

## Begründung

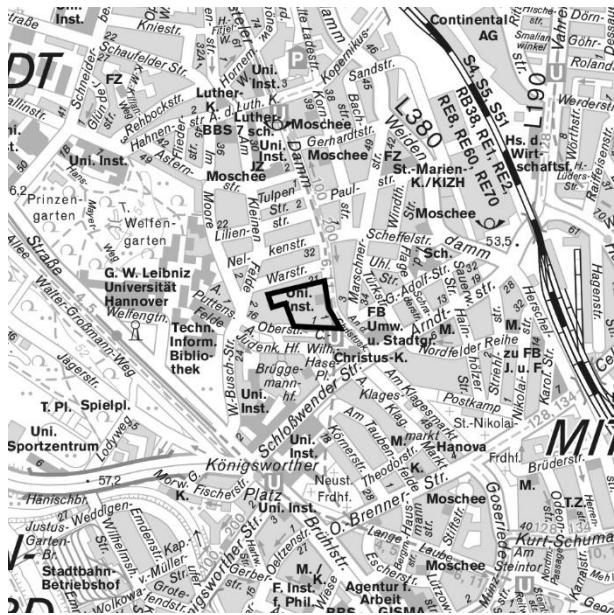
**Bebauungsplan Nr. 1862**  
mit örtlichen Bauvorschriften  
**Oberstraße**

**Stadtteil Nordstadt**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Engelbosteler Damm 1 bis 9 (ungerade) und Oberstraße 1 bis 7.



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltendes Planungsrecht</b>	<b>5</b>
<b>3. Städtebauliche Ziele</b>	<b>6</b>
3.1 Städtebauliche Situation	6
3.2 Bürgerbeteiligungsprozess	7
3.3 Städtebauliches Konzept	7
3.4 Festsetzungen	9
3.4.1 Bauland	9
Art der baulichen Nutzung	9
Maß der baulichen Nutzung	12
Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	14
Dachformen	15
Abstände, Verschattung	15
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
3.4.2 Bau- und Kulturdenkmale	17
3.4.3 Verkehr	17
3.4.4 Ver- und Entsorgung	18
3.4.5 Öffentliche und private Infrastruktur	19
3.4.6 Klimaangepasstes Bauen	20
<b>4. Umweltverträglichkeit</b>	<b>21</b>
4.1 Lärmschutz	21
4.2 Naturschutz	23
4.3 Altlasten	27
4.4 Gewässer	29
4.5 Kampfmittel	30
4.6 Störfallschutz	31
<b>5. Gutachten</b>	<b>31</b>
<b>6. Kosten für die Stadt</b>	<b>31</b>

## 1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Nordstadt im Stadtbezirk Nord. Der Planbereich ist ca. 11.500 m<sup>2</sup> groß und umfasst den südöstlichen Teil des Baublocks, der durch die Straßen Engelbosteler Damm, Oberstraße, Am kleinen Felde und Warstraße begrenzt wird. Geprägt wird das Gebiet einerseits durch die ehemals gewerbliche Nutzung der Firma Bumke und andererseits durch eine Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil. In unmittelbarer Nähe dazu befindet sich die stadtbildprägende Christuskirche sowie der angrenzende Engelbosteler Damm, der als zentraler Versorgungsbereich des Einzelhandels im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover ausgewiesen ist.

Das Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 wurde als Hauptstandort des Unternehmens Bumke, Fachgroßhandel für Haustechnik genutzt. Dies war einer der letzten großen Gewerbebetriebe in so zentraler Lage. Im Zuge der Neuausrichtung des Unternehmens wurde der Logistikstandort Ende 2020 aufgegeben und in die Region Hannover verlagert, der Hauptsitz ist weiterhin in der Nordstadt und befindet sich in einem Neubau auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs.

Bereits im Jahr 2017 wurde das Gelände der Firma Bumke zum Verkauf angeboten und von der Landeshauptstadt Hannover ein Aufstellungsbeschluss für ein allgemeines Wohngebiet gefasst. Das städtebauliche Ziel, den Standort in ein Wohnquartier umzunutzen, kann mit dem geltenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden. Neuer Eigentümer ist das Theo Gerlach Wohnungsbauunternehmen mit Sitz in Hannover. Aufgrund der großen Bedeutung des Standorts für den Stadtteil und einem hohen öffentlichen Interesse an dessen Entwicklung hat der neue Eigentümer im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Hannover im Jahr 2019 einen Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt. Die in diesem Beteiligungsverfahren entstandenen Ergebnisse sind in die weiteren Planungen eingeflossen und wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Stadtbezirksrat Nord beraten und als Anlage beschlossen. Die Verwaltung schließt sich diesen Zielen aus der Bürgerbeteiligung an und verwendet sie als Grundlage für den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag.

Die Umnutzung zu Wohnzwecken entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt, den Wohnbedarf durch die Bereitstellung von weiteren neuen Wohnbauflächen zu decken. Besonders in der Nordstadt wird das Wohnen aufgrund der Nähe zur Universität und zur Innenstadt stark nachgefragt. Der Planbereich verfügt über eine zentrale, innenstadt-nahe Lage mit sehr guten Infrastruktur- und Freizeitangeboten. Neben der guten Anbindung an das städtische Straßenverkehrsnetz besteht auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Radwegenetz.

Vor dem Hintergrund einer wachsenden Wohnraumnachfrage wurde die derzeit aktuellste Wohnungsprognose im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Region vorgelegt. Das bis 2025 angelegte Konzept errechnet eine Wohnungsnachfrage für die Landeshauptstadt Hannover von jährlich rd. 1.600 Wohnungen.

Über eine Mobilisierung dieser innenstadtnahen Flächen für Wohnungsbau wird der Flächenverbrauch im Außenbereich verringert und dem Gebot, städtebauliche Maßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren, Rechnung getragen. Neben der Schaffung von neuem, zentrumsnahem Wohnraum verfolgt die Landeshauptstadt Hannover

im Rahmen ihres Wohnraumförderungsprogramms das Ziel, preisgünstigen Mietwohnraum in allen Stadtbezirken gleichermaßen zu fördern und zu entwickeln. Hierfür wird auf dem Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 ein Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau von 33 % plus 12 % Wohnungen für Genossenschaften/geförderter Wohnungsbau eingeplant und im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Dieser Anteil liegt über dem derzeit üblichen Wert von 30 % geförderten Wohnungsbau im Neubau. Die Forderung, dass auf dem Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 ein höherer Anteil geförderte Wohnungen entstehen soll, kann mit der Zusammensetzung der Bevölkerung der Nordstadt und der Entwicklung des Wohnungsbestands begründet werden. Die Nordstadt ist ein stark wachsender Stadtteil, besonders durch den Zuwachs durch junge Erwachsene zwischen 18 und 26 Jahren. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich, auch die Generation 60 plus liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert. Die Haushaltsstruktur ist vor allem durch kleine Haushalte und Einpersonenhaushalte geprägt. Die Transferleistungsquote liegt in allen Altersgruppen höher als im städtischen Vergleich.

In der Nordstadt sind die Angebotsmieten höher als im Stadtdurchschnitt. Zudem ist der Wohnungsbestand in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen. Insgesamt betrachtet entwickelt sich die Nordstadt dynamischer als die Gesamtstadt. Die Belegrechtsquote ist etwas höher als in der Gesamtstadt, aber die Entwicklung über die ausgeübten Belegrechte ist stadtweit rückläufig.

Der Bebauungsplan Nr. 1862 dient der Wiedernutzbarmachung von gewerblichen Flächen, und der Anpassung der Bestandsbebauung an die tatsächlichen Nutzungen. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren 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 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.  
Diese Voraussetzung wird erfüllt.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.  
Diese Voraussetzung wird ebenfalls erfüllt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.  
Das Plangebiet liegt außerhalb des gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes (s. Pkt. 4.6 Störfallschutz).

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 Strafung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier jedoch 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

Information verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 62, 3. Änd. bzw. 6. Änd., der ein Gewerbegebiet (GE) mit maximal V Geschossen am Engelbosteler Damm und maximal III Geschossen an der Oberstraße ausweist. Im nordwestlichen Bereich ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der nie umgesetzt wurde. Für die übrigen Flächen des Baublocks ist ein Mischgebiet mit einer III- bis IV-geschossigen straßenbegleitenden Bebauung sowie einigen I- bis II-geschossigen Baufeldern im Blockinnenbereich festgesetzt. Die umliegenden Straßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Nördlich der Warstraße und östlich der Straße Am kleinen Felde schließen weitere Baublöcke mit Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten an.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich des Engelbosteler Damms stellt der Flächennutzungsplan einen Bereich mit Marktfunktion dar.

Die Bebauungsplanänderung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzept

Den „Zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Engelbosteler Damm“ gilt es zu stärken, zu schützen und durch neue Entwicklungspotenziale langfristig wettbewerbsfähig zu gestalten. Dies entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des städtischen Einzelhandelskonzeptes (Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover, DS 2181/2021). Ziel ist es, in den Erdgeschossen weiterhin ein umfassendes Angebot an periodischen und aperiodischen Gütern, Dienstleistungen und Gastronomie bereitzuhalten.

Durch das von der Verwaltung beauftragte und im Dezember 2019 durch das Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover vorgelegte Gutachten zur „Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover“, wurden das C-Zentrum Nordstadt (Engelbosteler Damm) abgegrenzt und Entwicklungsziele formuliert.

Der Bereich des Plangebiets direkt am Engelbosteler Damm liegt im zentralen Versorgungsbereich Nordstadt. Dieser ist der größte im Stadtbezirk Nord und als C-Zentrum ausgewiesen. *„Die Entwicklungsziele des Zentrums zielen auf eine weiterhin umfassende Bereitstellung von periodischen und aperiodischen Gütern, die durch Dienstleistungsfunktionen ergänzt werden. Insbesondere gilt es den Kernbereich des Zentrums zu stärken.“* (Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, S. 307, CIMA, Dezember 2019). Dieser Empfehlung schließt sich die Landeshauptstadt Hannover an (vgl. DS 2181/2021 und 2182/2021). Eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen direkt am Engelbosteler Damm im Bereich des abgegrenzten C-Zentrums wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Auch die Ziele aus dem Vergnügungsstättenkonzept zur maßvollen Steuerung der Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets und der Schutz der Zentren werden im Bebauungsplan berücksichtigt. *„Spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten sind in den Zentren zukünftig planungsrechtlich auszuschließen. Kultur- und freizeitorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken/ Tanzlokale, Festhallen etc.) sind im A-Zentrum planerisch vorstellbar, im B-Zentrum und in den C-Zentren sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich verträglich in die Siedlungsstruktur einfügen.“* (Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, S. 504, CIMA, Dezember 2019). Um das C-Zentrum zu schützen, werden spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten im Bebauungsplan ausgeschlossen und freizeitorientierte Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.

### **3. Städtebauliche Ziele**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Der ca. 11.500 m<sup>2</sup> große Planbereich liegt im südlichen Teil der Nordstadt. Direkt am südlichen Ende des Engelbosteler Damms, in unmittelbarer Nähe zur Stadtbild prägenden Christuskirche. Die Kirche wurde von Conrad Wilhelm Hase entworfen und von 1859 bis 1864 erbaut. Im Bereich der Oberstraße befindet sich der alte Jüdische Friedhof. Der mit einer Mauer eingefriedete Sandhügel ist dicht mit Grabsteinen besetzt und durch eine Vielzahl von großen Bäumen bewachsen. Bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts hat dieser Ort als Begräbnisstätte gedient, danach war er für die Jüdische Gemeinde zu klein geworden.

Die Erweiterung der Nordstadt um die Mitte des 19. Jahrhunderts vollzog sich an vorhandenen bebauten Flächen und führte zur Umwandlung der lockeren Vorstadt-Bebauung hin zu einer dichteren geschlossenen Baustruktur. Bereits Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die Firma Bumke gegründet und seit Ende der 1930er-Jahre wurde der Standort am Engelbosteler Damm genutzt. Nach dem 2. Weltkrieg wurde dieser Standort wiederaufgebaut und zum Stammhaus der Firma Bumke.

Der Stadtteil Nordstadt wurde über viele Jahre im Rahmen der Sanierung Nordstadt umgebaut und weiterentwickelt unter anderem mit dem Ziel, dass sich neu zu ordnende Bereiche im Wesentlichen in die vorhandene Stadtstruktur einfügen und diese ergänzen. Angrenzend an den Planbereich erfolgte der Bau der U-Bahn und Umbau des Stadtteilzentrums entlang des Engelbosteler Damms. Im Jahr 2000 wurde der aus einem Wettbewerb hervorgegangene Stadtplatzentwurf für den heute nach Conrad-Wilhelm-Hase benannten Platz rund um die Christuskirche umgesetzt. Während der Sanierung Nordstadt gab es im Vergleich mit anderen Bereichen des Stadtteils im Rahmen der Förderkulisse nur geringfügige Modernisierungen im Plangebiet.

Das Plangebiet war zum Großteil in gewerblicher Nutzung. Die umliegenden Grundstücke sind durch eine Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil geprägt. Der Engelbosteler Damm ist als C-Zentrum/zentraler Versorgungsbereich des Einzelhandels ausgewiesen. Durch die Verlagerung des Betriebsbereiches der Firma Bumke wurden innenstadtnahe Flächen frei. Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes bieten sich die Flächen für einen Wohnstandort an. Im Bereich des Engelbosteler Damms werden auch weiterhin gemischte Strukturen angestrebt.

### **3.2 Bürgerbeteiligungsprozess zur Nachnutzung des ehemaligen Bumke-Areals:**

Ein öffentlicher Dialog- und Planungsprozess zum ehemaligen Bumke-Areal wurde von November 2018 bis November 2019 vom Theo Gerlach Wohnungsbauunternehmen im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Hannover durchgeführt. In diesen Zeitraum haben drei öffentliche Foren und fünf Arbeitskreissitzungen stattgefunden. Aufgrund des großen Interesses musste die erste Veranstaltung von Januar auf März verschoben werden. Diese erste öffentliche Veranstaltung wurde am 25.03.2019 in der voll besetzten Christuskirche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet durchgeführt. Ab diesem Zeitpunkt gab es die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken zur weiteren Nutzung des Grundstücks im Rahmen dieser Beteiligung einzubringen. Geplant war es, einen kleinen Arbeitskreis als beratendes Instrument einzurichten. In der Auftaktveranstaltung wurde die Rolle des Arbeitskreises noch einmal neu definiert. Um möglichst viele Interessensgruppen aus der Nordstadt abzubilden, wurde die Teilnehmer\*innenzahl erhöht und die Zusammensetzung angepasst. Der Arbeitskreis setzte sich aus Vertreter\*innen folgender Mitglieder zusammen: Theo Gerlach Wohnungsbauunternehmen, Landeshauptstadt Hannover, Politiker\*innen der Nordstadt, Stadtteilinstitutionen, Gruppe „Bumke selber machen“, Bürger\*innen, Fachexpert\*innen. Im Arbeitskreis wurden die Themen Städtebau, preiswerter Wohnraum, soziale Infrastruktur, Freiflächen, Mobilität und energetische Standards intensiv bearbeitet, für die öffentlichen Foren vorbereitet sowie mit dem Feedback daraus weitergearbeitet.

Als Gegenentwicklung zu dieser Bürgerbeteiligung hat sich die Gruppe „Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle“ gegründet. Dieses Netzwerk war bis Juni 2019 mit fünf Personen im Arbeitskreis vertreten. Von dieser Gruppe wurde eine Petition (DS 0673/2020) zum gleichen Thema verfasst und mit über 2.000 Unterschriften bei der Verwaltung eingereicht. Diese Petition wurde am 12.11.2020 im Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover in einer getrennten Abstimmung zu den einzelnen Punkten behandelt.

Am 11.11.2019 wurde von „Bumke selber machen“ eine eigene Beteiligungsveranstaltung mit 50 interessierten Bürger durchgeführt.

Ende November 2019 wurden die im Arbeitskreis erarbeiteten Eckdaten für das Bumke-Areal sowie die Ziele von „Bumke selber machen“ öffentlich vorgestellt. Das Eckdatenpapier des Arbeitskreises ist als Empfehlung für die Verwaltung sowie für die politischen Gremien formuliert und als Anlage der Ziele und Zwecke für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit von Stadtbezirksrat Nord beschlossen worden.

### **3.3 Städtebauliches Konzept**

Planerische Zielvorstellung ist, die frei gewordene Gewerbefläche für Wohnungsbau mit deutlich untergeordnetem Gewerbeflächenanteil in zentraler Lage umzunutzen, sowie die bestehenden Wohnnutzungen an der Oberstraße zu sichern. In Anbetracht des stetig wachsenden Bedarfes an Wohnraum in Hannover sollen im Plangebiet Wohnnutzungen in angemessener Dichte ermöglicht werden. Dies kann mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden. Dementsprechend soll der Großteil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Wohngebäude an der Oberstraße entsprechen bereits heute überwiegend den städtebaulichen Zielen des allgemeinen Wohngebiets. Im Bereich des Engelbosteler Dammes entspricht die vorhandene gemischte Nutzung (Wohnen, Ladengeschäfte, Gastronomie, Dienstleistungen usw.) dem Nutzungskatalog eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO und soll den Rahmen für die Art der baulichen Nutzung bilden.

Als Grundlage für die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag dient das im Beteiligungsprozess des Bumke-Areals erstellte Eckdatenpapier. Der städtebauliche Vertrag bezieht sich nicht auf das gesamte Plangebiet, sondern ausschließlich auf das Grundstück Engelbostler Damm 5+9 (ehem. Bumke-Areal). Die programmatischen und städtebaulichen Leitlinien des Eckdatenpapiers gliedern sich in folgende Punkte: A allgemeine Grundlagen, B Bauliche Entwicklung, C Wohnen, D soziale Infrastruktur, E Freiraumqualität, F Mobilität und G energetische Standards.

### **1. Umgang mit Bestand / Neubau**

Städtebauliches Ziel ist es vorrangig Wohnraum zu schaffen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist für das Bumke-Areal nach dem erfolgten Abriss der Bestandsgebäude ein Neubau vorgesehen, da auf diese Weise im Vergleich zu einer Weiternutzung des Bestandes deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem wären die Anforderungen an den Brandschutz sowie die Barrierefreiheit nur mit hohem Aufwand umsetzbar gewesen. Für die übrigen Gebäude im Geltungsbereich entlang des Engelbosteler Damms sowie der Oberstraße sind aktuell keine Vorhaben bekannt.

### **2. Städtebauliche Figur und Gebäudehöhen**

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind eine geschlossene Blockrandbebauung sowie ergänzende Gebäude im Blockinnenbereich geplant. Die Geschosshöhen sind ebenfalls aus der Umgebung abgeleitet, am Engelbosteler Damm sind V-VI Geschosse und entlang der Oberstraße sowie im Blockinnenbereich IV Geschosse plus Staffelgeschoss vorgesehen.

### **3. Nutzungsmischung**

Die vorgesehene Hauptnutzung für das Plangebiet ist Wohnen. Ferner befindet sich im Bereich des Engelbosteler Damms bereits eine belebte Erdgeschosszone innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Auch weiterhin sind dort gewerbliche / gemeinwohlorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen und den 1. Obergeschossen vorgesehen. Im Bereich der Oberstraße und im Blockinnenbereich ist eine gewerbliche / gemeinwohlorientierte Nutzung in den Erdgeschossen untergeordnet möglich.

### **4. Wohnen**

Der Anteil an geförderten Wohnungen für den Wohnungsneubau bei Baurechtschaffung beträgt grundsätzlich bei der Landeshauptstadt Hannover min. 30 % der realisierten Wohnungen. Für das Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 wurden in dem bereits oben genannten Eckdatenpapier 33 % geförderter Wohnungsbau plus 12 % Wohnungen für Genossenschaften/geförderter Wohnungsbau vorgeschlagen. Zudem sind 4 % besondere Wohnformen, 30 % Eigentumswohnungen und 21 % Mietwohnungen geplant. Dieser Wohnungsmix wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor geregelt.

### **5. Soziale Infrastruktur**

In einem allgemeinen Wohngebiet und einem urbanen Gebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Im Blockinnenbereich ist eine altersübergreifende Kita durch den neuen Eigentümer geplant. Aufgrund der guten Anbindung werden weitere Ansiedlungen dieser Anlagen in Plangebiet begrüßt.



## **6. Freiraumqualität**

Die Freiraumqualität soll erhöht werden, das betrifft sowohl ebenerdige Flächen wie auch die Gebäudefassaden, Balkone und Dachflächen. Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind grundsätzlich zu begrünen. Für die bestehenden Bäume ist die Baumschutzsatzung anzuwenden.

## **7. Mobilität**

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, der optimalen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und der Einbindung in das Fahrradwegenetz soll das Plangebiet für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen freundlich, barrierefrei und autoarm gestaltet werden.

## **8. Energetische Standards**

Es werden die energetischen Standards der Landeshauptstadt Hannover durch einen städtebaulichen Vertrag für das Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 gesichert; das betrifft vor allen Dingen energetische Regelungen für die Herstellung der Gebäude und für die Energieversorgung.

Die Umsetzung der Ziele aus dem Eckdatenpapier, die im Bebauungsplan geregelt werden können, sind in dem Abschnitt 3.4 Festsetzungen genauer erläutert und begründet. Die Punkte, die im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, sind in der öffentlichen Drucksache zum städtebaulichen Vertrag zu finden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, die gewerblichen Flächen umzunutzen und die zwei vorhandenen Baulücken an der Oberstraße und dem Engelbosteler Damm mit Gebäuden zu schließen. Durch die Schließung des Blocks wird das Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Bebauung abgerundet. Die Ausnutzungsziffern der Grundstücke orientieren sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung.

Eine Umnutzung überwiegend durch Wohngebäude entspricht dem aktuellen Bedarf, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dabei rückt auch die Entwicklung von „schwierigeren Grundstücken“, wie im vorliegenden Fall, mit der Bebauung des Blockinnenbereichs/vorhandene Bebauung mit Hinterhäusern und einer geringen Straßenbreite in den Vordergrund. Dass an diesem Standort eine Wohnnutzung forciert wird, ergibt sich aus dem städtebaulichen Umfeld. Entlang des Engelbosteler Damms soll eine bestehende Mischung erhalten bleiben und gesichert werden. Insgesamt sollen die neuen Festsetzungen zu einer Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation beitragen.

## **3.4 Festsetzungen**

### **3.4.1 Bauland**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet zwei allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird ein zusätzliches Wohnungsangebot in einer gut integrierten und erschlossenen Lage geschaffen, aber auch auf die Besonderheit des Engelbosteler

Damms reagiert. Der Engelbosteler Damm ist aufgrund seiner Funktion für den Stadtteil ein wichtiger Standort für Büros und Dienstleistungen sowie in der Erdgeschosszone für Ladengeschäfte und Gastronomie. Die geplante Bebauung stellt eine Schließung des Blockrands und Umstrukturierung des Blockinnenbereichs dar.

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich entlang des Engelbosteler Damm im zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Engelbosteler Damm. Diesen Bereich gilt es zu stärken, zu schützen und durch neue Entwicklungspotenziale langfristig wettbewerbsfähig zu gestalten. Das entspricht sowohl den Zielen und Grundsätzen des gültigen städtischen Einzelhandelskonzeptes (Einzelhandel- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover, DS 2181/2021). Auch die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes (DS 2182/2021) zur maßvollen Steuerung der Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebiets und zum Schutz der Zentren werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Nähe zur Innenstadt, die gute verkehrliche Erschließung und Einbindung in den Stadtteil Nordstadt mit seinen umfangreichen Infrastruktur- und Naherholungsangeboten, bieten gute Voraussetzungen für das Wohnen. Zudem wird dem städtischen Ziel entsprochen, das Wohnen in der Innenstadt und den innenstadtnahen Quartieren zu stärken. Damit kann dem zunehmenden Bedarf nach gut erschlossenem Wohnraum Rechnung getragen werden. Um einen möglichst hohen Wohnanteil in den allgemeinen Wohngebieten zu haben, sind dort ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.

Mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind vorwiegend Wohnnutzungen zulässig. Weiterhin sind das Wohnen ergänzende, jedoch nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig. Hierzu gehören die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-, und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (z. B. Friseure, Bäcker, Fleischer, Schneider) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltungen.

Zur Vermeidung von Nachteilen für das Wohnen, insbesondere im Hinblick auf zusätzliche Immissionen, die z. B. durch Verkehr verursacht werden, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen aller Art) ausgeschlossen. Hiervon nicht betroffen sind einzelne E-Ladestationen.

Im Bereich des Engelbosteler Damms gibt es bereits im Bestand eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohn- und Geschäftshäusern, die sich aus Wohnen, Büro und Dienstleistungen, Ladengeschäften und Gastronomie und freizeitorientierte Vergnügungsstätten zusammensetzt. Deshalb wird in diesem Bereich ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, um die bestehende nordstadttypische Nutzungsmischung zu erhalten und weiter zu fördern. Im Bereich der Erdgeschosse soll weiterhin ein umfassendes Angebot an periodischen und aperiodischen Gütern, Dienstleistungen und Gastronomie bereitgehalten werden. Deshalb ist eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen direkt am Engelbosteler Damm im Bereich des abgegrenzten C-Zentrums ausgeschlossen.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zur Wahrung einer für diese Gebietskategorie adäquaten Wohnqualität sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, von

denen ggf. Störungen für die Wohnruhe ausgehen können bzw. die aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfs nicht mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Zudem gilt es den zentralen Versorgungsbereich/C-Zentrum zu schützen. Aus diesem Grund sind die gemäß § 6a Abs. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hiervon nicht betroffen sind freizeitorientierte Vergnügungsstätten und einzelne E-Ladestationen.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung, zu denen Wohnungen, aber auch Spielplätze und Kindertagesstätten gehören, sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Sexshops unzulässig. Sowie die bereits erwähnten spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten. Ziel ist es, die Attraktivität des Standortes nicht negativ zu beeinflussen.

Vergnügungsstätten sind im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Diese können allerdings vielfältige Störpotenziale verursachen, sodass diese nicht spannungslos mit Wohnnutzungen vereinbar sind. Aufgrund von langen Öffnungszeiten sind z. B. Lärmkonflikte nicht auszuschließen. Weiterhin führen diese Nutzungen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie anderen Nutzungen, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt und zu einem Imageverlust kommt.

Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sind gewerbliche Betriebe besonderer Art. Zu bordellartigen Betrieben zählen alle Einrichtungen, die gewerblich auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind bzw. in denen sexuelle Handlungen angeboten werden, also auch sogenannte „Sauna- bzw. FKK-Clubs“ und Wohnungsprostitution. Diese gewerblichen Betriebe, die der Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, können das Image des Gebietes nachhaltig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch auf die Umgebung städtebaulich negativ auswirken kann und nicht gewollt ist. Daher werden Bordelle bzw. bordellartige Betriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Ziel ist es, eine Ansiedlung dieser gewerblichen Betriebe einschließlich Sexshops sowie der spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten an diesen Standort zu unterbinden, um die vorhandenen und insbesondere die neu geplante Wohnnutzung zu schützen, einen Trading-Down-Effekt zu verhindern und die vorhandenen Strukturen zu erhalten und zu schützen.

Um die belebte Erdgeschosszone entlang des Engelbosteler Damms weiterhin zu stärken, sind in dem urbanen Gebiet am Engelbosteler Damm Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Beabsichtigt ist eine Ansiedlung von Läden oder Dienstleistungsunternehmen mit entsprechendem Kundenverkehr. Deshalb wurde eine lichte Höhe des Erdgeschosses auch mit 4,00 m ab Fußbodenoberkante (Rohbaumaße) für Neubauten festgesetzt, dies gilt nicht für abgehängte Decken.

Im Kellergeschoss des Gebäudes am Engelbosteler Damm 7 wird seit längerer Zeit eine Diskothek betrieben. Wie oben beschreiben, sind Vergnügungsstätten in urbanen Gebieten nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie keine Kerngebietstypik aufweisen. Die Diskothek ist aufgrund ihrer kennzeichnenden kerngebietstypischen Merkmale (u.a. Einzugsbereich, Raumgröße, Größe der Tanzfläche, Zahl der Besucherplätze, Zu- und Abgangsverkehr sowie die damit ausgelösten Geräusch- und sonstigen Immissionen) als Vergnügungsstätte im urbanen Gebiet nicht zulässig.

Die Diskothek ist jedoch durch eine entsprechende Baugenehmigung abgesichert und genießt daher Bestandsschutz. Als problematisch für die heranrückende Wohnbebauung hat sich herausgestellt, dass sich der zugehörige Gastraum unmittelbar unter dem Hinterhof befindet. Es würde an dieser Stelle zu Lärmschutzproblemen kommen, die planerisch zu lösen sind.

Zur Lösung des Konfliktes wurde demzufolge vereinbart, dass die Diskothekennutzung in absehbarer Zeit beendet wird. Hierzu wird eine schriftliche Verzichtserklärung des derzeitigen Eigentümers des Grundstücks, auf welchem sich die Diskothek befindet, vorgelegt, wonach ausdrücklich auf die Rechte aus der Baugenehmigung für die Diskothekennutzung verzichtet wird (Stichtag: 30.06.2025).

Ein Lärmschutzkonflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Diskothek besteht damit nicht mehr. Der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes steht auch nicht entgegen, dass die Diskothekennutzung erst nach Satzungsbeschluss aufgegeben wird. Relevant ist, dass die Aufgabe der Diskothekennutzung konkret absehbar ist und nicht weiterhin dauerhaft besteht. Durch die Verzichtserklärung ist das „Hindernis“ nicht dauerhaft, sondern nur noch zeitlich befristet und die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes mithin absehbar.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstücks bemisst, wird in den allgemeinen Wohngebieten mit unterschiedlichen Werten festgesetzt. Im Blockinnenbereich wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt und für die Grundstücke entlang der Oberstraße liegt die GRZ bei 0,8. Für das urbane Gebiet am Engelbosteler Damms wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Werte liegen über den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 und für urbane Gebiete eine maximale GRZ von 0,8 vorsehen. Dies erfolgt mit der Maßgabe, innerstädtische Flächen im Sinne einer Innenentwicklung mit angemessener Dichte auszunutzen. Gleichzeitig kann mit dieser hohen Ausnutzungsziffer auf die schwierigen Grundstücksverhältnisse reagiert werden, um sowohl eine unbeabsichtigte Härte zu vermeiden als auch eine an die Nachbarschaft angepasste Bebauung zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im Bebauungsplan können jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden. Daher wird für das allgemeine Wohngebiet im Blockinnenbereich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden kann. Der höhere Versiegelungsgrad ist erforderlich, um das Baukonzept aus dem Eckdatenpapier mit einer hohen innerstädtischen Dichte umzusetzen und um eine Unterbauung des Blockinnenbereiches durch eine Tiefgarage zu ermöglichen.

Zur Regelung der Höhen der Gebäude werden sowohl die Anzahl der Vollgeschosse als auch das Höchstmaß der baulichen Anlage festgesetzt. Im Bereich des Engelbosteler

Damms sind min. fünf bis max. sechs Vollgeschosse zulässig. Das entspricht dem überwiegenden Teil der Bestandsbebauung. Im Bereich der Oberstraße und im Blockinnenbereich werden max. vier Vollgeschosse festgesetzt.

Die Oberkante bzw. das Höchstmaß für bauliche Anlagen entlang des Engelbosteler Damms beträgt max. 81 m ü. NN, das entspricht einer max. Gebäudehöhe von ca. 26,5 m. Im Blockinnenbereich wird eine max. Gebäudeoberkante von 74,5 m ü. NN festgesetzt, das sind ca. 18 m. Für den Bereich der Oberstraße sind nur Satteldächer zulässig, weshalb eine Traufhöhe von 67 m bis 71 m ü. NN (ca. 12 m – 16 m) und eine Firsthöhe von max. 78 m ü. NN (ca. 23 m) festgesetzt werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse und die Höchstmaße der baulichen Anlagen für die neuen Gebäude orientieren sich an den angrenzenden und gegenüberliegenden Gebäudehöhen.

Bei den eingerückten Geschossen (Staffelgeschossen) der Gebäude des allgemeinen Wohngebiets im Blockinnenbereich muss der Abstand zur nördlichen Traufkante mindestens 2,5 m betragen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass das Erscheinungsbild einer viergeschossigen Bebauung nach Norden zur Warstraße nicht überschritten wird.

Technische Aufbauten auf baulichen Anlagen müssen ebenfalls einen Abstand von mindestens 2,5 m zum Dachrand aufweisen. Diese Festsetzung ist notwendig, um die Straßensicht nicht durch entsprechende Aufbauten, wie beispielsweise Oberlichter für Treppenhäuser oder Entrauchungen für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser, zu beeinträchtigen.

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche fest. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO verzichtet werden, da dies aufgrund der detailliert festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der angegebenen Höhenfestlegungen nicht erforderlich ist.

Im Hinblick auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Grundfläche wird jedoch bewirkt, dass im Plangebiet höhere Geschossflächenzahlen ermöglicht werden als die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2) und urbane Gebiete (GFZ 3,0) grundsätzlich vorsehen. Diese Festsetzungen entsprechen einer maximalen GFZ für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete und das urbane Gebiet von 2,1 bis 3,3. Die Bestandsgebäude überschreiten bereits die GFZ von 1,2 deutlich.

Die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte für GRZ und GFZ können überschritten werden. Folgende städtebaulichen Aspekte sind hier wesentlich:

1. Das Plangebiet verfügt über eine zentrale, d. h. innenstadtnahe Lage mit sehr guten Infrastruktur-, Freizeit- und Naherholungsangeboten. Die Bebauung für Wohnzwecke entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt, den Wohnbedarf in der Landeshauptstadt durch Bereitstellung von neuem Wohnraum zu decken. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Nordstadt und somit eine zukunfts-fähige Nutzungsperspektive für die heute untergenutzten Flächen.
2. Es besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die unterirdische Stadtbahnhaltestelle „Christuskirche“ (Stadtbahnlinien 6 und 11) liegt direkt östlich

des Plangebietes. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch die Bushaltestelle „Christuskirche“, wo die Ringbuslinie 100/200 verkehrt.

3. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt, da Besonnung und Belüftung u. a. durch die aufgeweiteten Verkehrsflächen des Engelbosteler Damms sichergestellt sind. Im Blockinnenbereich werden die Abstandsvorschriften der NBauO eingehalten. Lediglich an zwei südlichen Grenzabschnitten darf an die vorhandene Grenzbebauung angebaut werden. Dies entspricht der bisherigen Bestandsbebauung (westliches I-geschossiges Baufeld und östliches IV-geschossiges Baufeld) und hat keinen Einfluss auf die Verschattung der südlich gelegenen Bestandsgebäude. Auch in Verbindung mit der festgesetzten privaten Grünfläche werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.
4. Die vorgesehene Bebauung korrespondiert mit den Höhenlagen der Umgebungsbebauung. Eine die Wohnverhältnisse beeinträchtigende Verschattung von den Nachbargrundstücken ist nicht zu erwarten.
5. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

### **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Der überwiegende Teil des Plangebiets kann unter der Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung entlang der Straßen überbaut werden. Längs der öffentlichen Verkehrsflächen am Engelbosteler Damm und an der Oberstraße wird das Plangebiet durch Baulinien begrenzt. In diesen Bereichen ist eine mehrgeschossene Blockrandbebauung vorgesehen.

Im Blockinnenbereich gibt es drei Baufelder mit Baugrenzen, die zwar die Anordnung der Gebäude klar regeln, dennoch wird ausreichend Spielraum für die bauliche Umsetzung der Gebäude geboten. Die bisher als privater Garten genutzte Fläche im nordwestlichen Bereich soll zum Großteil nicht überbaut werden. Im Blockinnenbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An den südlichen Baugrenzen ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Das gilt für die Baufelder, die an ein bestehendes Gebäude oder eine andere Baugrenze anschließen.

Von den im Plan festgesetzten Baulinien entlang des Engelbosteler Damms und der Oberstraße können Überschreitungen von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Erker und Loggien) bis zu 1 m bezogen auf 1/3 der Gebäudefronten ab dem 1. Obergeschoss zugelassen werden, wenn dies aus Gründen der differenzierten Einzelgestaltung erforderlich ist.

Im allgemeinen Wohngebiet im Blockinnenbereich dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen ab dem 1. Obergeschoss entlang der östlichen Gebäudefront des westlichen Baufeldes für Balkone und Loggien jeweils bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Das bezieht sich auf max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge und gilt jedoch nicht für die Schmalseiten der Gebäude.

In dem allgemeinen Wohngebiet an der Oberstraße und dem urbanen Gebiet dürfen die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen an den straßenabgewandten Gebäude-seiten ab dem 1. Obergeschoss entlang des Engelbosteler Damms und der Oberstraße für Balkone und Loggien jeweils bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Das bezieht sich auf max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge.

Im Bereich der Oberstraße 2 /2a besteht eine nördliche Grenzbebauung mit Brandwand zum Grundstück Engelbosteler Damm 5+9, in dieser Stelle standen bisher Bestandsgebäude der

Firma Bumke. An diese Grenze schließt im Bebauungsplan 1862 Oberstraße das östliche Baufeld (südliche Baugrenze) des Blockinnenbereichs an, um dort auch wieder eine Grenzbebauung zu ermöglichen.

In dem Durchführungsplan Nr. 62 gibt es im nördlichen Bereich des Grundstücks Oberstraße 8 ein zweigeschossiges Baufeld, welches bis zur Grundstücksgrenze festgesetzt ist. An diese Baugrenze schließt das eingeschossige Baufeld (südliche Baugrenze) des Bebauungsplans 1862 Oberstraße an. Eine Grenzbebauung beider Grundstücke ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht sinnvoll und mit der abweichenden Bauweise geregelt.

Bei der Ausführung des Gebäudes Oberstraße 8 wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze die Abschlusswand auf der Grundstücksgrenze nicht als Brandwand ausgebildet. Da das Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 in diesem Bereich nur teilweise bebaut wurde, entstanden bisher keine Behinderungen, Beeinträchtigungen oder unzumutbare Belästigungen. Auch mit der geplanten I-geschossigen Grenzbebauung ist zukünftig nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

In Teilen des Plangebiets sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO in geschlossener Bauweise, somit ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 10 der textlichen Festsetzungen bis auf die notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig wären, sind ausgeschlossen. Von dieser Regelung ausgenommen sind u. a. Carsharing-Stellplätze, E-Ladestationen, festgesetzte Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr und / oder den Rettungsdienst. Generell soll über die Festsetzung die Anlage von privaten Grünflächen sichergestellt werden.

### **Dachformen**

Im Bereich der Blockrandbebauung der Oberstraße hat der überwiegende Teil der Bestandsgebäude ein Satteldach, zumeist auch traufständig. Um dieses prägende Ortsbild zu erhalten, ist in diesen Bereich die Dachform des traufständigen Satteldaches festgesetzt. Dies gilt nur für Gebäude direkt entlang der Oberstraße.

### **Abstände, Verschattung**

Gebäude müssen zu benachbarten Gebäuden Grenzabstände einhalten. Gemäß § 5 Abs. 2 beträgt der Abstand 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. Gemäß § 6 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstands bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden. Die Grenzabstände der bestehenden und geplanten Gebäude an der Oberstraße ragen über die Mitte der Oberstraße um etwa 1,1 m bis 3,4 m hinaus. Das bedeutet, dass der bauordnungsrechtlich einzuhaltende Grenzabstand an dieser Stelle in dieser Größenordnung überschritten wird.

Die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB lässt es zu, in einem Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefen der Grenzabstände festzusetzen. Von dieser Möglichkeit

wird hier Gebrauch gemacht. Abweichend von den Abstandsregeln in § 5 und 6 NBauO beträgt der Abstand der Gebäude entlang der Oberstraße und beim Eckgebäude Engelbosteler Damm 1 im Bereich der Oberstraße zur Straßenmitte nicht weniger als 0,3 H.

Städtebauliches Ziel ist es, eine geschlossene Raumkante entlang der Oberstraße auszubilden, deshalb wurde dort eine Baulinie festgesetzt. Entlang dieser Baulinie ist es zwingend erforderlich an der Grundstücksgrenze zu bauen. Ein geringfügiges Abweichen von Gebäudeteilen kann zugelassen werden.

Die geplante Bebauung an der Oberstraße ist viergeschossig mit Satteldach. Dies entspricht in ihrer Höhe und Proportion dem überwiegenden Teil der nördlichen Bebauung der Oberstraße, die bereits vor der Aufstellung des Durchführungsplans Nr. 62 im Jahr 1952 vorhanden war. Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich geboten, dass die vorgesehenen Trauf- und Firsthöhen diesem Maßstab entsprechen. Eine erdrückende Wirkung ist nicht zu befürchten. Auch kommt es zu keiner Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung, weil die Gebäude an der Nordseite der Oberstraße stehen.

Eine Einhaltung der Grenzabstände würde bedeuten, dass die Gebäude entweder niedriger zu errichten wären oder von der Straßenbegrenzungslinie zurückweichen müssten. Beides würde nicht dem ortstypischen Erscheinungsbild entsprechen und letztlich zu städtebaulich unbefriedigenden Ergebnissen führen. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung abweichender Grenzabstände zur Oberstraße städtebaulich erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Ebenso wäre es in diesem Zusammenhang unangemessen, diesen vorhandenen Bestandsgebäuden an der Oberstraße lediglich Bestandsschutz zu gewähren.

### **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Der Stellplatznachweis für das Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 soll in einer Tiefgarage und für Carsharing Stellplätze auch als offene Stellplätze erfolgen. Für den Einstellplatznachweis gelten die Vorschriften der niedersächsischen Bauordnung.

Für das Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 werden im städtebaulichen Vertrag einige Punkte zum Thema Mobilität gesichert. Dazu gehören min. vier Stellplätze für eine Anmietung durch Carsharing-Betreiber anzubieten. Sowie min. 10 % der konkret zur Errichtung vorgesehenen PKW-Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten und alle nicht ausgestatteten PKW-Stellplätze für eine spätere Nachrüstung vorzubereiten. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass ein ausreichendes und in der Nutzung komfortables Angebot an Fahrradstellplätzen entsteht: Pro 40 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) ist mindestens 1 Fahrradstellplatz herzustellen. Davon sind 90 % der Fahrradstellplätze gesichert und beleuchtet, vorzugsweise ebenerdig im Gebäude, ansonsten gebäudenah als ebenerdige und überdachte Stellplätze oder in Tiefgaragen unterzubringen. 10 % der Fahrradstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare Besucherstellplätze mit Fahrradlehnenbügeln herzustellen. Die Fahrradstellplätze müssen jeweils eine komfortable Unterbringung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs, E-Bikes und Lastenfahrrädern ermöglichen.

Die Festlegung von Feuerwehrezufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.



### **3.4.2 Bau- und Kulturdenkmale**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich einige bauliche Anlagen, die in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landeshauptstadt Hannover aufgenommen sind und den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen. Das betrifft die Christuskirche, Gebäude in der Warstraße 15 und Am Judenkirchhof 14 sowie die Denkmalgruppen Oberstraße 17 / Wilhelm-Busch-Str. 26 / Am Judenkirchhof 7, 8 und den Jüdischen Friedhof. Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmale betroffen. Dem Bebauungsplan Nr. 1862 stehen auch keine baudenkmalfachlichen Bedenken entgegen.

Die ehemaligen Gebäude auf dem Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 (ehemaliges Bunke-Areal) wurden im Zusammenhang mit einer möglichen Umnutzung hinsichtlich einer Eintragung in das Verzeichnis der Kulturdenkmale gemäß § 4 NDSchG vom niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege geprüft. Allerdings konnte den Gebäuden keine Denkmaleigenschaft zugesprochen werden, die den denkmalfachlichen niedersachsenweiten Maßstäben entspricht. Die Gebäude sind nach den Maßgaben des § 3 NDSchG (aufgrund der fehlenden Bedeutung) nicht denkmalfähig und somit auch nicht denkmalwürdig.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde gemacht werden, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, müssen diese der StadtDenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

### **3.4.3 Verkehr**

Das Plangebiet ist bezogen auf den motorisierten Individualverkehr gut an das Fernverkehrsnetz angebunden. Über die Straßen Engelbosteler Damm und Oberstraße sowie weiter über die Schloßwender Straße bzw. die Arndtstraße, die Teil des Cityrings sind, ist eine schnelle Anbindung an das Hannoversche Schnellwege- und Fernstraßennetz (Messeschnellweg und Westschnellweg sowie die Bundesautobahnen A 2, A 7 und A 37) sichergestellt.

Die Erschließung und Einbindung des Plangebietes in das städtische Straßenverkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr ist gewährleistet über die bereits ausgebauten Straßen Engelbosteler Damm und Oberstraße. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Tiefgarage zu Verkehrsbehinderungen am Engelbosteler Damm kommt.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr (Stadtbahn und Bus) angebunden. Im direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich die unterirdische Stadtbahnhaltestelle „Christuskirche“ mit Anbindung an die Linien 6 und 11 sowie die Bushaltestelle „Christuskirche“, die von der Ringbuslinie 100/200 angefahren wird.

Das Plangebiet ist auch für den Radverkehr gut erschlossen. Durch die Lage am Engelbosteler Damm, eine der Haupttrouten des Radwegeverkehrsnetzes, ist eine schnelle Anbin-

dung in die Innenstadt gegeben. Zudem ist der Engelbosteler Damm Teil des neuen Veloroutennetzes der Landeshauptstadt Hannover. Die Veloroute 13 verbindet den Stadtbezirk Nord mit der Innenstadt und führt von Vinnhorst über Hainholz in die Nordstadt bis zum Cityring.

Zur fußläufigen Erschließung und Durchquerung des Baugebietes ist im südlichen Planbereich von der Oberstraße aus in den Blockinnenbereich ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dies sieht eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m und eine lichte Breite von mindestens 3,0 m vor. Eine Überbauung durch die Obergeschosse verbleibt, so dass ein geschlossener Blockrand entlang der Oberstraße entsteht.

### **3.4.4 Ver- und Entsorgung**

#### Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation

Die vorhandenen Kabel und Versorgungsleitungen bleiben weiterhin wie bisher in Betrieb. Das Plangebiet ist bereits an das Gas-, Wasser- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Für die Stromversorgung wird die vorhandene Netzstation weiterhin benötigt. Falls der derzeitige Standort verlagert werden muss, sind bei der Neuplanung folgende städtebauliche Ziele zu berücksichtigen:

Um die Freiflächenqualität zu sichern, ist eine Platzierung der Trafostation in den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Ziel ist es, diese Station wieder in das Gebäude zu integrieren. Dafür sollen Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit direktem Zugang von außen vorgesehen werden. Dementsprechend ist vorsorglich ein Symbol für eine Trafostation im rückwärtigen Bereich des Baufeldes am Engelbosteler Damm festgesetzt.

#### Fernwärme

Eine Fernwärmeversorgung wäre aus technischer Sicht grundsätzlich möglich, eine Fernwärmeleitung ist im Bereich des Engelbosteler Damms vorhanden. Die wirtschaftliche Realisierbarkeit muss im konkreten Bauantragvorhaben in Abstimmung zwischen Investor/Eigentümer und enercity-Vertrieb Fernwärme geklärt werden.

#### Entwässerung

Für die Entwässerung des Plangebiets können wie bisher die vorhandenen öffentlichen Entwässerungskanäle der umliegenden Straßen Engelbosteler Damm und Oberstraße genutzt werden. Das Plangebiet ist erschlossen, Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Es ist das erklärte Ziel der Stadt, auf befestigten Flächen anfallendes Regenwasser, soweit wie möglich örtlich zu versickern („Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“, DS 1440/2007). Die Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten ist dahingehend zu prüfen. Bei einem entsprechend versickerungsfähigen Untergrund, ist sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet, für Grundstücke über 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das

öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Geplante neue Grundstücksanschlussleitungen dürfen DN 200 nicht überschreiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Außerdem ist der Nachweis zu erbringen, dass das 30-jährige Niederschlagsereignis, welches im Bebauungsgebiet fällt, vor Ort schadlos zurückgehalten werden kann. Um dies sicherzustellen sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen und frühzeitig für diese Funktion freizuhalten und/oder entsprechend zu beplanen.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Hydranten in den anliegenden Straßen und ist quantitativ ausreichend. Weitere Hydranten sind derzeit nicht notwendig.

#### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover - aha – zuständig. Es ist nicht vorgesehen, das Plangebiet mit den Entsorgungsfahrzeugen zu befahren, sondern nur entlang der Straßen Engelbosteler Damm und Oberstraße entsprechende Sammelstationen / Müllsammelbehälter anzufahren.

#### Richtfunktrassen

Das Plangebiet durchqueren derzeit zwei Richtfunkverbindungen inklusive der Schutzbereiche (horizontal und vertikal). Eine weitere Richtfunkverbindung liegt in unmittelbarer Nähe des Planbereiches parallel zur Bebauung des Engelbosteler Damms (vertikaler Korridor zwischen 43 m und 73 m). Die zwei Richtfunkverbindungen verlaufen über die vorhandene Bebauung im Bereich Engelbosteler Damm 1 sowie Oberstraße 1 und 2. Die Fresnelzone dieser Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 27 m und 57 m über Grund, das liegt oberhalb der Bestandsbebauung mit ca. 19 m und auch oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für diesen Bereich mit 26,5 m über Grund. Eine Beeinträchtigung der genannten Richtfunkverbindungen ist durch die festgesetzten Gebäudehöhen nicht zu erwarten.

### **3.4.5 Öffentliche und private Infrastruktur**

Das Plangebiet verfügt über eine zentrale, d. h. innenstadtnahe Lage mit sehr guten Infrastruktur- und Freizeitangeboten.

Die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Schulen (Gymnasium Lutherschule, Grundschule An der Uhlandstraße und Grundschule Auf dem Loh), Kindertagesstätten und Alteneinrichtungen sind im Stadtteil selbst bzw. in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Auf dem Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 soll zusätzlich eine altersübergreifende Gruppe zur Kindertagespflege eingerichtet werden. Hierfür bietet sich das westlich gelegene I-geschossige Baufeld an. Hieran westlich angrenzend befindet sich eine private Grünfläche, die als Außenbereichsfläche genutzt werden kann.

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich angrenzend zum Plangebiet entlang des Engelbosteler Damms im zentralen Versorgungsbereich der Nordstadt.

### **Spielplatzversorgung**

Der für das Plangebiet erforderliche Spielplatzbedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1862 nachgewiesen werden, da der Standort im Blockinnenbereich nicht für einen öffentlichen Spielplatz geeignet ist. Allerdings kann dieser Spielplatzbedarf durch eine Erweiterung des Spielplatzes an der Wilhelm-Busch-Straße abgedeckt werden. Dieser Spielplatz befindet sich südwestlich des Plangebiets. Die Kostenübernahme für die Erweiterung wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor der baulichen Entwicklung auf dem Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 geregelt.

Weitere Spielplätze befinden sich nordwestlich des Planbereiches in der Straße Am kleinen Felde und an der A Sternstraße.

Der Nachweis von Kleinkinderspielplätzen gemäß § 9 Abs. 3 NBauO erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf den eigenen Grundstücken.

### **3.4.6 Klimaangepasstes Bauen**

#### **Energieversorgung**

Für das Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 werden die energetischen Standards der Landeshauptstadt Hannover durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Dies betrifft vor allen Dingen die Gebäudeeffizienz, Wärmebereitstellung und Einsatzmöglichkeit erneuerbarer Energien. Ein Beratungsgespräch durch die Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover hat stattgefunden.

Es wird der städtische Niedrigenergiehausstandard mit 15% verbessertem Wärmeschutzstandard als Mindeststandard umgesetzt. Ein Mehrfamilien-Neubau wird hinsichtlich KfW55-Standard überprüft. Der Anschluss an Fernwärme zur überwiegenden Wärmeversorgung des Bauprojektes wird mit dem Energieversorger vorrangig geprüft. Weiterhin sind auf den Dächern der geplanten Neubauten Solaranlagen mit fest installierten Photovoltaikanlagen vorzusehen.

#### **Klimawandelanpassung**

Zu den Klimaanpassungsmaßnahmen zählt die festgesetzte Pflicht zur Dachbegrünung. Danach sind Gebäude und Gebäudeteile mit einer Dachneigung  $< 20^\circ$  sowie nicht überbaute Hallendecken der Tiefgaragen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Hallendecken der Tiefgaragen sind für eine intensive Begrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 0,60 m zu versehen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen, Terrassen).

Diese Festsetzung bildet einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt: Die kleinklimatischen Verhältnisse werden verbessert (Verminderung der Luftstromgeschwindigkeiten und der Temperaturunterschiede im Dachbereich, Filterung von Schmutzpartikeln, Erhöhung der Verdunstung). Das Regenwasser kann gespeichert werden und es entstehen Standorte für Pflanzen und Tiere. Ferner bilden, insbesondere bei Dächern, die von oben einsehbar sind, auch Dachbegrünungen einen positiven Erlebnis- und Erholungswert für den Menschen.

Es werden weiterhin folgende Maßnahmen empfohlen:

Bei der Baum- und Pflanzenartenauswahl ist auf klimaangepasste Arten zurückzugreifen. Es bieten sich insbesondere Baumrigolen an, welche einen temporären Einstau (Zwischenspeicher) ermöglichen. Durch die bessere Wasserverfügbarkeit weiden die Bäume in Baumrigolen ein erhöhtes Blattvolumen auf, wodurch eine erhöhte Transpiration und damit eine erhöhte Verdunstungskühlung gegeben ist.

Die Fassadenbegrünung ist einer nackten Fassade vorzuziehen. Die temperatursenkende Wirkung der begrünten Fassade verbessert das Wohnklima, insbesondere an heißen Sommertagen. Zudem wird durch die geminderte Schallreflexion Stadtlärm „geschluckt“. Auch Staub- und Schadstoffe aus der Luft werden durch die begrünte Fassade gefiltert, wodurch eine erhöhte Aufenthaltsqualität gewährleistet wird.

Die Oberflächenentwässerung sollte durch Maßnahmen der Versickerung oder Speicherung, ggf. durch Versickerungsmulden, sichergestellt werden. Im Zuge der Gesamtgestaltung sollte gleichermaßen die zunehmende Hitzeentwicklung aufgrund des Klimawandels berücksichtigt werden. So ist z.B. bei einer ggf. vorgesehenen Asphaltierung schwarzer oder dunkler Asphalt zu vermeiden.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

##### **4.1 Lärmschutz**

Mit der vorliegenden Planung soll ein attraktiver innerstädtischer Wohnstandort weiterentwickelt und ergänzt werden. Der Planbereich umfasst den südöstlichen Teil des Baublocks, der durch die Straßen Engelbosteler Damm, Oberstraße, Am kleinen Felde und Warstraße begrenzt wird. Im Bereich des Engelbosteler Damms gibt es bereits im Bestand eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohn- und Geschäftshäusern, die sich aus Wohnen, Büro und Dienstleistungen, Ladengeschäften und Gastronomie und freizeitorientierte Vergnügungsstätten zusammensetzt. Deshalb wird in diesem Bereich ein urbanes Gebiet festgesetzt, um die bestehende nordstadttypische Nutzungsmischung zu erhalten und weiter zu fördern. Die Struktur des Baublocks ist geprägt durch das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen.

##### **Gewerbelärm**

Das Plangebiet war in der Vergangenheit zum Großteil in gewerblicher Nutzung. Die umliegenden Grundstücke sind durch eine Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil geprägt. Mit der Öffnung des Plangebietes für Wohnzwecke durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und urbanes Gebiet erhöht sich der Wohnanteil im Baublock. Das urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Eine gegenseitige Rücksichtnahme auch hinsichtlich der Lärmbelastung ist für die Gebietsart urbanes Gebiet grundlegend. Eine Beschwerdelage aufgrund der vorhandenen Nähe der unterschiedlichen Nutzungen zueinander (Gewerbe / Wohnungen) liegt derzeit nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet und urbanes Gebiet die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht beeinträchtigt werden.

Wie oben beschreiben, wird im Kellergeschoss des Gebäudes am Engelbosteler Damm 7 seit längerer Zeit eine Diskothek betrieben. Als problematisch für die heranrückende Wohnbebauung hat sich herausgestellt, dass sich der zugehörige Gastraum unmittelbar unter dem Hinterhof befindet. Es würde an dieser Stelle zu Lärmschutzproblemen kommen, die planerisch zu lösen sind.

Zur Lösung des Konfliktes wurde demzufolge vereinbart, dass die Diskothekennutzung in absehbarer Zeit beendet wird. Hierzu wird eine schriftliche Verzichtserklärung des derzeitigen Eigentümers des Grundstücks, auf welchem sich die Diskothek befindet, vorgelegt, wonach ausdrücklich auf die Rechte aus der Baugenehmigung für die Diskothekennutzung verzichtet wird (Stichtag: 30.06.2025).

Ein Lärmschutzkonflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Diskothek besteht damit nicht mehr. Der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes steht auch nicht entgegen, dass die Diskothekennutzung erst nach Satzungsbeschluss aufgegeben wird. Relevant ist, dass die Aufgabe der Diskothekennutzung konkret absehbar ist und nicht weiterhin dauerhaft besteht. Durch die Verzichtserklärung ist das „Hindernis“ nicht dauerhaft, sondern nur noch zeitlich befristet und die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes mithin absehbar.

### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet liegt im Baublock, der von den Straßen Engelbosteler Damm, Oberstraße, Am kleinen Felde und Warstraße begrenzt wird. Der Engelbosteler Damm gehört zum Vorbehaltsnetz der Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Hannover, darauf verkehrt auch der Busverkehr der Ringbuslinie 100/200. Die Stadtbahn wird in diesem Bereich unterirdisch geführt.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind gemäß Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover von 2018 an den Fassaden entlang des Engelbosteler Damms Lärmpegel zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A) tags und zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Die Lärmpegelwerte an der Oberstraße liegen tags zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A) und nachts zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 liegen für die allgemeinen Wohngebiete am Tag bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Für das urbane Gebiet gibt es keine Orientierungswerte. Es wird empfohlen, analog zu den Änderungen in den Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm) die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein MI zu belassen. Das entspricht einem Wert von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Für die Gebäudefronten im Bereich der Oberstraße liegen die Lärmpegel unterhalb der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet. Die Lärmpegelwerte am Engelbosteler Damms überschreiten geringfügig die angenommenen Orientierungswerte für ein urbanes Gebiet.

Die geringen Überschreitungen der Orientierungswerte von 5 dB(A) in Bereich des Engelbosteler Damms können mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, fensterunabhängige Belüftung, geschützte Aufenthaltsräume) ausgegli-

chen werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung zum Schutz vor Schallimmissionen für die Gebäudefassaden entlang des Engelbosteler Damms getroffen worden (siehe § 12).

## **4.2 Naturschutz**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Plangebiet umfasste ehemals einen Komplex aus Gebäuden und Innenhöfen. Mittlerweile ist das Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 geräumt. Die Hofflächen sind asphaltiert und versiegelt. Hervorzuheben ist eine ca. 350 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit Baum- und Strauchbewuchs im westlichen Teil. Vereinzelt Bäume befinden sich zudem im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Aufgrund der Flächenstruktur besitzt das Plangebiet aktuell nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Innerhalb des Gebietes sind keine Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG ausgewiesen.

Die Gehölze werden von typischen Vögeln der Siedlungsbiotope als Brut-, Rast- und Nahrungsbiotop genutzt. Im Jahr 2019 wurde die Avifauna an sechs Terminen zwischen März und Juni untersucht (s. Abschnitt 5 Gutachten, Nr. [1]). Es wurden fünf Brutvogelarten und sechs Gastvogelarten festgestellt. Darunter befanden sich keine nach der Roten Liste als gefährdet eingestufte Arten. Die Gebäude hätten einen Lebensraum für gebäudebewohnende Vogelarten darstellen können. Einzig nachweisbar war im Jahr 2019 ein Brutrevier vom Hausrotschwanz.

Eine besondere Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse ist nicht vorhanden. Bei der Kartierung 2019 konnten an vier Erfassungsterminen zwischen Mai und August lediglich drei Arten nachgewiesen werden. Die Arten Großer Abendsegler und Kleiner Abendsegler ließen sich hierbei lediglich im Überflug und ohne direkten Bezug zum Gebiet feststellen. Die Zwergfledermaus konnte an zwei Terminen jagend entlang der wenigen Bäume und Dächer nachgewiesen werden. Eine Kontrolle der Gebäudekomplexe ergab keine Hinweise auf vorhandene Fledermausquartiere im Plangebiet.

Die Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes trägt zur Niederschlagsversickerung bei. Die Gehölze leisten einen Beitrag für den bioklimatischen Ausgleich.

### **Auswirkungen**

Zur Realisierung der Planung wurden die Bestandsgebäude des ehemaligen Bumke-Areals bereits abgerissen. Die Fläche soll neu bebaut werden. Die Freiraumqualität soll durch die Begrünung von Flachdächern und Freiflächen erhöht werden. Erhaltenswerte Bäume sollen erhalten werden.

Durch die Räumungsarbeiten gingen potenzielle Lebensräume von Vögeln und ggf. weiteren gebäude- und gehölznutzenden Arten verloren (z. B. Kleinsäuger). Beeinträchtigungen des Naturhaushalts können durch die beabsichtigte Freiraumgestaltung vermieden werden. Zur Eingrünung der Nebenanlagen sollten gebietstypische und standortgerechte Gehölze gemäß der Liste „Bäume und Sträucher für Hannover“ verwendet werden. Durch die Neupflanzun-

gen können neue Lebensräume insbesondere für Vögel geschaffen werden. Bei der Gehölzauswahl sollte auch auf deren Eignung als Nahrungsquelle für Wildbienen und andere blütenbesuchende Insekten geachtet werden.

Weitere Lebensräume können durch die festgesetzte Begrünung der Dachflächen entwickelt werden. Bei der Ausgestaltung sollte auf eine ausreichende Substratausstattung und intensive Begrünung Wert gelegt werden. Bei der Pflanzenauswahl sollten heimische Pflanzen bevorzugt werden, da diese i. d. R. eine höhere Attraktivität u. a. für blütenbesuchende Insekten besitzen. Das ökologische Potenzial der Gründächer lässt sich außerdem durch die Anlage von Nisthabitaten für Insekten (offensandige Bereiche, Totholzelemente u. a.) deutlich verbessern.

Eine versickerungsfähige Ausgestaltung der Nebenanlagen, die festgesetzte Dachbegrünung und die vorgesehenen Gehölzpflanzungen verbessern zudem die bioklimatische Ausgleichsfunktion im Gebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass private nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen sind. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht als gärtnerische Fläche, sondern als versiegelte Fläche zu werten.

### **Eingriffsregelung**

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 62 und der überwiegenden Versiegelung des Planbereiches kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft war bereits bisher zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich zudem um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon, dass für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist jedoch das planerische Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu beachten. Danach ergibt sich u.a. die Pflicht zur Dachbegrünung und der Gliederung der Stellplätze durch ein Baumraster.

### **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Hindernisse für die Realisierung der Planung sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Grundsätzlich können im Plangebiet Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Tierarten aber nicht ausgeschlossen werden.

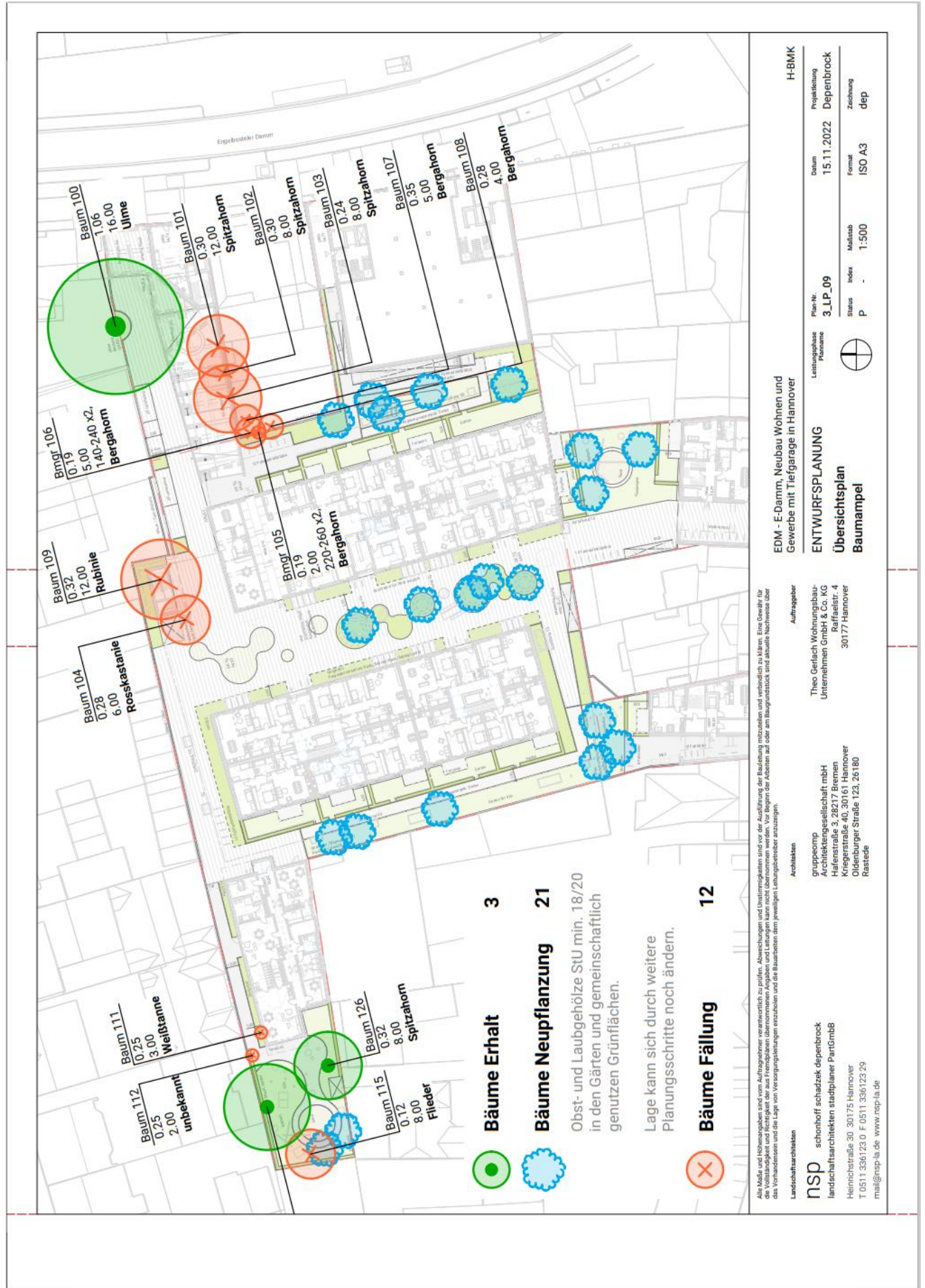
Notwendige Baumfällungen sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch im Winter geschützte Arten auf den Flächen aufhalten können (z. B. Igel). Die artenschutzrechtlichen Vorgaben






### **Baumschutz**

Für den Planbereich findet die Baumschutzsatzung Anwendung. Ein Aufmaß der Gehölze wurde durchgeführt, um den Umfang erforderlicher Fällungen abschätzen zu können. In der Baumampel (s.u.) ist ein Baumbestand von 15 Bäumen dargestellt. Es ist geplant, dass 3 Bäume erhalten und 12 Bäume gefällt werden sollen. Die Baumampel zeigt weitere 21 Baumstandorte für Neupflanzungen, die zum Teil als Ersatzpflanzungen notwendig sein werden. Hierbei handelt es sich um Obst- und Laubbäume in den gemeinschaftlich genutzten Grünflächen. Die Lage der geplanten Gehölze kann sich im weiteren Planungsverlauf, z.B. im Baugenehmigungsverfahren, noch leicht ändern.

Wichtig ist es, die Ulme, die auf der Grundstücksgrenze Engelbosteler Damm 9 und Engelbosteler Damm 11 steht, zu erhalten. Die geplanten Gebäude reichen stark in den Lebensbereich der Ulme. Zur Beurteilung des Zustandes der Ulme wurden Untersuchungen zur Erhaltungsfähigkeit und Erkundungen zur Wurzellage an diesem Ulmen-Altbaum beauftragt (s. Abschnitt 5 Gutachten, Nr. [5]). Die Ergebnisse zur Wurzelerkundung bestätigen die Durchführbarkeit der Ausführungsplanung unter der Voraussetzung des Baumerhalts vor, während und nach der Ausführung. Dabei sind umfangreiche bau- und vegetationstechnische Maßnahmen und deren fachgerechte Anwendung erforderlich. Hierzu sind entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen worden.



-  **Bäume Erhalt** 3
  -  **Bäume Neupflanzung** 21
- Obst- und Laubgehölze StU min. 18/20 in den Gärten und gemeinschaftlich genutzten Grünflächen.
- Lage kann sich durch weitere Planungsschritte noch ändern.
-  **Bäume Fällung** 12

Alle Maße und Höhenangaben sind vom Auftragsgeber verantwortlich zu prüfen. Abweichungen sind vor Projektbeginn mit der Ausführung der Bauarbeiten zu klären. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der auch Fremdanbieter übernommenen Angaben und Leistungen kann nicht übernommen werden. Vor Beginn der Arbeiten sind alle Baugrundrisiko- und aktuelle Nachweise über das Vorhandensein und die Lage von Versorgungsleitungen einzuholen und die Bauarbeiten dem jeweiligen Leitungsbetreiber anzuzeigen.

<p><b>nsp</b> schronhoff schadzek depenbrock landschaftsarchitekten stadtplanner PartGmbH Heinrichstraße 30 · 30175 Hannover T 0511 336123 0 F 0511 336123 29 mail@nsp-la.de · www.nsp-la.de</p>	<p><b>Architekten</b> Theo Gerlach Wohnungsbau- Unternehmen GmbH &amp; Co. KG Belfort 4 30177 Hannover</p>	<p><b>Auftraggeber</b> EDM - E-Damm, Neubau Wohnen und Gewerbe mit Tiefgarage in Hannover</p>	<p><b>Leitungsbüro</b> Planname 3_LP_09</p>	<p><b>Plan-Nr.</b> 3_LP_09</p>	<p><b>Datum</b> 15.11.2022</p>	<p><b>Projektierung</b> Depenbrock</p>	<p><b>H-BMK</b></p>
			<p><b>Status</b> P</p>	<p><b>Index</b> -</p>	<p><b>Maßstab</b> 1:500</p>	<p><b>Format</b> ISO A3</p>	<p><b>Zeichnung</b> dep</p>
<p><b>Übersichtsplan</b> <b>Baumampel</b></p>							

### 4.3 Altlasten

#### Historische Recherche

Mit dem Bebauungsplangebiet 1862 sollen die Grundstücksflächen im Baublock zwischen Warstraße und Oberstraße am südlichen Ende des Engelbosteler Damms von einem Gewerbegebiet (GE) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Anlass ist die Geschäftsaufgabe der in diesem Baublock ehemals ansässigen Fa. Bumke, dem gewerblichen Nutzer mit dem größten Flächenanteil im Plangebiet. Hier war insbesondere zu prüfen, inwieweit aufgrund der Überbauung der Fläche nach dem 2. Weltkrieg und der geplanten Bebauung / Umnutzung vorhandener Baustrukturen bzw. Entsiegelungen der Fläche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet sein könnten und ob in Folge ggf. eine Orientierende Untersuchung erforderlich werden könnte.

Die Historische Recherche (s. Abschnitt 5 Gutachten, Nr. [2]) wurde auftragsgemäß entsprechend der Vorgaben des Leitfadens zur Historischen Recherche der LHH, 2014, durchgeführt. Die historische Nutzungschronologie stellt sich folgendermaßen dar:

Bis 1750 wurden die Grundstücke im Planungsbereich vorwiegend gärtnerisch genutzt. Erst 1750 wurde die erste gewerblich-industrielle Nutzung erfasst. In der Zeit von 1750 bis 1850 waren überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen sowie ein Gebäude / eine Hofstelle angesiedelt. Um 1845 entstand die weltweit erste Geschäftsbücherfabrik (Druckerei).

Um 1850 erfolgte die Grundsteinlegung zum Bau der Christuskirche. Zugleich erfolgte der Bau und Ausbau der Güterbahnhöfe, was infolge zu einer intensiven gewerblichen und industriellen Nutzung bis 1945 auch im Plangebiet führte. Die Nutzungsschwerpunkte lagen auf den Grundstücken Engelbosteler Damm 5, 7, und 9 sowie auf dem großen Hinterhofareal des Grundstücks Oberstraße 7. Eine Sondernutzung durch das Metropol-Filmtheater befand sich in einem größeren Gebäude in der heutigen Oberstraße 7. Im 2. Weltkrieg wurden fast alle Gebäude zerstört oder erheblich beschädigt. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde die gewerbliche Nutzung von Hof- und Freiflächen sukzessive erweitert und aufgestockt. Es entstand ein eng verzahntes Nutzungsgemisch aus Wohnen und Gewerbe.

Ab den 1960er-Jahren unterhielten immer mehr Betriebe Eigenverbrauchstankstellen, Wagenwaschhallen und Kraftfahrzeugwerkstätten. Die Beheizung der Gebäude und Betriebe erfolgte bis in die 1980er-Jahre überwiegend mit Heizöl. Größere Lagerungen erfolgten u. a. bei der Fa. Bumke.

Ab 2000 erfolgten mit der Abnahme der gewerblichen Nutzung Modernisierungsmaßnahmen mit Umwandlungen von Betriebsgebäuden und -flächen für Wohnzwecke. Aufgrund der Unterkellerung der vorhandenen Gebäude und der damit verbundenen großflächigen Baugrube ist davon auszugehen, dass die im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vermuteten Trümmerschuttbereiche lediglich in nicht überbauten bzw. unterkellerten Bereichen des Plangebietes verblieben sein können. Es wurden verschiedene kontaminationsrelevante Bereiche für das Plangebiet recherchiert. Alle relevanten Verdachtsmomente konnten mittels der dokumentierten Rechercheergebnisse nachvollziehbar als altlastenrelevant eingestuft werden. Gleichmaßen gibt es belastbare Hinweise auf nachteilige Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Grundwasser im Plangebiet.

### **Orientierende Untersuchungen**

Die auf Basis der Ergebnisse der historischen Recherche (HR) konzipierten orientierenden Untersuchungen (OU) wurden im Zeitraum August bis September 2020 von der Firma M&P durchgeführt.

#### Veranlassung:

Mit der vorliegenden OU (s. Abschnitt 5 Gutachten, Nr. [3]) sollte überprüft werden, inwieweit aufgrund der Überbauung der Fläche nach dem 2. Weltkrieg und der geplanten Bebauung / Umnutzung vorhandener Baustrukturen bzw. Entsiegelungen der Fläche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet sein könnten und ob weitere Maßnahmen erforderlich sind. Die durchgeführten Arbeiten wurden auftragsgemäß entsprechend den Vorgaben sowie an die örtlichen Verhältnisse bzw. das geplante Bauvorhaben angepasst, durchgeführt.

#### Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die hinsichtlich der Bewertung der geplanten sensiblen Nutzung durchgeführten chemischen Untersuchungen aus den oberen 35 cm bzw. dem oberen Meter ergaben eine zum Teil sehr deutliche Überschreitung von Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Bodenwerte für die Bauleitplanung für die Nutzung Wohnen. Dies betrifft die Parameter polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und einige Schwermetalle (Blei, Quecksilber, Zink). Das Eckgrundstück Oberstraße 1 / Engelbosteler Damm 1 wurde auf Grund seiner vollflächigen Unterkellerung nicht untersucht. Für die Oberstraße 6 wurden keine relevanten Nutzungen recherchiert, daher wurde der Vorgarten sowie ein Nutzpflanzenbeet untersucht.

In dem gesamten nichtunterkellerten Bereich des Plangebietes wurden flächenhaft künstliche Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,15 und 3,20 m angetroffen. Im Bereich der ehemaligen Firma Bumke erfolgten Bohrungen unterhalb der Kellersohle. Hier wurden künstliche Auffüllungen bis 1,10 m angetroffen. Die Auffüllungen sind insgesamt sehr heterogen und weisen in unterschiedlichen Anteilen Fremdstoffe wie Ziegelreste, Schlacke, Bauschutt, Kohle, Glasbruch und Keramikstücke sowie Plastik auf.

Aufgrund der festgestellten, unterschiedlich hohen und abfallrechtlich relevanten Belastungen insbesondere mit PAK sind Baumaßnahmen oder andere Eingriffe in den Boden innerhalb des Plangebietes unter Einbeziehung der Unteren Abfallbehörde (Region Hannover) auf jeden Fall fachgutachterlich zu begleiten.

Die Grundwasser – und Bodenluftuntersuchungen ergaben keine relevanten Schadstoffkonzentrationen.

Die Überprüfung der nach der historischen Recherche radiologisch relevanten Grundstücksbereiche weist keine relevanten radiologischen Belastungen auf.

### **Bewertung und empfohlene Maßnahmen**

Aufgrund der großflächigen Überschreitung von Prüfwerten ist die Fläche z.Z. in Teilen noch nicht für eine Wohnbebauung geeignet. Aufgrund der gegenwärtig in weiten Teilen vorhandenen Versiegelung bzw. geschlossenen Vegetationsdecke (Hinterhofbereich Oberstraße 5) ist aktuell jedoch keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zu befürchten. Zur dauerhaften Sicherstellung der erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind

im Rahmen einer Veränderung der aktuell vorhandenen Oberflächenbeschaffenheit sowie bei Baumaßnahmen folgende Maßnahmen erforderlich bzw. zu beachten:

- Flächenhafter Bodenaustausch des oberen Meters oder falls dies in Teilbereichen nicht möglich sein sollte, Auftrag von mindestens 0,35 m sauberen Boden im Bereich der späteren Freiflächen.
- Einbau eines Trennvlieses zwischen dem belasteten und dem sauberen Boden bei Bodenauftrag.
- Für die Oberstraße 5 – Grünfläche Hinterhof, ca. 50 m<sup>2</sup> – (Bestand, ohne geplante bauliche Veränderungen) ist auf Grund der Ergebnisse der Untersuchung der künstlichen Auffüllungen im oberen Bodenmeter ein Bodenaustausch bzw. Auftrag von mindestens 0,35 m sauberem Boden erforderlich. Die Oberbodenuntersuchungen weisen keine Prüfwertüberschreitungen nach.
- Für die Oberstraße 6 – Bereich Vorgarten – (Bestand, ohne geplante bauliche Veränderungen) wurden Prüfwertüberschreitungen im unteren Oberbodenhorizont (0,10 m bis 0,35 m) festgestellt. Aus gutachterlicher Sicht werden keine weiteren chemischen Untersuchungen empfohlen. Bei Neugestaltung bzw. Umgestaltung ist ein Bodenaustausch mit sauberem Boden erforderlich.
- Im gesamten Plangebiet sind die Erdarbeiten unter Einbeziehung der Region Hannover fachgutachterlich zu begleiten, insbesondere im Bereich ehemaliger Erdtanks (u.U. im gesamten Plangebiet vorhanden). Der Aushubboden ist sachgerecht zu entsorgen.

Für die Flächen der geplanten Neubauvorhaben wurden im Städtebaulichen Vertrag detaillierte Regelungen zur Altlastenentsorgung getroffen.

Insgesamt kann mit den aufgeführten Maßnahmen gewährleistet werden, dass im zukünftigen Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Aufgrund der derzeitigen Prüfwertüberschreitungen wurden im Bebauungsplan alle Flächen mit Ausnahme der Grundstücke Oberstraße 2 / 2a, Oberstraße 5, Eckgrundstück Oberstraße 1 / Engelbosteler Damm 1 und Engelbosteler Damm 7 als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

#### **4.4 Gewässer**

##### *Niederschlagswasserversickerung*

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässerschutz Ost) einzureichen.

Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für Hofflächen (Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächen-Versickerungsanlagen, ausgeführt wird.

In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA- Arbeitsblattes A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. – Januar 2002) durchzuführen.

#### *Grundwasser*

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässerschutz Ost) einzureichen.

#### *Starkregen und Hochwasserschutz*

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb der HQ<sub>100</sub>- und der HQ<sub>200</sub>-Überschwemmungsgebiete der Leine.

Die Einzugsgebiete, die aufgrund der Geländetopografie theoretisch oberflächlich über den Bebauungsplan entwässern, weisen eine Größe kleiner als ein Hektar auf. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden.

Im derzeitigen Zustand sind im Bereich des Bebauungsplans keine signifikanten Geländesenken zu erkennen.

Hydraulische Modellberechnungen des Kanalnetzes weisen für regelwerkskonforme Regenbelastungen in diesem Bereich (5-jährliches Regenereignis) keine Rück- oder Überstauereffekte auf, sodass bei derartigen Regenereignissen nicht mit Überstauereffekten aus vorhandenen Schächten zu rechnen ist.

## **4.5 Kampfmittel**

Eine Luftbildauswertung des Kampfmitteldienstes hat ergeben, dass das gesamte Plangebiet von Kriegseinwirkungen (Bombardierung) betroffen war. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet mit Kampfmitteln belastet ist. Von daher wird aus Sicherheitsgründen, insbesondere für die nicht unterkellerten Zonen des Plangebietes und unter Zuhilfenahme der Auswertungsergebnisse des Kampfmitteldienstes, eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung empfohlen.

#### **4.6 Störfallschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 1.500 m von der Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG (VSM AG), Siegmundstraße 17 im Stadtteil Hainholz. Das Unternehmen unterliegt aufgrund der dort gelagerten, verarbeiteten bzw. produzierten Stoffe der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der sogenannten Störfallverordnung.

Um die Auswirkungen von Störfällen der VSM AG auf die Umgebung beurteilen zu können, wurde ein Gutachten (s. Abschnitt 5 Gutachten, Nr. [4]) zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes von der Landeshauptstadt Hannover beauftragt. Im Gutachten vom Dezember 2017 wird ein angemessener Sicherheitsabstand von 90 m empfohlen. Durch die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde, dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover, wurde der Abstand geprüft und bestätigt. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich diesem Ergebnis an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich somit außerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes. Es sind keine Auswirkungen für das Plangebiet zu erwarten und keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### **5. Gutachten**

- [1] Erfassung von Vögeln und Fledermäusen im UG „Oberstraße – B-Plan 1862“ in Hannover – Nordstadt, Dr. Eckhard Denker und Alfred Benk, Hannover 2019.
- [2] Historische Recherche B-Plan Nr. 1862 Oberstraße Hannover, Geo data, Garbsen Oktober 2019.
- [3] Orientierende Untersuchung zum B-Plan 1862, Oberstraße Hannover-Nordstadt, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover Dezember 2020.
- [4] Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Inherent Solutions Consult GmbH Co. KG, Dipl.-Ing. Maik Bäumer, Hannover Dezember 2017.
- [5] Vegetationstechnisches Gutachten, BV E-Damm Neubau Engelbosteler Damm in 30167 Hannover, Untersuchungen zur Erhaltungsfähigkeit und Erkundungen zur Wurzellage an einem Ulmen-Altbaum (*Ulmus*), Dr. Clemens Heidger, 30559 Hannover, 25.10.2021.

Die Landeshauptstadt Hannover hat die Gutachten geprüft. Sie schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind diese Gutachten einzusehen.

#### **6. Kosten für die Stadt**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
November 2022

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

Fachbereichsleitung

61.11/25.11.22