahme von Totholz.

Die Esche wurde gutachterlich bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Baum aufgrund seiner ungünstigen Standortbedingungen voraussichtlich auf Dauer nicht zu erhalten ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, den Baum zu fällen. Ersatzpflanzungen erfolgen im Zuge der Freiflächenplanung, vgl. Kap. 9.1.

Auf dem Plangebiet hat sich an einigen Stellen Spontanvegetation in den Fugen gebildet. Weitere Gehölze wachsen nicht auf diesem Grundstück.

Auf dem südwestlichen Nachbargrundstück (Flur 1826/174) wachsen an der Grundstücksgrenze eine Vogelkirsche (*Prunus avium*) und eine weitere Esche (*Fraxinus excelsior*). Beide Bäume haben eine Höhe von 15 – 20 m mit entsprechender Kronenausdehnung. Die Esche wird durch die Planung nicht berührt, die Vogelkirsche kann voraussichtlich ebenfalls erhalten bleiben. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze stehen auf dem Grundstück (Flur 1663/170) zwei weitere Bäume. Hier handelt es sich um eine Esche (*Fraxinus excelsior*) und um eine Eiche (*Quercus robur*). Die Esche ist ca. 15 – 20 m hoch, die Eiche hat eine Höhe von 20 – 25 m. Eine Beeinträchtigung dieser Bäume durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

## 10.2. Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind insoweit berührt, dass ein Baum gefällt und Gebäude abgebrochen werden müssen. Der Baum wird vor dem Fällvorgang auf Nistplätze von Vögeln überprüft, ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Fällgenehmigung. Die abzubrechenden Gebäude werden vor dem Abriss auf Lebensstätten von Fledermäusen überprüft, ggf. werden entsprechende Auflagen (Bauzeitenregelungen, Schaffung von Ersatzlebensräumen) erteilt. Eine gesonderte Untersuchung auf Ebene des Bauungsplans ist nicht erforderlich.

## 10.3. Boden / Altlasten

Im Rahmen des Bauvorhabens wurde eine Altlastenverdachtsabklärung vorgenommen. Die untersuchten Bodenproben haben keine Gefährdung des Schutzguts Boden ergeben. Jedoch hat die historische Recherche ergeben, dass sich in der Vergangenheit eine Tankstelle auf dem Gelände befunden hat. Hierbei ist jedoch nicht geklärt, in welchem Umfang diese zurückgebaut wurde und welche Teile der ehemaligen Tankstelle noch auf dem Plangebiet vergraben sind. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf die unterirdischen Tanks. Weiterhin steht aus, ob diese beim Rückbau verfüllt oder entnommen wurden. Es ist von Trümmerschutt auszugehen.

Da das Grundstück mit Bau der Tiefgarage nahezu vollständig ausgehoben werden muss, sind die Altlastenproblematiken nicht planungsrechtlich relevant. Im Zuge der Bauarbeiten müssen sämtliche Erdarbeiten und Entsorgungsmaßnahmen durch eine baubegleitende Abfalldeklaration im Rahmen eines Boden- und Abfallmanagements sachverständig begleitet werden.



#### 10.4. Kampfmittel

Nach Mitteilung der Zentralen Polizeidirektion ist mit Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen. Eine Kampfmittelsondierung erfolgt im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen.

#### 10.5. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Knochen, Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hannover sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

#### 11. Gutachten

Im Zuge des Planverfahrens sind die folgenden Gutachten erstellt worden:

- Baumgutachten, erstellt von Martin Weisheit, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Hannover, Oktober 2015,
- Altlastenverdachtsabklärung, erstellt von der DEKRA Automobil GmbH, Hannover, August 2014

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an. Die Untersuchungen können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, eingesehen werden.

#### 12. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage eines Durchführungsvertrags, der gemäß § 12 des Baugesetzbuchs zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Hannover abzuschließen ist.

Insbesondere folgende Themen werden im Durchführungsvertrag geregelt:

- Herstellung geförderten Wohnraums
- Kostenbeteiligung an Erweiterungsbedarfen der sozialen Infrastruktur (Schaffung 7 zusätzlicher Plätze in Kindertagesstätten)
- Kampfmittelsondierung, Beseitigung von Altlasten

- Energieversorgung
- Freiflächengestaltung/Begrünung

### **13. Kostenangaben**

Für die Stadt Hannover entstehen in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch die Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
am 05.02.2016 vom Planungsbüro  
Claussen-Seggelke Stadtplaner,  
Holzdamm 39, 20099 Hamburg

gez. Claussen-Seggelke

.....  
(Name)

Für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung  
Februar 2016

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover  
hat der Begründung des Entwurfes am  
19.05.2016 zugestimmt.

gez. Heesch

.....  
(Heesch)

Fachbereichsleiter

gez. Lüdke  
Stadtoberamtsrat

Die Begründung wurde aufgrund der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen  
Trägern öffentlicher Belange in folgenden Passagen geändert:

Kap. 4.3 Maß der baulichen Nutzung, Kap. 4.4 Erschließung, Kap. 4.5 Festsetzung  
abweichender Grenzabstände und Kap. 8 Lärmschutz.

Kap. 10.5 "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" wurde neu eingefügt.

Begründung aufgestellt am 27.06.2016  
vom Planungsbüro  
Claussen-Seggelke Stadtplaner,  
Holzdamm 39, 20099 Hamburg

.....  
(Name)

Für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung  
August 2016

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover  
hat der Begründung am \_\_\_\_\_  
zugestimmt.

.....  
(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.11/.04.08...2016

**Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**Vorhaben Wohnbebauung Große Pfahlstraße**  
**(Riemann Ges. v. Architekten mbH, Stand 10.02.2016)**



Planzeichenerklärung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Umrisslinie Tiefgarage
	Zufahrt / Zugang
	Geschossigkeit
	Bebauung
	Grünfläche
	Sträucher / Hecken
	Terrassen
	Zuwegung
	Durchfahrt
	Spielfläche
	Bezugspunkt Bordanschlusshöhe (BAH)
	Neupflanzung kleinkroniger Baum
	Schnitt
Nachrichtliche Angaben	
	Gehölzbestand Erhaltung
	Gehölzbestand Beseitigung