

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**Errichtung einer Wohnanlage mit 19 Reiheneigenheimen an der Straße Am Mittelfelde / Ecke Karlsruher Straße**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1816  
Am Mittelfelde / Ecke Karlsruher Straße**

**Stadtbezirk:** Döhren – Wülfel, Stadtbezirk 8

**Stadtteil:** Mittelfeld

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1816 liegt im Stadtteil Mittelfeld an der Straße Am Mittelfelde / Ecke Karlsruher Straße und umfasst mit einer Größe von ca. 3.921 m<sup>2</sup> den überwiegenden Teil des Flurstück 82/5, Flur 3, Gemarkung Wülfel. Die verbleibende Teilfläche von ca. 236 m<sup>2</sup> wird durch die Vorhabenträgerin Deutsche Reihenhäuser AG an das nordöstlich angrenzende Hotel veräußert. Diese Teilfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

### **Anlass und Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das Vorhabengebiet ist seit mehreren Jahren bis auf eine temporäre Nutzung als Stellfläche weitestgehend brachgefallen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1816 Am Mittelfelde / Ecke Karlsruher Straße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des Gebietes geschaffen. Grundlage für den Bebauungsplan bildet der städtebauliche Entwurf der Vorhabenträgerin für die Errichtung von 19 Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise.

Die Schaffung eines Wohngebietes entspricht den Zielen des Wohnkonzeptes 2025 der Stadt Hannover, welches u.a. das Ziel hat, den ermittelten Bedarf von 7.900 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2025 (davon 2.850 in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 5.050 in Mehrfamilienhäuser) durch Wohnungsneubau zu decken. Daneben wird durch die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche in zentraler Lage des Stadtteils Wülfel dem städtebaulichen Grundsatz der nachhaltigen Innenentwicklung entsprochen. Dadurch kann die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand vermieden, die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser ausgelastet und Wohnraum in der Stadt geschaffen werden.

Für den vorab beschriebenen Planungsbereich gelten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1261 (siehe nachfolgendes Kapitel: Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan). Danach wäre die Realisierung der Planung in dem jetzt vorgesehenen Umfang nicht möglich, so dass eine Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich wird.

## **Verfahren**

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1816 trägt zur Schaffung von Wohnraum bei und dient der Wiedernutzbarmachung im Kontext der Innenentwicklung. Es soll somit das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren neben der Voraussetzung einer Maßnahme der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird bei der beabsichtigten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 mit 1.568,4 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten (3.921 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße x 0,4 Grundflächenzahl = 1.568,4 m<sup>2</sup>).
- 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 § 13 a 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 Strafung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Des Weiteren ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich: Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind nicht zu bilanzieren oder auszugleichen.

Folglich entfallen im beschleunigten Verfahren die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

Die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1261 der Stadt Hannover werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1861 Am Mittelfelde / Ecke Karlsruher Straße durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

## **Flächennutzungsplan**

---

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan entspricht dem geplanten Vorhaben. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

## **Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

---

Der Bebauungsplan Nr. 1261, der am 02.11.1988 in Kraft trat, setzt in dem Teilbereich des Plangebiets Mischgebiet - in Form einer bis zu viergeschossigen geschlossenen Bebauung entlang der Straße Am Mittelfelde und der Karlsruher Straße - fest. Im Inneren des Plangebietes ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist, neben der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse, durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 begrenzt. Der Bebauungsplan trifft des Weiteren für das Gebiet textliche Festsetzungen dazu, dass in dem ausgewiesenen Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind und dass die zur Straße Am Mittelfelde und der Karlsruher Straße hin orientierten Fensteröffnungen als Schallschutzfenster auszuführen sind.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1261, insbesondere zur Planfestsetzung der Baugrenzen und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, wäre eine Umsetzung des geplanten Bauvorhabens im inneren des Plangebietes nicht möglich.

## **Städtebauliche Situation**

---

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hannover im Stadtteil Mittelfeld. Die städtebauliche Situation ist hinsichtlich der Bebauung und Nutzung heterogen geprägt.

Nördlich der Straße Am Mittelfelde schließt sich Wohnungsbau mit bis zu fünf Geschossen (+ Dachgeschoss) an. Die Baukörper sind neben Zeilenbebauung auch teilweise über Eck geführt und weisen Längen von bis zu 110 m auf. Der Wohnungsbau südlich des Plangebietes besteht aus viergeschossigen Zeilenbauten mit einer Länge von 77 m und Punkthochhäusern mit 9 Geschossen. Alle Gebäude weisen ein Flachdach auf. Östlich an das Plangebiet schließt unmittelbar das Hotel Gold Spring mit einer zwei bis dreigeschossigen Bebauung (Flachdach) an. Wohingegen die Bebauung am Koldemeyerweg aus einer eingeschossigen Familienhausbebauung (+ Satteldach) besteht. Westlich der Karlsruher Straße liegen zwei Supermärkte (Rewe und Netto).

Im weiteren Umfeld des Plangebietes schließt sich östlich die Bahnstrecke Hannover - Göttingen und diverse Gewerbebetriebe (u.a. Üstra Busdepot Süd), südlich eine Kleingartensiedlung und das Messegelände, nördlich der Stadtfriedhof Seelhorst und östlich weitere Wohnbebauung an.

## **Bau-, Nutzungs-, Ver- und Entsorgungskonzept**

---

### Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Durch die Neubebauung der Brachfläche wird eine städtebauliche Lücke in exponierter Lage im Kreuzungsbereich der Straße Am Mittelfelde / Karlsruher Straße im Stadtteil Mittelfeld geschlossen und so eine städtebauliche Aufwertung der Gesamtsituation erzielt.

Insgesamt ist die Errichtung von 19 Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise (+ Dachgeschoss) in 3 Zeilen geplant. Die südöstliche Ausrichtung der Reihenhausergruppen ergibt sich neben dem Grundstückszuschnitt und der südlich sowie östlich angrenzenden Bebauung aus dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Straße Am Mittelfelde. Hierdurch und aufgrund der ergänzenden, entlang der Karlsruher Straße mit einer Höhe von 2,0 m verlaufenden, Lärmschutzwand können in Südostausrichtung liegende geschützte private Freibereiche geschaffen werden. Die geplanten Reiheneigenheime weisen eine Grundfläche von 116 m<sup>2</sup>, 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und eine Dachneigung von 34° auf.

Die Reihenhäuser werden mit Satteldach; die Technikzentrale mit Flachdach ausgeführt. Eine Unterkellerung der Häuser erfolgt nicht; stattdessen ist für jedes Reiheneigenheim ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von ca. 6,5 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zudem wird durch Abstellräume und Spitzböden in den Häusern Lager- und Stauraum geschaffen.

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Reihenhausanlage zu erzielen, werden Dachform, -neigung und -farbe einheitlich durch die Vorhabenträgerin ausgestaltet.

Des Weiteren wird zudem die Fassadenfarbgestaltung für den Wohnpark ganzheitlich konzipiert. Da neben den Reiheneigenheimen und der Technikzentrale insbesondere auch die Freiraumgestaltung das Erscheinungsbild einer Wohnanlage entscheidend prägt, werden Gartenhäuser, Zäune, Hecken zur Einfriedung sowie Terrassentrennwände einheitlich durch die Vorhabenträgerin gestellt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird die Lärmschutzwand straßenseitig begrünt, die Grundstücke der Reihenhaushgruppen durch Hecken eingefasst und die Stellplätze entlang der Erschließungsstraße durch Baumanpflanzungen gegliedert.

### Erschließung

Die Anbindung der Wohnanlage erfolgt über die Straße Am Mittelfelde, über welche die Möglichkeit zur Weiterfahrt zum Messeschnellweg und die Hildesheimer Straße besteht. Die private Erschließung des Plangebietes selbst verläuft, wie im gegenwärtigen Bestand, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze und bindet neben dem Wohngebiet auch die Anlieferung des Hotels mit an. Im Bereich der Anlieferung besteht durch Bildung einer Parktasche eine Wendemöglichkeit für Lastwagen. Hierbei ist mit maximal einer Lieferung pro Tag zu rechnen. Für das Hotel wird auf der Fläche der Privatstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt bzw. das bestehende entsprechend geändert.

Entlang der privaten Erschließungsstraße sind daneben die für das Vorhaben erforderlichen 19 Stellplätze vorgesehen. Hierdurch kann der eigentliche Wohnbereich des Plangebietes autofrei gehalten werden.

Unmittelbar vor dem Plangebiet an der Straße Am Mittelfeld liegt die Bushaltestelle der Linie 124 (Stadtfriedhof Misburg - Laatzen). Daneben liegt in einer Entfernung von ca. 500 m die Stadtbahnhaltestelle Stadtfriedhof Seelhorst mit Anbindung zum Hauptbahnhof. Das Grundstück ist somit gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

### Nutzungskonzept

Die Vorhabenträgerin vollzieht in ihren Wohnparks generell keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG). Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die geplante gebietsinterne Erschließung, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern und der Abfallsammelplatz verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert.

Darüber hinaus bleiben Pflege und Instandhaltung von der Privatstraße, den Zuwegungen zu den Reihenhäusern, den Pkw-Abstellflächen und der gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der Eigentümergemeinschaft.

### Ver-und Entsorgungskonzept

Die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung der Wohnanlage erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale / Blockheizkraftwerk (Energieträger Gas).

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigen konzipiertes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Straße Am Mittelfelde. Die Versorgung des Plangebietes wurde mit den Versorgungsträgern vorabgestimmt.

Aufgrund des hohen Wirkungsgrades der Brennwertechnik durch eine konstante Energieerzeugung ist dies ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Die Häuser erfüllen den „Effizienzhaus KfW 70 / EnEV2014 – Standard“ der Energieeinsparverordnung und sind dadurch förderfähig. Die Löschwasserversorgung des Vorhabens ist über die Hydranten in der Straße Am Mittelfelde und der Karlsruher Straße sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem in den Regenwasser- bzw. Schmutzwasserkanal in der Straße Am Mittelfelde. Die Entwässerung des Grundstückes wurde mit der Stadtentwässerung der Stadt Hannover vorabgestimmt.

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Sammelplatz an der Grundstückseinfahrt vorgesehen. Der Abfallplatz wird eingehaust und überdacht sowie begrünt. Durch die Anlage eines gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatzes wird die Anordnung einer Vielzahl von freistehenden Einzeltonnen vermieden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild der Reihenhaussiedlung auswirkt.

## **Umweltbelange**

---

### Emissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm der nördlich verlaufenden Straße Am Mittelfelde und der westlich gelegenen Karlsruher Straße. In einem Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet verläuft westlich die Bahnstrecke Hannover - Göttingen. Weitere Immissionen ergeben sich durch die auf der anderen Seite der Karlsruher Straße gelegenen Supermärkte sowie dem östlich der geplanten Bebauung gelegenen Hotel.

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde durch das Gutachterbüro Accon aus Köln im Mai 2013 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese zeigt für den Gewerbelärm, dass lediglich an den westlichen Giebelfassaden der Hausgruppen mit der Kennzeichnung 116\_a und 116\_b der Tagesrichtwert der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) leicht überschritten wird. In diesem Bereich ist ein Verzicht auf die Anordnung von Fenstern vorgesehen. Durch den Anlieferungsverkehr des Hotels (max. 1 LKW am Tag) kommt es zu keiner Überschreitung der Grenzwerte bzw. diese werden deutlich unterschritten. Weitere tägliche Anlieferungen von Frischeprodukten und der Hotelparkplatz werden durch das dreigeschossige Hotelgebäude abgeschirmt und sind somit nicht von Relevanz für die geplante Wohnbebauung.

Durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm werden an der Nordfassade der Hausgruppe 116\_a und den westlichen Giebelfassaden aller drei Hausgruppen Immissionswerte von 65 - 69 dB(A) tags und 57- 61 dB(A) nachts erreicht. Bedingt hierdurch sieht das Schallschutzkonzept für die Hausgruppe 116\_a eine Grundrissorientierung in der Form vor, dass zur Straße „Am Mittelfelde“ keine Aufenthaltsräume angeordnet sind. An den westlichen Giebelfassaden aller drei Hausgruppen wird auf den Einbau von Fenstern verzichtet. Daneben werden die Außenbauteile der verbleibenden Fassaden entsprechend der in der schalltechnischen Untersuchung gemäß der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche II - IV ausgebildet. Die in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume werden mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet, um eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten.

Der Schutz der Außenwohnbereiche wird neben der Südostorientierung der Reihenhauszeilen durch die Errichtung einer 2,0 m hohen begrünter Lärmschutzwand entlang der Karlsruher Straße sichergestellt. Hierdurch wird in den Gärten und Terrassen max. tags ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) erreicht.

Durch die Grundrissorientierung der Hausgruppe 116\_a, der fensterlosen Ausführung der westlichen Giebelfassaden, des Einbaus von schallgedämmten Lüftungen und der entsprechenden schalldämmenden Ausführung der Fassaden sowie der Errichtung der Lärm-schutzwand ist im Plangebiet eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet.

#### Kampfmittel / Altlasten-Verdachtsflächen

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem Bombenabwurfgebiet lag, sodass davon auszugehen ist, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können. Vor Beginn von Bauarbeiten wird eine Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt.

Das Plangebiet ist aufgrund der früheren Nutzung durch eine Tankstelle und eines Kfz-Händlers im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover mit der Bezeichnung AS.3617 eingetragen. Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung des Plangebietes durch das Gutachterbüro Dr. - Ing. Meihorst und Partner aus Hannover vom 19.07.2013 wurden teilweise Altlasten in Form von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Das weitere Vorgehen wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit der Region Hannover als untere Bodenschutzbehörde abgestimmt.

#### Natur und Landschaft / Artenschutz

Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte liegt gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vor bzw. gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Auswirkungen auf Flora und Fauna sind durch das Vorhaben aufgrund der bestehenden Versiegelung nicht zu erwarten.

#### **Kosten**

---

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt am 12.11.2014 von  
Deutsche Reihenhäuser AG, Poller Kirchweg 99, 51105 Köln.



(Torben Rave)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2014

(Michael Heesch)  
Fachbereichsleiter