

## Begründung

**Bebauungsplan Nr. 184, 8. Änderung  
- Dreyerstraße –**

**Stadtteil Calenberger Neustadt**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13 a BauGB**

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch das Grundstück Dreyerstraße 2A im Norden, die Dreyerstraße im Osten sowie die Leine im Süden und Westen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zweck des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Ziele.....</b>	<b>3</b>
2.1	Städtebauliche Situation.....	3
2.2	Bauland.....	4
2.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
2.3	Verkehr.....	7
2.3.1	Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	7
2.4	Nebenanlagen.....	7
2.5	Ver- und Entsorgung.....	7
2.6	Grünflächen.....	8
2.7	Private und öffentliche Infrastruktur.....	8
2.8	Öffentliche Kinderspielplätze.....	8
<b>3.</b>	<b>Umweltverträglichkeit.....</b>	<b>8</b>
3.1	Lärmschutz.....	8
3.2	Naturschutz.....	9
3.3	Altlasten .....	9
3.4	Hochwasserschutz.....	10
3.5	Energieversorgung und Wärmeschutz.....	12
<b>4.</b>	<b>Kosten für die Stadt.....</b>	<b>13</b>

## **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich in der Calenberger Neustadt westlich der Dreyerstraße am Leinebogen in verdichteter citynaher Lage. An diesem Standort befand sich ehemals ein Verwaltungsgebäude (DGB-Gewerkschaftshaus). Diese Nutzung wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. Das Gebäude konnte jedoch keiner Nachnutzung zugeführt werden. Mit der Bebauungsplanänderung soll nunmehr das Planungsrecht für eine Wohnbebauung in der Dreyerstraße 3 - 6 geschaffen werden. Die Fläche befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes 184, 4. Änderung aus dem Jahr 1985. Hier ist bisher Mischgebiet sowie eine etwa 10 m breite Grünverbindung entlang der Leine festgesetzt.

Da jedoch keine mischgebietstypischen Strukturen mehr vorhanden sind und sich die Wohnnutzungen an diesem Standort weiter verfestigt haben, wurde für das geplante Neubauvorhaben eine planungsrechtliche Änderung mit dem Ziel eingeleitet, den gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit detaillierten Angaben und Darstellungen zum Neubauprojekt wurde durchgeführt und ein Aufstellungsbeschluss mit der Abwägung eingegangener Stellungnahmen gefasst. Auf dieser Basis konnte im Rahmen der frühzeitigen Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB eine Baugenehmigung erteilt werden.

Die geplante und bereits fast fertiggestellte Neubebauung orientiert sich an den vorhandenen wohnbaulichen Strukturen. Der verkehrlich gut erschlossene Standort befindet sich unmittelbar an der Leine und ist damit gut geeignet für hochwertiges innerstädtisches Wohnen. Mit der Entwicklung dieser Baufläche wird damit gezielt eine Stärkung des innenstadtnahen Wohnens in der Landeshauptstadt Hannover verfolgt.

Planerisches Ziel ist es, die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Fläche so anzupassen, dass die Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachnutzung dieser Fläche geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll unverändert übernommen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Das Ufer der Leine wird beidseits von der Darstellung Allgemeine Grünfläche begleitet, die bereits im Ursprungsplan von 1978 enthalten war. Diese Darstellung unterscheidet nicht zwischen öffentlicher oder privater Nutzung. Das Ziel wird daher bereits durch Freihaltung von Bebauung und durch Grünelemente erreicht. Hinsichtlich einer Funktion für die Naherholung ist auszuführen, dass eine - zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht absehbare - qualitätvolle Grünverbindung geschaffen worden ist (Franz-Mock-Weg), die sich, erreichbar über die Fußgängerbrücke in Höhe der Bebauung auf den Grundstücken Dreyerstraße 7 bis 9, auf der Westseite der Leine mit Anschluss an die Königsworther Straße fortsetzt. Bis zur genannten Fußgängerbrücke setzt der Bebauungsplan Nr. 184, 8. Änderung eine öffentliche Grünfläche, darüber hinaus im Norden des Plangebiets eine private Grünfläche fest. Der Bebauungsplan ist daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2. Städtebauliche Ziele**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Die Calenberger Neustadt gehört aufgrund ihrer Innenstadtnähe zu den beliebten Wohnlagen Hannovers. In unmittelbarer Nähe befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen, wie Grundschule und Kindertagesstätten sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. An die östlich der Dreyerstraße gelegene Wohnbebauung schließt sich der von der Andertenschen Wiese erschlossene nicht erheblich belästigende papierverarbeitende Gewerbebetrieb Leunisman an.

Bereits seit mehreren Jahren stand das ehemalige Gewerkschaftshaus leer. Mehrere Versuche, das Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen, scheiterten. Erforderliche energetische Maßnahmen, Sanierungsarbeiten und Grundrissänderungen machten eine Umnutzung unwirtschaftlich. Im Jahr 2011 wurde die bauliche Anlage abgebrochen.

Städtebauliches Ziel ist es, die Fläche einer urbanen wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der bestehenden Nachfrage nach Geschosswohnungsbau kann hier, in direkter Uferlage zur Leine, entsprochen werden.

## 2.2 Bauland

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an die Leine, im Osten an die Dreyerstraße und im Norden an das Grundstück Dreyerstraße 2A. Die Stadt Hannover ist bestrebt, attraktive Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen zu schaffen, da zunehmend Bedarf nach innenstadtnahem, urbanem Wohnraum mit entsprechenden Wohnungsgrößen besteht. In diesem Zusammenhang ist die Landeshauptstadt Hannover zur Zeit bemüht, diesem Mehrbedarf durch eine aktive Wohnbauflächenausweisung Rechnung zu tragen.

Im Plangebiet weist der südliche Bereich bereits heute eine Wohnnutzung auf. Mit der Aufgabe der Verwaltungsnutzung ist der Mischgebietscharakter entfallen. Da die bisherige Nutzungsausweisung als Mischgebiet mit der zusätzlich beabsichtigten Wohnnutzung nicht mehr vereinbar wäre, ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hannover ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Städtebauliches Ziel ist es, das Wohnen in der Innenstadt zu fördern und die Calenberger Neustadt zu einem innenstadtnahen Wohnquartier zu entwickeln. Eine weitere Stärkung der Gewerbeentwicklung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan passt mit seiner neuen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes das Planungsrecht dem Bestand und der eingesetzten Entwicklung des innenstadtnahen Wohnens an. Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet sieht eine gleichrangige Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung vor, was mit höheren Emissionsgrenzwerten verbunden ist. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Mit Läden und nicht störenden Betrieben, die zur Versorgung des Quartiers dienen, sowie mit freien Berufen ist eine moderate Nutzungsmischung auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich.

Der hier vorgesehene Wohnungstyp als Loftwohnung dient einer Zielgruppe, die in innenstadtnaher Lage das kreative Arbeiten und Wohnen an einem Ort verbinden will. Ein solches Angebot ist in Hannover bisher nicht so häufig anzutreffen. Die Nachfrage nach dieser Wohnform besteht insbesondere in dieser Lage, da der Nordteil des Plangebietes nicht nur innenstadtnah, sondern auch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Leibniz-Universität Hannover liegt und damit einen optimalen Standort für das Vorhaben bietet. In einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet kann diese Art von Wohnen neben möglichen anderen Wohnformen auch umgesetzt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes fördert insgesamt die Stärkung des Wohnens in der Calenberger Neustadt.

Nachteilige Beeinträchtigungen durch den westlich benachbarten Gewerbebetrieb in der Andertenschen Wiese sind nicht bekannt. Diesem Betrieb ist auf der Ostseite der Dreyerstraße ein Mischgebiet vorgelagert, so dass keine unmittelbaren Berührungspunkte mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gegeben sind. Zusätzlich bewirkt das v.g. Mischgebiet mit seiner 2-3-geschossigen Bebauung eine den Gewerbelärm abschirmende Wirkung.

Der seit Jahrzehnten bestehende papierverarbeitende Betrieb hat bisher ohne nachbarliche Beschwerden und Beeinträchtigungen in diesem gemischten Umfeld existiert. In einer entsprechenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 wurde in der Vergangenheit die uneingeschränkte gewerbliche Gebietsausweisung zurückgenommen und die Nutzung auf Druckereien und papierverarbeitende Betriebe beschränkt. Auf dieser Basis erfolgten betriebsbedingte Umbauten und Anpassungen des Gewerbebetriebes, mit der i.d.R. umweltrelevante Verbesserungen für die Wohnnachbarschaften einhergingen.

Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung, den Festsetzungen im Flächennutzungsplan sowie zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungsstrukturen wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der baulichen Dichte sowie zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre und Emissionen sind die nach §4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dieses sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

## 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungskennziffern Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 184, 4. Änderung übernommen. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze in der BauNVO.

Die festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl von 1,8 überschreitet den nach BauNVO festgesetzten Höchstwert um 0,6. Diese Überschreitung der Obergrenzen des §17 Abs.1 BauNVO sind unter Bezug auf §17 Abs.2 BauNVO zulässig, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen werden kann, durch die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Hierzu sind folgende Aspekte auszuführen:

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauung in diesem verdichteten Stadtquartier.

Folgende städtebauliche Gründe rechtfertigen die Überschreitung der Geschossflächenzahl: Im Wesentlichen soll das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung übernommen werden. Der Lagevorteil an der Leine bietet für das bestehende Wohnquartier im Bereich Dreyerstraße/Andertensche Wiese äußerst gute Voraussetzungen für eine Verdichtung dieser attraktiven innerstädtischen Wohnsituation. Vorrangiges Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, das Mischgebiet mit der bisher gewerblichen Verwaltungsnutzung im Bereich der Dreyerstraße in ein allgemeines Wohngebiet zu überführen. Die Erneuerung der bestehenden Baustruktur mit der Verbindung bzw. mit dem Anschluss an die nördlich angrenzende Wohnbebauung erfüllt die Anforderungen für eine innerstädtischen Verdichtung, ohne dass zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich erforderlich wird.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt, da mit der Vervollständigung der straßenbegleitenden in Nordsüdrichtung ausgerichteten Bebauung die Besonnung und Frischluftversorgung gewährleistet bleibt. Die die Leine uferbegleitenden Grünflächen und Freiräume unterstützen die Frischluftversorgung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ausreichend berücksichtigt. Der Anschluss an den ÖPNV mit Stadtbahn- und Buslinien ist gewährleistet. Dies wird u.a. im Abschnitt 2.3 Verkehr dargelegt.

Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie auch ausreichende Einkaufsmöglichkeiten sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Daraus ergibt sich, dass öffentliche Belange den beabsichtigten Festsetzungen nicht entgegenstehen und die hohe Verdichtung gerechtfertigt ist.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde im südlichen Bereich aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen (VI Vollgeschosse). Im nördlichen Bereich Dreyerstraße 4-6 (gepl. Neubau) wird zwingend eine IV- bis V-geschossige Bebauung festgesetzt, um einen Anschluss an die bestehende, ebenfalls IV- bis V-geschossige Bebauung in der Dreyerstraße zu erhalten.

Falls die notwendigen Einstellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, kann die zulässige Geschossflächenzahl um das im Plan festgesetzte Maß erhöht werden. Auch diese Festsetzung war bereits schon im Bebauungsplan 184, 4. Änderung existent.

### 2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Dreyerstraße, werden die bestehenden Baurechte der 4. Änderung übernommen und das Baufenster, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung in der Dreyerstraße 7-9, angepasst. Das Baufenster sichert den Gebäudebestand.

Der überwiegende Teil der Tiefgarage des südlichen Gebäudekomplexes befindet sich innerhalb des bereits bestehenden Baufensters der 4. Änderung. Das Gebäude Dreyerstraße 7 und Teile der dazugehörigen Tiefgarage befinden sich jedoch in dem Überschwemmungsgebiet (s. auch Kapitel 3.4 Hochwasserschutz).

Nach Norden hin verjüngt sich die überbaubare Fläche und verspringt in den rückwärtigen Grundstücksbereich, um den Anschluss an das Gebäude Dreyerstraße 2A herzustellen. Durch die Rücksprünge des Baufensters an der Dreyerstraße wird eine Vorgartenzone ausgebildet. Dadurch wird der Straßenbereich optisch aufgeweitet und die Bebauung an den nördlichen Bestand angepasst.

Der bereits fertig gestellte Neubau und die damit verbundene Tiefgarage befinden sich - wie der mittlerweile abgerissene Altbau - ebenfalls im Überschwemmungsgebiet. In dem Baugenehmigungsverfahren zum Neubau wurde festgelegt, die Tiefgarage so herzustellen, dass sie im Fall eines außergewöhnlichen Hochwasserereignisses gezielt geflutet werden kann. Damit wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen. Für den Teil der Tiefgarage, der sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet, erfolgt eine gesonderte Festsetzung.

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Die überbaubare Fläche im Vergleich zum bisher geltenden Bebauungsplan vergrößert sich dadurch um etwa 200 m<sup>2</sup>.

Zur Freihaltung der Uferzone ist in diesem Bereich keine überbaubare Fläche ausgewiesen und der schützenswerte Uferbereich wird auch im Sinne des Hochwasserschutzes als private Grünfläche festgesetzt (s. dazu Punkt 2.6 Grünflächen).

### 2.3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Dreyerstraße aus. Über die unmittelbar anschließende Oeltzenstraße ist die Anbindung an den Cityring, hier Brühlstraße, gewährleistet.

Fußläufig erfolgt die Erschließung zusätzlich über zwei Fußgängerbrücken über die Leine im nordwestlichen Bereich in Richtung Königsworther Straße sowie südlich in Richtung Braunstraße.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Am Königsworther Platz sowie am Goetheplatz sind Stadtbahnstationen fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist das Plangebiet an das Busliniennetz angeschlossen.

#### 2.3.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb des Baufters sind diese Anlagen nur in den eingezeichneten Flächen zulässig.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen erfolgen von der Dreyerstraße aus. Das neue Gebäude Dreyerstraße 3-6 erhält eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage (35 Stellplätze) im nördlichen Grundstücksbereich. Aufgrund der baulichen Dichte ist im Bebauungsplan eine Geschossflächenzahlerhöhung für Tiefgaragen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese ist notwendig zum Nachweis der notwendigen Einstellplätze.

Vier weitere Stellplätze werden vor dem nördlichen Gebäude (Dreyerstraße 3-6), im Bereich der Tiefgaragenzufahrt gesichert.

### 2.4 Nebenanlagen

Da sich das Plangebiet größtenteils im Überschwemmungsgebiet befindet, müssen die Nebenanlagen den Anforderungen des § 78 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) genügen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Überschwemmungsgebietes wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, auf den der Leine zugewandten nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind die Zufahrten zu den Grundstücken, Einfriedigungen, Kleinkinderspielplätze, Fahrradstellplätze sowie notwendige Flächen für die Feuerwehr und/oder des Rettungsdienstes.

### 2.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich Kabelnetze und eine Netzstation. Die vorhandenen Kabel bleiben weiterhin in Betrieb; die Netzstation wird verlegt in Höhe der geplanten Tiefgaragenzufahrt (Gebäude Dreyerstraße 4-6). Das neue Gebäude wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Darüber hinaus ist eine Gasleitung vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Einleitungsbeschränkung für Niederschlagswasser beträgt 60 l / (s\*ha). Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Bei der Anlage von Abfallbehälter-Standplätzen sind die Vorgaben der Abfallsatzung der Region Hannover zu beachten.

## 2.6 Grünflächen

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Leine eine allgemeine Grünfläche als wichtiges Element für die Naherholung dar. Entsprechend ist der Uferbereich (einschließlich einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung) im süd- und südwestlichen Leinebogen als öffentliche Grünverbindung festgesetzt. Eine Weiterführung dieser öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung ist auf dieser Seite der Leine nicht möglich, da das private Grundstück Dreyerstraße 4-6 bis in die Uferzone hinein verläuft. Die im Flächennutzungsplan dargestellte allgemeine Grünfläche konnte jedoch durch einen Wechsel der Wegeführung auf das Westufer der Leine gesichert und ausgebaut werden.

Zur Sicherstellung einer beidseitigen grünen Ufergestaltung wird die im Privatbesitz befindliche rechte Uferseite als private Grünfläche festgesetzt.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich auch der Uferzonenbereich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes befindet (s. Punkt 3.4 Hochwasserschutz).

## 2.7 Private und öffentliche Infrastruktur

Aufgrund der zentralen stadträumlichen Lage sind die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten und Alteneinrichtungen im Stadtteil selbst bzw. in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden.

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in näherer Umgebung (z.B. Limmer- und Goethestraße, Innenstadt).

## 2.8 Öffentliche Kinderspielplätze

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich nördlich des Plangebietes in der Gerberstraße. Weitere Spielplätze befinden sich in der Roten Reihe sowie in der Glockseestraße.

Die genannten Spielplätze sind fußläufig erreichbar und weisen ausreichende Kapazitäten auf. Das Plangebiet wird daher durch die vorhandenen Spielplätze mit versorgt.

# 3. Umweltverträglichkeit

## 3.1. Lärmschutz

Durch den Neubau des Gebäudes Dreyerstraße 4-6 sind keine Beeinträchtigungen für die umgebende Wohnbebauung zu erwarten. Der seit Jahrzehnten bestehende benachbarte papierverarbeitende Gewerbebetrieb, in der 5. Änderung zum B. Plan 184 durch textliche Festsetzungen festgeschrieben, hat in der Vergangenheit zu keinerlei Immissionsbeschwerden geführt. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.2 Naturschutz

Das Plangebiet war bzw. ist bereits im Rahmen des geltenden Planungsrechtes großflächig bebaut und versiegelt. Die Abstandsflächen weisen Scherrasen mit einigem alten Baumbestand auf. Konkrete Hinweise auf Vorkommen geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse und Vögel) liegen nicht vor.

Mit der Umsetzung der Planung und dem damit verbundenem Verlust von z.T. geschütztem Baumbestand wurde keine Gefährdung geschützter Tierarten nachgewiesen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind zu beachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die nördliche Neubebauung Dreyerstraße 3-6 wurde vor den Abbrucharbeiten des Altbestandes mittels einer fachlich fundierten Begehung sichergestellt, dass keine Fledermausindividuen gefährdet oder geschädigt werden. Zur Vermeidung einer Gefährdung der Vogelwelt erfolgte der Abriss von Gebäuden sowie die Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeit.

Für zu fallende Bäume wurden unter Beachtung der Baumschutzsatzung in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün Ersatzpflanzungen festgeschrieben. Diese Maßnahmen wurden nach Fertigstellung des Neubaus umgesetzt.

### 3.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes liegen die Verdachtsflächen 461 (auch „Einzelfall 271“) sowie 4040.

#### Verdachtsfläche 461:

Im südlichen Bereich (Dreyerstraße 8-10) befand sich eine seit 1900 ansässige Textilfabrik, in der hauptsächlich Stoffe gefärbt wurden.

In der Zeit von 1930 bis 1992 befanden sich auf diesem Grundstück ein Pharmazieunternehmen sowie eine eigene Tankstelle.

Diverse Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen wurden durchgeführt.

Detaillierte Informationen sind bei der Region Hannover unter der Einzelfallnummer 271 vorhanden. Da in absehbarem Zeitraum keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sollen, wird auf eine weitergehende Beschreibung in vorliegender Begründung verzichtet. Eine Relevanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

#### Verdachtsfläche 4040:

Im Bereich des neuen Wohngebäudes (Dreyerstraße 4-6) sowie im Bereich des Gebäudes Dreyerstraße 7 befand sich bis in die 60er Jahre eine Großwäscherei mit chemischer Reinigung und einer eigenen Tankstelle. Seit 1970 befand sich auf dem Grundstück ein Verwaltungsgebäude. Im Bereich der Dreyerstraße 7 wurde 1993 eine Tiefgarage erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Zusammenhang Bodenbelastungen größtenteils bereits beseitigt worden sind. Allerdings sind die Bereiche der ehemaligen Tankstelle sowie des alten Dampfkesselhauses von den Baumaßnahmen unberührt geblieben.

Da Kriegseinwirkungen bekannt sind, können weiterhin trümmerschuttartige Auffüllungen, die vor allem mit Schwermetallen und (PAK) belastet sind, nicht ausgeschlossen werden.

Bei Erdarbeiten kann von unterschiedlichen nutzungsbedingten Bodenbelastungen ausgegangen werden. Im Bereich der alten Tiefgarage, wo sich die ehemalige Wäscherei befand, ist mit geringen oder sogar gar keinen Mengen an nutzungsbedingten belasteten Böden zu rechnen.

Hingegen sind im Bereich des Neubaus (Dreyerstraße 4-6) Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nicht auszuschließen.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung sowie der geplanten Erdaushubarbeiten sind Orientierende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht zwingend erforderlich. Auch hier ist keine Relevanz für den Bebauungsplan gegeben. Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist möglich.

Allerdings werden bei Eingriffen in den Boden baubegleitende Untersuchungen notwendig. In Abhängigkeit von den möglicherweise vorhandenen Belastungen ist anfallendes Material fachgerecht zu entsorgen. Die Untersuchungen können baubegleitend stattfinden und sind mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün abzustimmen.

Diese auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geforderten Regelungen wurden bei der Realisierung der Neubebauung beachtet bzw. vollständig umgesetzt. Im Bereich der verbleibenden Freiflächen ist sichergestellt, dass der obere Meter die Anforderungen der hannoverschen Bauleitplanung (Bodenwerte) einhält.

### 3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme zweier Teilflächen im Süden (Dreyerstraße 7, Dreyerstraße 8/9) im Überschwemmungsgebiet der Leine. Hierfür gelten die Verordnung der Bezirksregierung Hannover über das Überschwemmungsgebiet der Leine (in Kraft seit 10.10.2001) und die durch Bekanntmachung im Nds. Ministerialblatt vom 26.01.2011 wirksam gewordene vorläufige Sicherung als Überschwemmungsgebiet in den Grenzen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses. Während das bisher festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Plangebiet nur die Uferbereiche der Leine umfasste, geht das vorläufig gesicherte weit darüber hinaus.

Die Festlegung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes wird sich im Stadtgebiet der Landeshauptstadt durch die derzeit in Ausführung befindlichen Hochwasserschutzmaßnahmen erheblich verändern. Nach Fertigstellung der gegenwärtig in Bau befindlichen Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der Ihme wird der bisher auf der linken Leineuferseite hochwassergefährdete innerstädtische Bereich zwischen Ihme, Leine und Arthur-Menge-Ufer aus der v.g. vorläufigen Sicherung herausgenommen werden können. Der v.g. beschriebene Bereich wird nach den bisherigen Berechnungen nicht mehr hochwassergefährdet sein. Für den Bereich des Gerberviertels mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden sich bezüglich möglicher Hochwassergefährdungen voraussichtlich keine Verbesserungen einstellen. Das sich daraus ergebene nachrichtlich dargestellte Überschwemmungsgebiet ist wie folgt zu beschreiben:

Zu den bisher festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die im Wesentlichen die Uferzonen der Leine betrafen, ist im rechtsseitigen Leineuferbereich die hochwassergefährdete Fläche zwischen Leineufer, Königsworther Straße, Gerberstraße, Andertensche Wiese als Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG hinzugekommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus diesen Gründen bei der nachrichtlichen Darstellung des Überschwemmungsgebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Unterscheidung zwischen dem bisher förmlich festgesetzten und dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet vorgenommen wurde. Ausgenommen davon sind 2 inselartige gekennzeichnete Bereiche auf dem Grundstück Dreyerstraße 7-9, die im Wesentlichen das Hauptgebäude, die Tiefgarage und eine unbebaute Fläche betreffen.

In Überschwemmungsgebieten gelten für die Bauleitplanung und das Bauen die Restriktionen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Nach § 78 Abs. 6 WHG sind förmlich festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete hinsichtlich der Rechtswirkungen gleichgestellt. Diese sind insgesamt entsprechend dem Grundsatz des WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Daher sind gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen und gem. § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen kann im Einzelfall nur dann genehmigt werden, wenn die vom WHG genannten Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes erfüllt werden können. Dazu gehören u.a. eine maximal nur unwesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und in diesem Fall ein ortsnaher, funktionsgleicher und zeitgleicher Ausgleich des Verlustes an Rückhalteraum (Retentionsraum) und eine hochwasserangepasste Bauweise (§ 78 Abs. 3 WHG). Die wasserrechtliche Genehmigung ist neben der Baugenehmigung erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184, 8. Änderung handelt es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes. Insofern unterliegt das Verfahren nicht dem o.g. Planungsverbot.

Über den Bestand hinaus werden keine neuen Baurechte vorbereitet.

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Dreyerstraße 3 - 6) greift der Bebauungsplan Nr. 184, 8. Änderung das bisher vorhandene Gebäude auf, das noch vor der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Leine baurechtlich genehmigt und errichtet worden ist. Dieser Gebäudekomplex wurde im Rahmen der Neubebauung abgerissen. Für das neu errichtete Wohngebäude fanden die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Rahmen der Baugenehmigung folgendermaßen Berücksichtigung:

Zwischen Hochwassermauer und Leine werden keine Eingriffe in den Rückhalteraum vorgenommen. Lediglich zwei Stützpfiler des früheren Bestandsgebäudes wurden abgetragen. Die Hochwasserschutzmauer selbst bleibt unberührt. Durch die neue Baumaßnahme ging Retentionsraum im Volumen von 15m<sup>3</sup> verloren. Zum Ausgleich wurde die Tiefgarage so errichtet, dass alle Bereiche der Stellplätze im Fall eines Hochwassers geflutet werden können. Die Schleusen zu den Treppenhäusern haben flutsichere Türen, die im Bedarfsfall geschlossen werden. Mit dem durch Flutung der Tiefgarage erreichten Retentionsvolumen von rd. 2.550 m<sup>3</sup> wird der Retentionsraumverlust durch den Neubau mehr als ausgeglichen.

Für den Bereich der Grundstücke Dreyerstraße 7 - 9 wurden die bisherigen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 überbaubaren Grundstücksflächen übernommen. Im westlichen Gebäudebereich erfolgte eine geringfügige Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand.

Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten die besonderen Schutzvorschriften nach § 78 WHG, die zunächst grundsätzlich die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagen. Abweichend von diesem Verbot können jedoch im Einzelfall gemäß § 78 Abs 3 WHG Vorhaben genehmigt werden, wenn

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Soweit diese Flächen im Überschwemmungsgebiet gelegen und derzeit frei von Bebauung sind, ist im Falle weiterer Baumaßnahmen im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend den v.g. Grundsätzen zu prüfen.

Durch die bereits durchgeführte Abbruch- und neubaubedingte Änderung der Bauflächenausweisung konnten bereits Verbesserungen für den Hochwasserschutz erreicht werden.

Dazu gehören

- die ersatzlose Entfernung des Baukörpers südlich der Hochwassermauer in der direkten Uferzone der Leine einschl. des dazu gehörigen Überbauungsrechtes,
- die weitreichende Anpassung der Neubebauung auf die Belange des Hochwasserschutzes und
- das durch die Flutungsmöglichkeit der Tiefgarage zusätzlich geschaffene Retentionsvolumen von rd. 2.550 m<sup>3</sup>.

### 3.5 Energieversorgung und Wärmeschutz

Die Landeshauptstadt Hannover strebt an, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Stadtgebiet bis 2020 gegenüber 1990 um 40 % zu verringern. Bausteine zu diesem Ziel sind im Bereich Gebäude die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes bis zum Passivhaus, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme sowie die Nutzung regenerativer Energien.

Der mindestens anzustrebende Energiestandard der Stadt Hannover (Niedrigenergiehaus-Plus) ist ein verbesserter Baustandard mit einem um mindestens 15 % reduzierten Primärenergiebedarf sowie mindestens 15 % geringeren Wärmeverlusten, jeweils gegenüber dem Referenzgebäude nach Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009.

Um eine aktive Nutzung erneuerbarer Energien, hier der Solarenergie, in Form von z.B. Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu ermöglichen, sollten auch Statik, Ausrichtung und Gestaltung (der Dächer) für Solaranlagen optimiert werden.

Das im nördlichen Teil des Plangebietes bereits in Ausführung befindliche Wohnungsbauvorhaben wird an die vorhandene Fernwärmeleitung der Stadtwerke Hannover angeschlossen und damit den Wärmebedarf des Gebäudes sicherstellen.

#### **4. Kosten für die Stadt**

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen in Verbindung mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Planung Nord  
Mai 2013

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/ 08.05.2013