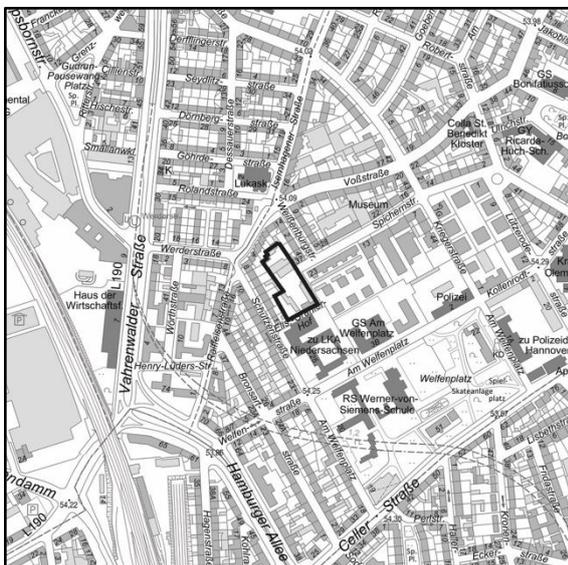


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1916  
„Elisabeth-Granier-Hof“  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stand: 21.02.2025



**Stadtbezirk:** Vahrenwald-List

**Stadtteil:** List

**Räumlicher Geltungsbereich:** Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1916 umfasst das Grundstück Elisabeth-Granier-Hof 3, Elisabeth-Granier-Hof 5 und Weißenburgstraße 2A (Flurstück 54/7 der Flur 38, Gemarkung List). Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gebäudeblocks um die Straßen Elisabeth-Granier-Hof im Süden, Schützenstraße im Westen, Isernhagener Straße im Norden sowie Weißenburgstraße und Spichernstraße im Osten.

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, FB Planen und Stadtentwicklung, Bereich Geoinformation

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	4
2.2	Übergeordnete Planungen.....	5
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	5
2.4	Geltendes Planungsrecht .....	6
2.5	Denkmalschutz.....	7
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)</b> .....	<b>7</b>
4.1	Gebäude- und Nutzungsstruktur.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Architektur und Baugestaltung.....	13
4.4	Freiflächengestaltung .....	14
4.5	Soziale Infrastruktur.....	17
4.6	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr .....	17
4.7	Ver- und Entsorgung .....	19
4.8	Klimaschutz und ökologische Standards / Energetische Optimierung.....	20
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>20</b>
5.1	Natur und Landschaft .....	20
5.2	Pflanzen, Tiere und Artenschutz.....	21
5.3	Klimaschutz, Klimawandel und Klimawirkung .....	23
5.4	Immissionsschutz .....	23
5.5	Boden / Altlasten .....	24
5.6	Niederschlagswasser .....	26
5.7	Störfallrecht .....	26
<b>6</b>	<b>Durchführungsvertrag</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Kosten für die Stadt</b> .....	<b>27</b>

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1916 „Elisabeth-Granier-Hof“ ist die in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover (LHH) entwickelte Zielsetzung der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, das innerhalb des Gebäudeblocks um die Straßen Elisabeth-Granier-Hof, Schützenstraße, Isernhagener Straße, Weißenburgstraße und Spichernstraße gelegene und bisher gewerblich genutzte Areal baulich nachzuverdichten sowie funktional und stadträumlich aufzuwerten. Es sollen Wohnungen, eine Kindertagesstätte und im untergeordneten Maße (Erdgeschosse) gewerbliche Nutzungen in Ladengeschäften geschaffen werden. Geplant ist fünf- bis sechsgeschossiger Wohnungsbau, der die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Blockrandbebauung aufgreift und durch einen zweigeschossigen und einen dreigeschossigen Solitär im rückwärtigen Bereich ergänzt wird. Die im Plangebiet aktuell fast vollständig versiegelte Fläche wird durch die Begrünung des Vorgartens und des Innenhofes teilweise entsiegelt. Ein Entréehof in Richtung Spichernstraße öffnet das Vorhaben zum Quartier. Im Untergeschoss des Gebäudekomplexes soll eine Tiefgarage errichtet werden, die über die Straße Elisabeth-Granier-Hof erschlossen werden soll.

Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da der rechtswirksame Durchführungsplan Nr. 204 aus dem Jahr 1961 die geplante bauliche Nutzung nicht zulässt. Dieser Durchführungsplan setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1916 ein Gewerbegebiet mit niedriger Gebäudehöhe fest. Die Planungsziele der Landeshauptstadt Hannover haben sich seit der Aufstellung des Durchführungsplans Nr. 204 geändert und der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 22.09.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gefasst. Eine gegenüber dem ursprünglichen Antrag geplante Erweiterung des Geltungsbereichs um das zwischenzeitlich durch die Vorhabenträgerin erworbene Nachbargrundstück Elisabeth-Granier-Hof 3 wurde durch Schreiben vom 05.06.2024 beantragt. Diese Erweiterung des Geltungsbereichs wird von der LHH unterstützt.

Da es sich beim Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche handelt, wird das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Schwellenwert wird durch die Größe des Geltungsbereiches von ca. 5.259 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Mit der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet.

Die vorstehend genannten Voraussetzungen werden durch das vorliegende Plankonzept erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB

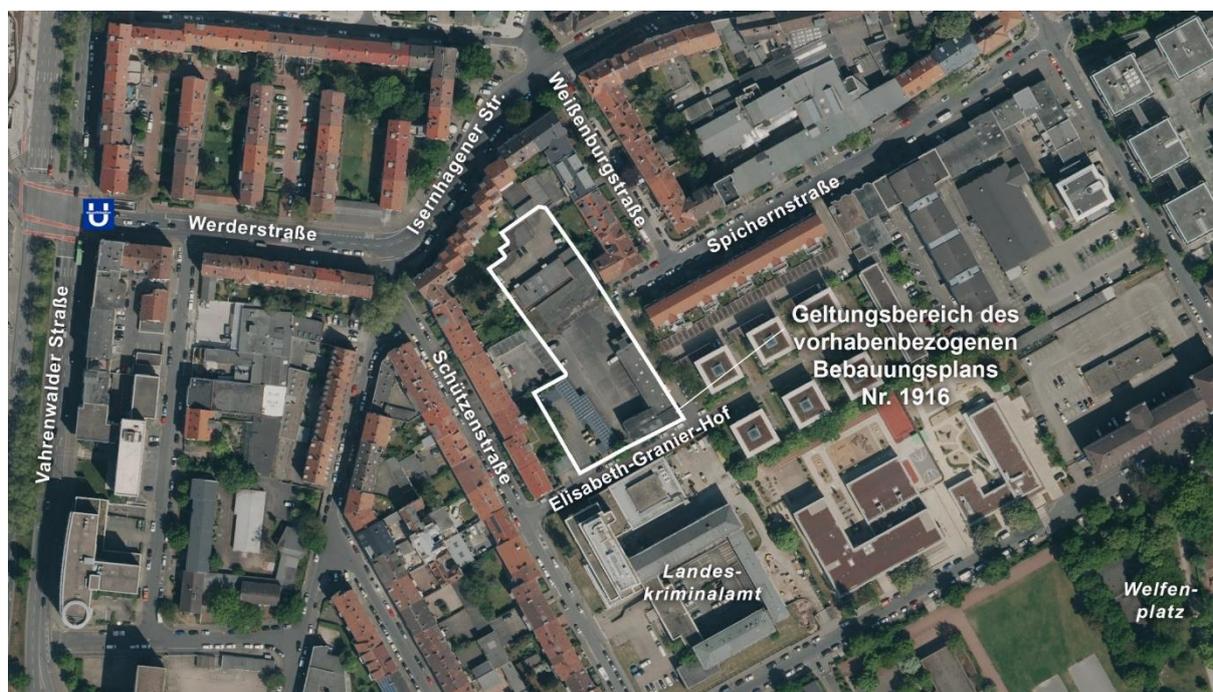
entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch werden die umweltbezogenen Belange in den Abwägungsprozess eingestellt und die artenschutzrechtlichen Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes unmittelbar angewendet.

## 2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das 5.259 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am westlichen Ende der Spichernstraße und umfasst das Grundstück Elisabeth-Granier-Hof 3, Elisabeth-Granier-Hof 5 (zuvor Schützenstraße 1C) und Weißenburgstraße 2A (Flurstück 54/7 der Flur 38, Gemarkung List) (§ 1 der Textsatzung). Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gebäudeblocks um die Straßen Elisabeth-Granier-Hof im Süden, Schützenstraße im Westen, Isernhagener Straße im Norden sowie Weißenburgstraße und Spichernstraße im Osten.

Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung



Quelle: Plan und Praxis GbR. Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2024 LGLN; bearbeitet. Aufnahme Digitales Orthophoto 2022. Ohne Maßstab.

Das Plangebiet ist durch Nichtwohnnutzungen geprägt. Im Südosten des Gebietes befindet sich ein zwei- bis dreigeschossiger, leerstehender Gewerbebau (Elisabeth-Granier-Hof 5), an den sich eine Stellplatzanlage mit rund 50 Stellplätzen sowie eine teilweise eingestürzte Nebenanlage anschließen. Der westliche Teil des Plangebiets (Elisabeth-Granier-Hof 3) wird derzeit noch von einem Straßenreinigungsbetrieb (Verwaltungs- und Garagengebäude) gewerblich genutzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein zuletzt durch Künstler\*innen genutztes eingeschossiges Gebäude (Weißenburgstraße 2A). Der städtebauliche Entwurf sieht den Abriss der vorhandenen gewerblichen Bebauung und die Neuerrichtung einer Wohnanlage vor. Für die Nutzenden des Gebäudes Weißenburgstraße 2A wurden neue Räumlichkeiten gefunden. Die Mieter\*innen wurden bei der Beantragung von Genehmigungen für die neuen

Räumlichkeiten unterstützt. Darüber hinaus wird eine finanzielle Unterstützung für Umzug und Miete neuer Räumlichkeiten zwischen der Vorhabenträgerin und den Nutzenden vereinbart. Der Straßenreinigungsbetrieb hat ebenfalls einen neuen Standort für die Fortführung des Betriebs gefunden.

Die Umgebung des Plangebiets zeichnet sich durch eine gemischte Nutzungs- und Bebauungsstruktur aus. Die an der Schützenstraße (westlich), Isernhagener Straße (nördlich) und Weißenburgstraße (nordöstlich) grenzenden Gebäude des zu beplanenden Blocks sind vier- bis fünfgeschossige, vornehmlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude in Blockrandbebauung. Auf dem südlich des Plangebiets liegenden Grundstück befindet sich ein Standort des Landeskriminalamts Niedersachsen in einem Funktionsbau aus den 1950er Jahren. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnbebauung aus Anfang der 2000er Jahren in Form von Stadtvillen.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

Das durch die Region Hannover im Jahr 2016 aufgestellte regionale Raumordnungsprogramm (RROP) benennt als Ziel, dass die zentralen Siedlungsgebiete des Oberzentrums Hannover eine herausgehobene Bedeutung als „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ haben. Dem Plangebiet wird darüber hinaus keine für die Raumordnung relevante Funktion zugewiesen. Gemäß Stellungnahme der Region Hannover vom 06.12.2022 ist das geplante Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## 2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hannover stellt den Geltungsbereich sowie weite Teile seiner Umgebung als Wohnbaufläche dar. Südöstlich des Plangebiets werden die vorhandenen Einrichtungen (Grundschule Am Welfenplatz, Kita Am Welfenplatz, Realschule Werner-von-Siemens sowie die Sporthalle) als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Daran angrenzend wird der Welfenplatz als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

**Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Hannover mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (weiße Umrandung)**



Quelle: Landeshauptstadt Hannover. Ohne Maßstab.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Das geplante Wohnungsbauvorhaben ist nach geltendem Bauplanungsrecht – Durchführungsplan Nr. 204 aus dem Jahr 1961 – nicht genehmigungsfähig. Dieser setzt für die Fläche ein Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauung, einer Baumassenzahl von 8 cbm pro m<sup>2</sup> bebaubarer Flächenanteil und einer Ausnutzungsziffer von 6/10 (entspricht einer Grundflächenzahl von 0,6) fest (siehe Abbildung 3). Die aktuellen Planungsziele lassen sich mit diesen Festsetzungen nicht verwirklichen. Dies begründet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

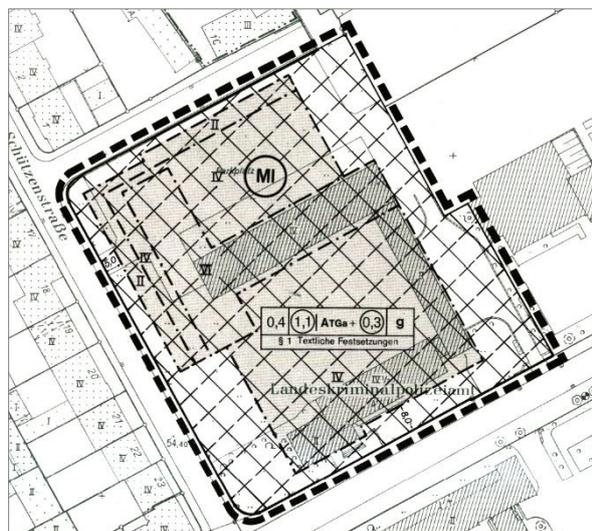
Abbildung 3: Ausschnitt B-Plan Nr. 204, bestehend aus Fluchtlinienplan (links) und Nutzungsplan (rechts)



Quelle: Landeshauptstadt Hannover. Ohne Maßstab.

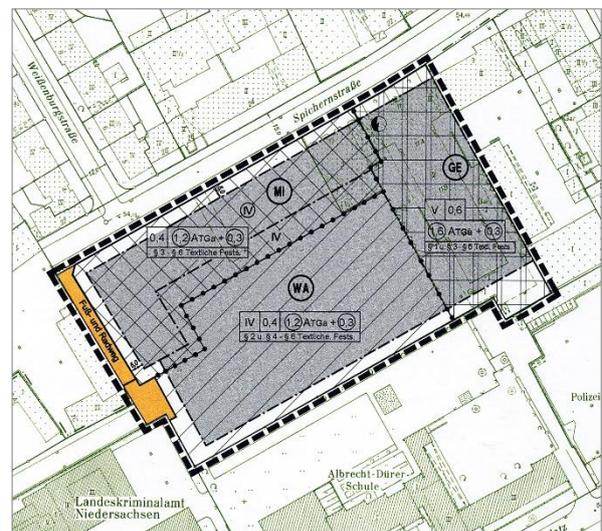
Planungsrecht für das benachbarte Landeskriminalamt wurde über die 2. Änderung des Durchführungsplans Nr. 204 von 1976 geschaffen (siehe Abbildung 4). Für die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung wurde im Jahr 2000 der Bebauungsplan Nr. 1620 aufgestellt (siehe Abbildung 5).

Abbildung 4: Ausschnitt B-Plan Nr. 204, 2. Änderung



Quelle: Landeshauptstadt Hannover. Ohne Maßstab.

Abbildung 5: Ausschnitt B-Plan Nr. 1620



Quelle: Landeshauptstadt Hannover. Ohne Maßstab.

## **2.5 Denkmalschutz**

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden. Auch ist über das Vorkommen archäologischer Bodenfunde in dem Areal nichts bekannt. Grundsätzlich besteht eine Anzeigepflicht gem. § 14 NDSchG für den Fall, dass bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Textsatzung des Bebauungsplans enthalten.

## **3 Städtebauliche Zielsetzungen**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1916 „Elisabeth-Granier-Hof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine von der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG geplante Wohnanlage geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bisher eher gewerblich genutzten Flächen erreicht werden. Das Plangebiet, bebaut mit drei Gewerbebauten unterschiedlicher Geschossigkeit, dazugehörigen Nebenanlagen sowie einer Stellplatzanlage, soll neustrukturiert werden. Geplant ist eine fünfgeschossige Blockrandbebauung, bei der das oberste Geschoss mit für das Quartier typischen Satteldächern errichtet werden soll. Zur Betonung von Raumkanten sind zwei sechsgeschossige Turmbauten mit begrüntem Flachdach geplant. Im durch die weitestgehende Schließung des Blockrands neu geschaffenen Blockinnenbereich sind zur optimalen Ausnutzung des Plangebiets Solitärbauten mit begrünten Flachdächern vorgesehen.

Durch die Planung soll eine gut erschlossene innerstädtische Fläche eine neue hochwertige Nachnutzung erhalten. Dabei soll eine dem Standort angemessene bauliche Dichte geschaffen sowie die vorhandene Blockrandbebauung erweitert und verdichtet werden. Im Vorhaben ist die Schaffung von 84 bis 88 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe geplant. 30 % der Wohnungen werden als geförderter Wohnraum gesichert. Durch die geschaffenen Wohneinheiten wird ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung der im „Wohnkonzept 2025“ formulierten Ziele zur Wohnraumschaffung erreicht. Neben dem dringend benötigten Wohnraum soll durch die Entsiegelung und Begrünung der Freiflächen sowie z. T. die Anlage von Gründächern ein ökologischer Mehrwert entstehen. Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an Krippen- und Kitaplätzen wird durch eine im Vorhaben geplante Einrichtung gedeckt. Um eine Belebung des Quartiers zu ermöglichen, ist in der Erdgeschosszone am Entréehof die Schaffung von Ladengeschäften mit nicht störenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

## **4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

### **4.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur**

Grundlage des Vorhabens ist ein vom Büro agsta architekten Dr. Schulte, Petersen & Partner mbB im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG erarbeiteter und mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmter architektonischer Entwurf (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 15). Dieser sieht die Errichtung eines den Blockrand aufgreifenden Gebäuderiegels (Gebäude 2 bis 6) mit fünf bis sechs Geschossen entlang der Straße Elisabeth-Granier-Hof und entlang des Rad- und Fußwegs zwischen der Straße Elisabeth-Granier-Hof und Spichernstraße vor und sichert so ein Einfügen des Vorhabens in die Umgebung. Der Gebäuderiegel wird in fünf Gebäudeteile unterteilt, die jeweils über einen straßenseitigen Zugang verfügen. Der Gebäuderiegel wird mit gebietstypischen Satteldächern geplant und die Gebäudehöhe orientiert sich an den Gebäuden der Umgebung. Der Gebäuderiegel wird durch zwei sechsgeschossige Turmbauten mit Flachdächern an der südöstlichen Ecke des Vorhabens und an einem sich zur Spichernstraße öffnenden Entréehof aufgelockert.

Im Bereich der Spichernstraße entsteht ein Entréehof, an dem Ladengeschäfte vorgesehen sind. Zulässig sind hier in den Erdgeschossen der Gebäude 2 und 3 nicht störende Gewerbebetriebe mit einer Geschossfläche von maximal 420 m<sup>2</sup>. Mit dieser Geschossfläche wird eine gewerbliche Nutzung am Entréehof ermöglicht, die zu einer Belebung der Platzfläche und zur Versorgung des Quartiers beiträgt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass nicht die gesamte Fläche der Erdgeschosse der Gebäude 2 und 3 gewerblich genutzt wird und auch hier Wohnnutzungen angeordnet werden. Zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören u. a. Büronutzung, kleine, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, wie Bäckereien oder Cafés.

In den oberen Geschossen und in den nicht gewerblich genutzten Teilen des Erdgeschosses ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geschaffen. In dem entstehenden Blockinnenbereich sind zwei Punkthäuser geplant, von denen das zweigeschossige südliche ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird (Gebäude 7). Das dreigeschossige Punkthaus im Norden des Plangebiets (Gebäude 1) wird im Erdgeschoss durch eine Kindertagesstätte und in den darüber liegenden Geschossen zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Festsetzung der Kindertagesstätte wird der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen gedeckt. Im Zuge der Planung wurden mehrere Standorte für die Kindertagesstätte innerhalb des Vorhabens geprüft. Wichtigster Faktor für die Standortentscheidung war dabei der ausreichend große Außenbereich der Kindertagesstätte. Als Standortoptionen für eine geeignete Außenfläche wurden im Vorhaben die Fläche westlich von Gebäude 1 sowie der Innenhof zwischen den Gebäuden 3 bis 7 ausgemacht und beide als grundsätzlich geeignet bewertet. Der letztgenannte Standort eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage im Vorhaben und der guten Einsehbarkeit durch die Gebäude des Vorhabens jedoch deutlich besser als nach NBauO erforderlicher Kleinkinderspielplatz. Damit verbleibt als möglicher Standort die Fläche an Gebäude 1 und damit verbunden eine Anordnung der Kindertagesstätte in eben diesem Gebäude. Gebäude 1 ist auch deshalb sehr gut für eine Nutzung als Kindertagesstätte geeignet, da es als freistehendes Gebäude auch im Erdgeschoss sehr gut belichtet ist. Der in diesem Bereich vorhandene Altlastenschaden wird saniert, so dass die beabsichtigte Nutzung als Kindertagesstätte mit dazugehörigem Außenbereich an diesem Standort unbedenklich und zulässig ist (siehe Kapitel 5.5.1). Die erforderliche Sanierung wird vertraglich fixiert.

Insgesamt werden im Vorhaben 84 bis 88 Wohneinheiten geplant, von denen 30 % geförderter Wohnraum sein wird. Im Sinne einer durchmischten Nachbarschaft werden die geförderten Wohnungen in den sieben Gebäuden verteilt.

Unter dem Vorhaben entsteht ein zusammenhängendes Untergeschoss, das überwiegend für eine Tiefgarage genutzt wird, die von der Straße Elisabeth-Granier-Hof über eine Rampe befahren werden kann und über Einstellplätze für Pkw und Fahrräder verfügen wird (siehe Kapitel 4.6.1 und 4.6.3). Darüber hinaus werden im Untergeschoss Fahrradabstellräume sowie Kellereinheiten für die zukünftigen Bewohner\*innen eingerichtet. Das Untergeschoss ist von allen fünf Gebäudeteilen des Gebäuderiegels sowie von den beiden Punkthäusern über Treppenhäuser zu erreichen. Die Treppenhäuser der Gebäude 1, 2, 3, 4, 5 und 6 werden mit Fahrstühlen barrierefrei ausgestattet.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grund- und Geschossflächen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen und Baulinien und damit eine Baukörperfestsetzung fest. Diese orientieren sich eng am abgestimmten städtebaulichen Entwurfskonzept. Der aus den Gebäuden 2, 3, 4, 5 und 6 bestehende Gebäuderiegel wird in geschlossener Bauweise errichtet (§ 6 der Textsatzung), die Gebäude 1 und 7 in offener Bauweise. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird insgesamt eine zu überbauende Grundfläche von ca. 2.250 m<sup>2</sup> zugelassen. Für das Gebäude 1 im Norden des Vorhabens wird eine Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> zugelassen, für den Gebäuderiegel (Gebäude 2-6) eine Grundfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> und für das Gebäude 7 im Innenhof des Vorhabens eine Grundfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>). Der Gebäuderiegel wird mit einer Gebäudetiefe von 12,2 Meter festgesetzt. Das Punkthaus Gebäude 1 hat eine Größe von 16,7 mal 14,8 Meter. Gebäude 7 hat eine Fläche von 14,9 mal 13,1 Meter. Bei einer Grundstücksgröße von 5.259 m<sup>2</sup> entspricht die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einer GRZ von 0,43. Durch die Festsetzungen der Baukörper wird eine effektive bauliche Nutzung des innerstädtischen Grundstücks und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Um für die Bewohner\*innen der Erdgeschosse Außenwohnbereiche zu errichten, wird geregelt, dass Terrassen die festgesetzten Flächen der Gebäude bis zu 2,5 Meter überschreiten dürfen (§ 4 der Textsatzung). Die Grundflächen dieser Terrassen sind in den oben genannten Grundflächen nicht enthalten.

In § 17 Abs. 1 BauNVO werden Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung definiert, die jedoch keine verbindlichen Obergrenzen darstellen. Für allgemeine Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 als Orientierungswert genannt, was in etwa dem Vorhaben entspricht. Angesichts der innerstädtischen Lage des Vorhabens ist die geplante Dichte des Vorhabens am Standort verträglich und angemessen.

Darüber hinaus ist für das zusammenhängende Untergeschoss eine Unterbauung und somit eine Versiegelung von weiteren ca. 1.400 m<sup>2</sup> vorgesehen. In dem Untergeschoss können Stellplätze für Pkw und Fahrräder untergebracht werden und Kellerräume für die Bewohner\*innen geschaffen werden. Insgesamt werden durch die Hochbauten und die Tiefgarage ca. 3.600 m<sup>2</sup> des Grundstücks versiegelt (ca. 69 %), wobei die unterbaute und nicht durch bauliche Anlagen überbaute Fläche zu mindestens 33 % dauerhaft intensiv begrünt wird (siehe Kapitel 4.4).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche, die sich im vorliegenden Fall aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ergibt, durch u. a. Nebenanlagen, Wege, Plätze und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Um die im Vorhaben geplante Tiefgarage, den Entréehof, die Wege und weitere nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Nebenanlagen zu sichern, ist eine entsprechende Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erforderlich. Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Wegen, Plätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 überschritten werden darf (§ 5 der Textsatzung). Dementsprechend darf das Plangebiet zu 85 % versiegelt werden (inkl. Unterbauung durch die Tiefgarage), was gegenüber dem nahezu vollständig versiegelten Ist-Zustand eine Verbesserung darstellt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Geschossfläche der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen – mit Ausnahme der Wohnnutzung – festgesetzt. Auf max. 420 m<sup>2</sup> sind im Erdgeschoss der Gebäude 2 und 3 nicht-störende Gewerbebetriebe und auf ca. 160 m<sup>2</sup> eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss von Gebäude 1 vorgesehen. Damit wird eine Belebung des Entréehofs ermöglicht und eine Fläche für die Kindertagesstätte gesichert. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die restliche Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt wird. Für die Wohnnutzung wird keine Geschossfläche festgesetzt, sondern die Anzahl der Wohneinheiten (84 bis 88 Wohneinheiten). Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen wird in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sichergestellt, dass im Vorhaben ein vielfältiger Wohnungsmix realisiert wird.

Im Vorhaben sind bei den Gebäuden 1, 2, 3 und 4 Balkone an den südwestlichen Fassaden vorgesehen. Um diese Außenwohnbereiche zu sichern, wird in der Textsatzung festgesetzt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Flächen der Gebäude durch die in den Ansichten festgesetzten Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 Meter überschritten werden dürfen. Für die für den baulichen Brandschutz erforderlichen Fluchttreppenhäuser an den Gebäuden 2 und 3, die als Wendeltreppen ausgestaltet werden sollen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,7 Meter zugelassen. Weitere untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. geplante Eingangsüberdachungen, dürfen die festgesetzten Gebäude bis zu einer Tiefe von 1,0 Meter überschreiten (§ 4 der Textsatzung).

#### **4.2.2 Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse**

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Anzahl der Vollgeschosse im Lageplan sowie die Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Zusätzlich werden für die drei Baukörper unterschiedliche Oberkanten, Traufhöhen und Firsthöhen in Meter über Normalnull (NN) festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Entwurfskonzepts, in welchem die Gebäudehöhen der Umgebung aufgenommen werden. Die Geländehöhe des Vorhabengrundstücks liegt zwischen ca. 54,3 (nördlicher Bereich des Plangebiets) und 54,6 Meter ü. NN (südlicher Bereich des Plangebiets).

Der Gebäuderiegel (Gebäude 2-6) wird überwiegend mit 5 Vollgeschossen festgesetzt. Für diese als Satteldach ausgestalteten Teile des Vorhabens wird eine Traufhöhe von 66,8 Meter ü. NN und eine Firsthöhe von 72,9 Meter ü. NN festgesetzt. Hier entsprechen die Traufhöhen in der Straße Elisabeth-Granier Hof ca. 12,2 Meter und im Bereich der Spichernstraße ca. 12,5 Meter über Gehweg. Die Firsthöhen entsprechen in der Straße Elisabeth-Granier Hof ca. 18,3 Meter und im Bereich der Spichernstraße ca. 18,6 Meter über Gehweg. Die in den Dächern vorgesehenen Gauben und Zwerchgiebel werden mit einer Oberkante von 70,4 Meter ü. NN festgesetzt.

Die am Entréehof und am Ende der Straße Elisabeth-Granier-Hof geplanten städtebaulichen Dominanten werden mit 6 Vollgeschossen und einer Oberkante von 73,5 Meter ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 18,9 bzw. 19,2 Meter über dem Gehweg.

Gebäude 1 im Norden des Vorhabens wird mit drei Vollgeschossen und einer Oberkante von 65,1 Meter ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe über Grund von ca. 10,8 Meter.

Gebäude 7 im Innenhof des Vorhabens wird mit zwei Vollgeschossen und einer Oberkante von 61,6 Meter ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe über Grund von ca. 7,0 Meter.

Zur Realisierung erforderlicher technischer Aufbauten (z. B. Haustechnik, Aufzugsanlagen, Solaranlagen) wird für die mit Flachdach geplanten Gebäude bzw. Gebäudeteile eine Überschreitung der festgesetzten Oberkanten um bis zu 1,5 Meter zugelassen. Die technischen Aufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Dachflächen zurückversetzt sein. Zur Realisierung der geplanten Photovoltaikanlagen auf den als Schrägdach ausgebildeten Dachflächen wird hier eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen in geringfügigem Maße zugelassen (§ 3 der Textsatzung).

#### **4.2.3 Grenzbebauung**

Für Gebäude 6 wird zum Grundstück Schützenstraße 1 eine grenzständige Bebauung mittels einer Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung der zwingenden grenzständigen Bebauung muss das Vorhaben gem. § 5 Abs. 5 Satz 1 NBauO keinen Grenzabstand gegenüber dem Nachbargrundstück einhalten. Mit dieser Festsetzung wird das sehr gut erschlossene innerstädtische Grundstück effektiv baulich genutzt und dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Hannover ist gemäß „Niedersächsischer Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs“ ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Abstandsflächen vom Vorhaben fallen auf das Nachbargrundstück gem. § 5 Abs. 5 Satz 1 NBauO nicht (siehe oben). Selbst wenn das Vorhaben Abstandsflächen hätte, würden sich die Abstandsflächen des Vorhabens und des Bestandsgebäudes Schützenstraße 1 nicht überlagern, da der Abstand zwischen Bestandsgebäude und Vorhaben ca. 13,9 Meter beträgt. Durch die Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 204 wird dieser Abstand gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dementsprechend durch eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewahrt. Ein ausreichender Sozialabstand wird zudem durch die Festsetzung einer Brandwand im Vorhaben sichergestellt.

Die geplante grenzständige Bebauung des Vorhabens greift überdies einen Versatz des gegenüberliegenden Gebäudes des Landeskriminalamts auf. So wird die die Eingangssituation in die Straße Elisabeth-Granier-Hof betont und der Verlauf der Straße durch die beiden gegenüberliegenden Baukörper gefasst.

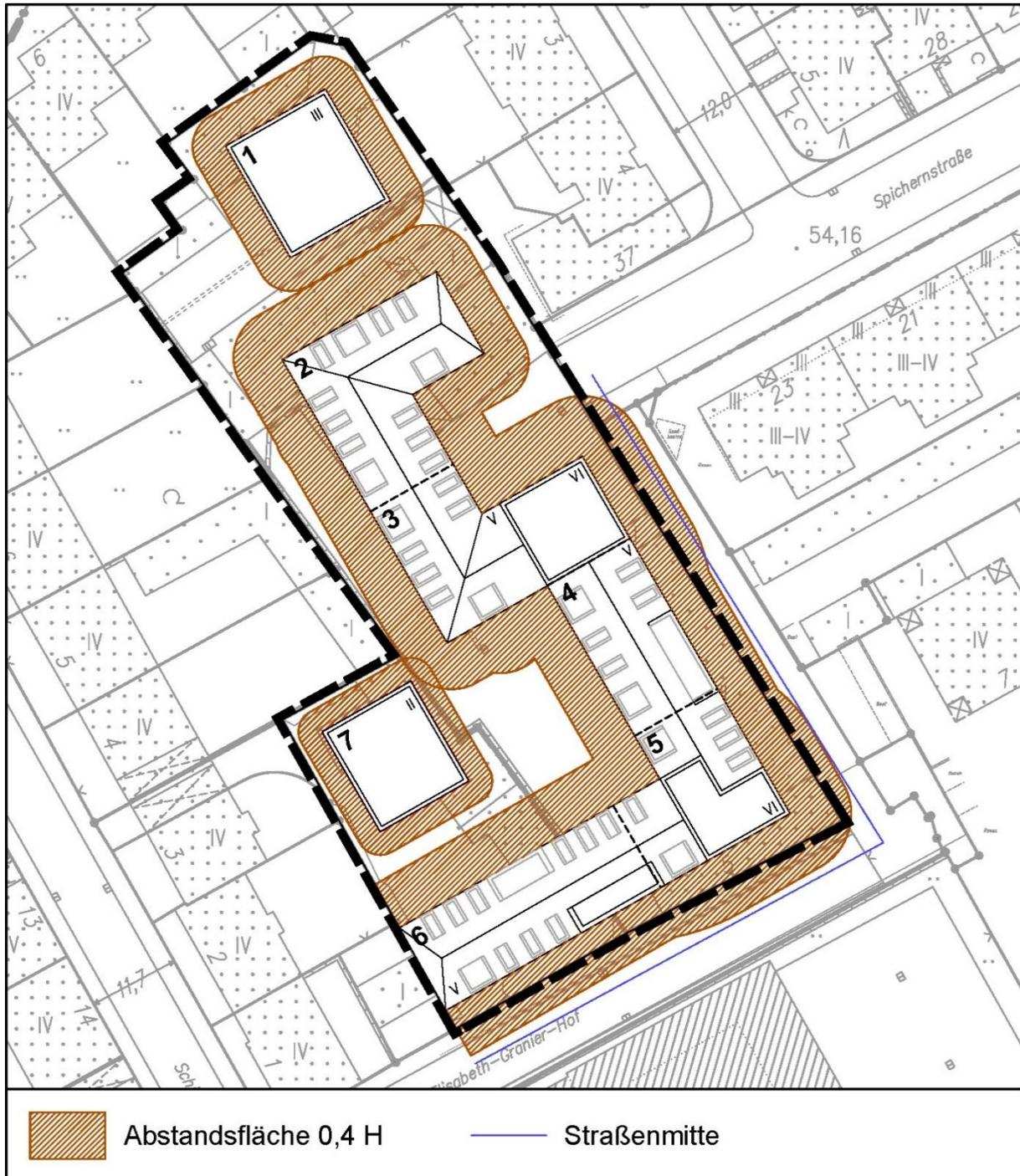
Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 NBauO darf die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen durch eine bauliche Anlage nicht gefährdet werden. Demnach muss sichergestellt werden, dass die Baukonstruktion der angrenzenden Garage ausreichend tragfähig ist, um die zu berücksichtigende Mehrlast infolge möglicher Schneeanhäufungen sicher aufzunehmen. Bei der Grenzbebauung auf dem Grundstück Elisabeth-Granier-Hof 3 besteht ein Höhenunterschied zwischen der benachbarten Garage und dem geplanten Vorhaben. Ein Nachweis zur Tragfähigkeit der Nachbargarage bei erhöhter Schneelast liegt vor.

#### **4.2.4 Grenzabstände**

Die Gebäude des Vorhabens halten die Abstandsvorschriften gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter zu allen Nachbargrundstücken, ein. Mit der Novellierung der NBauO, die am 17.06.2024 durch den Niedersächsischen Landtag beschlossen wurde, wurde das Abstandsmaß von 0,5 H auf 0,4 H reduziert. Gem. § 6 Abs. 1 NBauO dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden. In einem Bereich des geplanten Vorhabens wird das durch die NBauO definierte Abstandsmaß zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingehalten und gem. § 9 Abs. 1

Nr. 2a BauGB ein abweichendes Abstandsmaß zur Straßenmitte festgesetzt. So wird sichergestellt, dass der geplante sechsgeschossige Gebäudeteil als Teil des zwischen Vorhabenträgerin und LHH abgestimmten Baukonzepts planungsrechtlich zulässig ist. Dies erfolgt über eine textliche Festsetzung (§ 7 der Textsatzung). Die abweichenden Abstandsmaße werden zudem im Vorhaben- und Erschließungsplan zu Informationszwecken dargestellt.

**Abbildung 6: Grenzabstände des Vorhabens mit Abstandsmaß von 0,4 H**



Quelle: agsta architekten / Plan und Praxis. Ohne Maßstab. Kartengrundlage: Liegenschaftskataster / Stadtkarte Hannover

Für den sechsgeschossigen Teil von Gebäude 3 wird für die zum öffentlichen Raum zugewandte nordöstliche Fassade ein abweichendes Abstandsmaß von 0,34 H festgesetzt. Der Abstandsschatten des geplanten Gebäudes überschreitet zwar die Straßenmitte, fällt jedoch nicht auf das gegenüberliegende Grundstück Spichernstraße 23. Der Abstand zwischen dem

geplanten Gebäude 3 und dem Bestandsgebäude Spichernstraße 23 beträgt ca. 16 Meter, der Abstand zur durch den Bebauungsplan Nr. 1620 festgesetzten Baugrenze beträgt ca. 15 Meter. Nachteilige Auswirkungen für das Nachbargrundstück sind durch die Festsetzung des abweichenden Abstandsmaßes nicht zu erwarten. Im Vorhaben ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, so dass hier keine Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten sind. Die gesunden Arbeitsverhältnisse werden angesichts des geringfügigen abweichenden Abstandsmaßes und des großen Abstands zu der durch den Bebauungsplan Nr. 1620 festgesetzten Baugrenze ebenfalls gewahrt. Die Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung, Sozialabstand und Brandschutz mit dem Vorhaben sind demnach erfüllt.

Gem. § 7 Abs. 1 NBauO muss auch zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinandergelagert sind, ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verlief zwischen ihnen eine Grenze. Im Vorhaben sind demnach auch die Abstände zwischen Gebäude 1 und Gebäude 2 sowie zwischen Gebäude 7 und den angrenzenden Gebäudeteilen einzuhalten.

Zwischen den Gebäuden 3 und 7 wird für beide sich gegenüberliegende Gebäudeecken ein abweichendes Abstandsmaß von  $0,3 H$  festgesetzt. Hier überschneiden sich die Abstandsflächen lediglich im Bereich der Ecken der Gebäude. Die Sozialabstände werden dennoch gewahrt, da in beiden Gebäuden Wohnungen mit Fenstern zu mindestens zwei Gebäudeseiten entstehen. Hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz bestehen hier aufgrund der jeweils zu zwei Gebäudeseiten ausgerichteten Fenster der Wohnungen keine Bedenken. Zwischen Gebäude 1 und 2 wird ein Abstand von  $0,4 H$  eingehalten.

## **4.3 Architektur und Baugestaltung**

### **4.3.1 Dachausformung**

Die Dächer des Gebäuderiegels (Gebäude 2 bis 6) werden als fünfgeschossige Satteldächer und in zwei Teilbereichen (Gebäude 3 und 5) als sechsgeschossige Flachdächer ausgeformt. Durch die Ausbildung von Satteldächern wird die prägende Dachform der Umgebung aufgegriffen, um ein Einfügen des Vorhabens zu sichern. Die Satteldächer werden mit Dachsteinen aus Beton oder Ton gedeckt. Die Satteldächer werden an Gebäude 4 straßenseitig und an Gebäude 6 sowohl straßenseitig als auch zum Innenhof ausgerichtet durch Zwerchgiebel gegliedert. Als weitere gliedernde Elemente werden Gauben unterschiedlicher Breite geplant, um die Dachlandschaft aufzulockern. Die Dächer der beiden Punkthäuser (Gebäude 1 und 7) werden als Flachdächer ausgeformt. Durch die Ausbildung von Flachdächern im Vorhaben wird der abgestimmte architektonische Entwurf gesichert und eine Dachbegrünung von Teilen der Dachflächen ermöglicht.

Die Flachdächer im Vorhaben- und Erschließungsplan sind gemäß § 9 der Textsatzung mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm herzustellen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Biodiversität und für das Mikroklima geschaffen. Ausnahmen von der flächendeckenden Pflicht zur Anlage der Dachbegrünung können für die Installation technischer Anlagen sowie für Belichtungszwecke zugelassen werden.

Gemäß § 32a Abs. 1 NBauO sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Solarenergieanlagen auszustatten. Photovoltaikanlagen werden dementsprechend auf nahezu allen Dachflächen installiert (siehe auch Kapitel 4.8). Eine Sicherung erfolgt zusätzlich über den Durchführungsvertrag.

### **4.3.2 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude 2 bis 6 werden zum öffentlichen Raum in hellen Farbtönen verklankert, wobei das Erdgeschoss durch Zierverbände abgehoben wird. Hofseitig werden die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem erstellt und in einem hellen Farbton verputzt, wobei das Erdgeschoss gestalterisch abgehoben wird. Die beiden Punkthäuser werden mit einer Holzfassade verkleidet und jeweils an drei Fassadenabschnitten mit einer Fassadenbegrünung ergänzt. Die Fassadengestaltung wird in der Vorhabenbeschreibung detailliert beschrieben und darüber fixiert.

### **4.4 Freiflächengestaltung**

Die Freiflächen des Vorhabens bestehen aus den Vorgartenzonen entlang der Straße Elisabeth-Granier-Hof und dem Rad- und Fußweg, aus dem Entréehof sowie aus dem nicht-öffentlich zugänglichen Innenhof, der sich durch die Gebäudestellung des Vorhabens ergibt. Zugänglich für die Bewohner\*innen ist der auf dem Dach der Tiefgarage geplante Innenhof durch einen Durchgang in Gebäude 6 von der Straße Elisabeth-Granier-Hof, der zudem als Zuwegung zum Eingang von Gebäude 7 dient. Der Durchgang wird mit einer Breite von ca. 3,4 Meter und einer lichten Höhe von ca. 2,4 Meter geplant. Die Breite des Durchgangs ergibt sich aus der gemäß architektonischem Entwurf zur Verfügung stehenden Fläche zwischen dem zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil und der Zufahrt zur Tiefgarage. Der Durchgang ist zudem ausreichend breit dimensioniert, um als temporärer Abholbereich für Abfallbehälter zu dienen. Das Dach der Tiefgarage wird zu mindestens 33 % dauerhaft intensiv begrünt und trägt so u. a. zur Biodiversität bei (§ 11 der Textsatzung).

Zwischen den Gebäuden 3, 4, 5, 6 und 7 bildet sich ein Hof, auf dem auf einer Fläche von 250 m<sup>2</sup> ein privater Kleinkinderspielfeld angeordnet ist. Der Spielplatz wird mit einem Sandspiel und einer Spielwiese ausgestattet. Ergänzt werden die Spielgeräte durch Sitzmöbel. Das Dach der Tiefgaragenrampe wird abgetrepppt, begrünt und kann in Form von Sitzstufen zum Aufenthalt genutzt werden.

Im Norden des Plangebiets ist die Außenfläche der Kindertagesstätte mit einer Größe von ca. 320 m<sup>2</sup> geplant. Westlich von Gebäude 2 wird eine ca. 70 m<sup>2</sup> Naschecke mit Beerensträuchern und Obstgehölzen angeordnet, die ebenfalls als Spielfläche gem. NBauO angerechnet werden kann. Die Kita in Gebäude 1 ist über einen Weg vom Entréehof aus zu erreichen. Westlich von Gebäude 2 und 3 führt ein Fußweg, der den nördlichen Bereich des Vorhabens mit dem Spielplatz verbindet.

In den nicht-öffentlich zugänglichen Freiflächen sind zwischen den Gebäuden 1 und 2 sowie zwischen den Gebäuden 6 und 7 überdachte und begrünte Abfallsammelplätze und Fahrradabstellanlagen geplant. Freistehende Fahrradbügel sind östlich von Gebäude 1, östlich von Gebäude 2, südwestlich von Gebäude 3, östlich von Gebäude 4, südlich von Gebäude 5, nördlich und südlich von Gebäude 6 und östlich von Gebäude 7 geplant.

Terrassen werden an den südwestlichen Fassaden der Gebäude 1, 2, 3, 4, 5 und 7 sowie an der südöstlichen Fassade von Gebäude 3 mit einer Tiefe von ca. 2,0 bis 2,5 Meter geplant.

Der sich zwischen den Gebäuden 2 und 3 bildende Entréehof am Ende der Spichernstraße soll als kleiner privater Quartiersplatz gestaltet werden. Der Platz wird durch Pflanzbeete und Bäume ergänzt. Pflege und Unterhalt des Platzes obliegt dauerhaft der Vorhabenträgerin. Auf dem Hof ist auch die Nutzung für den Außenbereich eines Cafés möglich. Der Entréehof ist lediglich zum Zweck der Anlieferung und durch die Feuerwehr befahrbar.

Abbildung 7: Freiflächenplan



Quelle: chora blau Landschaftsarchitektur. Darstellung für die Begründung des Bebauungsplans angepasst.

Die von der Straße abgerückte Bebauung ermöglicht eine Begrünung der Vorgartenzonen. Hier sind Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Bäume werden so gepflanzt, dass kein Konflikt mit dem Brandschutz entsteht.

Die als Flachdach ausgebildeten Dachflächen werden extensiv begrünt. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Biodiversität und für das Mikroklima geleistet. Dafür wird eine Substratschicht von mindestens 8 cm hergestellt (§ 9 der Textsatzung). Ausgenommen davon sind Flächen, die für erforderliche Anlagen der Gebäudetechnik benötigt werden. Zu begrünen sind die Dächer der beiden Punkthäuser sowie die als Türme ausgebildeten sechsgeschossigen Bereiche der Gebäude 3 und 5.

Die wenigen im Plangebiet vorhandenen Bestandsbäume können bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden (siehe Kapitel 5.2). Von den neun im Plangebiet zu fällenden Bäumen fallen sieben unter die Baumschutzsatzung und sind zu ersetzen. Dementsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens sieben standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen sind: Entsprechend des Bedarfs an Ersatzpflanzungen sind zwei Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, zwei mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und drei mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Über die erforderlichen Ersatzpflanzungen hinaus wird festgesetzt, dass mindestens 30 Sträucher mit einer Mindestqualität von 125 cm zu pflanzen sind. Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 12 der Textsatzung). Die zu pflanzenden Baumarten werden über die Vorhabenbeschreibung, den Baumampelplan und über die Textsatzung fixiert. Die zu fällenden und die geplanten Baumpflanzungen werden im Baumampelplan dargestellt (Abbildung 8 auf Seite 22).

Für die auf dem Dach der Tiefgarage vorzunehmende Begrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 30 cm herzustellen, damit die Pflanzungen die vorgesehene Höhe erreichen können (§ 11 der Textsatzung). Im Bereich der geplanten Baumpflanzungen ist für den dauerhaften Erhalt ein Substrataufbau von mindestens 60 cm herzustellen (§ 12 der Textsatzung).

Durch die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird eine ausreichend große Außenfläche für die Kindertagesstätte und eine Kinderspielplatzfläche nach NBauO in erforderlicher Größe gesichert. Darüber hinaus werden überdachten Abfallstandorte und Fahrradabstellanlagen festgesetzt, um diese wichtigen Funktionen zu sichern. Die abschließende Fixierung der Gestaltung der Freiflächen erfolgt in der Vorhabenbeschreibung, die als Teil des Durchführungsvertrags Verbindlichkeit erlangt.

An den beiden Punkthäusern des Vorhabens wird zur Verbesserung des Mikroklimas eine Fassadenbegrünung angelegt. Die Flächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet und es wird in der Textsatzung festgesetzt, dass die Fassaden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 10 der Textsatzung).

Zur Förderung der biologischen Vielfalt und um Bienen und anderen Insekten ein Nahrungsangebot zu schaffen, wird an der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Gebäude 2 und 3 eine Blühwiese angelegt, bei deren Einsaat im Sinne der Insektenfreundlichkeit die Hannovermischung verwendet wird. Darüber hinaus werden auf den beiden begrünten Einhausungen der Abfallsammelbehälter und Fahrradstellplätze zusätzlichen Habitatelemente für Insekten angeordnet. Eine Fixierung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

## **4.5 Soziale Infrastruktur**

### **4.5.1 Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen**

Gemäß Infrastrukturkonzept der Stadt Hannover (Drucksache Nr. 1928/2016) ist zu ermitteln, welche Bedarfe an Krippen- und Kindergartenplätzen durch neu aufzustellende Bebauungspläne ausgelöst werden. Dabei werden nach den Berechnungen des Infrastrukturkonzeptes der Stadt Hannover 13 Plätze pro 100 WE für 3- bis 5-jährige (Ü3) sowie 5 Plätze pro 100 WE für 1- bis 2-jährige Kinder (U3) angenommen. Da im Vorhaben maximal 88 WE geplant sind, ist mit einem zusätzlichen Bedarf von ca. 11 Kindergarten- und 4 Krippenplätzen zu rechnen. Im Vorhaben wird eine Kindertagesstätte mit einer gemischten Gruppe für Krippenkinder (U3) und Kindergartenkinder (Ü3) eingerichtet, mit der mindestens der ausgelöste Bedarf an Plätzen gedeckt werden kann. Voraussichtlich wird die Kita so ausgestaltet, dass eine gemischte Gruppe mit bis zu 20 Kindern die Räumlichkeiten nutzen kann. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Außenfläche für die Kindertagesstätte mit einer Größe von ca. 320 m<sup>2</sup> festgesetzt, die den Anforderungen der Landeshauptstadt Hannover entspricht.

### **4.5.2 Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen**

Der erwartete Zuwachs an Einwohner\*innen begründet durch die Realisierung neuer Wohnbauflächen einen zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen. Dieser beträgt gemäß Ratsbeschluss 2,55 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drucksache 1775/2009). Bei ca. 202 Bewohner\*innen (entspricht ca. 2,3 Einwohnern je Wohneinheit bei 88 zulässigen Wohnungen) ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von ca. 516 m<sup>2</sup>. Öffentlich zugängliche Spielplatzflächen können im Vorhabengebiet nur zu Lasten von Wohnbauflächen umgesetzt werden. In der Abwägung wird hier jedoch der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt, wodurch eine durch die Vorhabenträgerin zu leistende Ablöse fällig wird. Eine Regelung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag. Es ist vorgesehen, die Ablösezahlung für die Ertüchtigung des bestehenden Spielplatzes mit Bolzplätzen und Skateranlage am Welfenplatz einzusetzen. Dieser nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 Metern zum Plangebiet. Diese Entfernung wird als vertretbar erachtet.

Im Vorhaben ist gemäß § 9 Abs. 3 NBauO ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird im südlichen Innenhof eine Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> als Kleinkinderspielplatz festgesetzt. Die Ausgestaltung des Spielplatzes wird im Freiflächenplan, der Anlage des Durchführungsvertrags wird, konkretisiert und fixiert (siehe Kapitel 4.4). Um die nach NBauO erforderliche Fläche nachzuweisen, wird darüber hinaus westlich von Gebäude 2 eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Fläche für eine Naschecke mit Beerensträuchern und Obstgehölzen im Vorhaben- und Erschließungsplan als Kleinkinderspielplatz festgesetzt.

## **4.6 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

### **4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Über die ca. 250 Meter westlich des Plangebiets gelegene Vahrenwalder Straße und die ca. 300 Meter südlich gelegene Hamburger Allee ist das Plangebiet sehr gut an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

Entsprechend des architektonischen Entwurfs soll an der Straße Elisabeth-Granier-Hof die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage realisiert werden. Der am Ende der Spichernstraße geplante Entréehof soll vorwiegend dem Aufenthalt dienen und entsprechend gestaltet werden. Eine

Befahrbarkeit durch Bewohner\*innen und Kund\*innen der Ladengeschäfte ist nicht vorgesehen. Der Entréehof ist lediglich für die Feuerwehr und für die Anlieferung der dort zulässigen Ladengeschäfte befahrbar.

Im öffentlichen Straßenraum wird sich die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze durch das Vorhaben voraussichtlich nicht verändern. In der Straße Elisabeth-Granier-Hof wird für die Tiefgarage eine neue Zufahrt geschaffen, dafür werden die Zufahrten zu den Grundstücken Elisabeth-Granier-Hof 3 und 5 zurückgebaut. Im Bereich des geplanten Entréehofs wird ein Parken am Ende der Spichernstraße zukünftig nicht mehr möglich sein. Ein Parken ist jedoch auch zum jetzigen Zeitpunkt nach § 12 Abs. 3 Nr. 5 sowie Abs. 4 StVO dort nicht erlaubt. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird geprüft, ob im Kreuzungsbereich Schützenstraße/Elisabeth-Granier-Hof das Ausweisen von Halteverboten für Flächen erforderlich ist, um die Möglichkeit des Abbiegens der Feuerwehr in die Straße Elisabeth-Granier-Hof sicherzustellen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Pkw-Einstellplätze nur in der zeichnerisch festgesetzten Tiefgarage zulässig sind (§ 8 der Textsatzung). Das gilt sowohl für nach NBauO erforderliche als auch für nicht erforderliche Stellplätze. Damit wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr nicht auf den Freiflächen des Vorhabens untergebracht wird. Die gemäß NBauO für das nicht störende Gewerbe und die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze können in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Für die Kindertagesstätte sind zwei Pkw-Stellplätze notwendig, von denen einer rollstuhlgerecht errichtet werden muss. Die für die gewerblichen Nutzungen notwendigen Stellplätze ergeben sich im Baugenehmigungsverfahren aus den tatsächlichen gewerblichen Nutzungen. Insgesamt werden in der Tiefgarage ca. 50 Stellplätze hergestellt. Auch die zehn erforderlichen barrierefreien Stellplätze für die geplanten Wohnungen werden dort realisiert. Die Pkw-Einstellplätze in der Tiefgarage werden nach Maßgabe des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) mit Lade-Infrastruktur ausgestattet.

#### **4.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle Werderstraße befindet sich ca. 250 Meter westlich des Plangebiets in der Vahrenwalder Straße. Hier verkehren die Linien 1, 2 und 8 in den Hauptverkehrszeiten jeweils in einem 10-Minuten-Takt. Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof beträgt zwei Minuten. Die Stadtbahn verkehrt in diesem Bereich unterirdisch und ist über Rolltreppen und einen Fahrstuhl erreichbar und damit barrierefrei. Darüber hinaus verkehren an der Haltestelle auch die Buslinien 128 und 300 in einem 15- bis 30-Minuten-Takt. Die eingesetzten Busse sind durch Fahrzeugrampen barrierefrei.

#### **4.6.3 Radverkehr**

Der Radverkehr ist sehr gut an das Radwegenetz angeschlossen. Auf der nordwestlich des Plangebiets gelegenen Isernhagener Straße verläuft eine Hauptroute des Radverkehrs. Über diese Hauptroute besteht eine Anbindung für Radfahrer\*innen u. a. Richtung Hannover-Mitte. Zwischen den beiden erschließenden Straßen Elisabeth-Granier-Hof und Spichernstraße besteht eine Verbindung für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen.

Im Vorhaben werden Fahrradabstellmöglichkeiten sowohl ebenerdig als auch im Untergeschoss angelegt. Im Innenhof des Vorhabens sind zwei überdachte Fahrradabstellanlagen (zwischen Gebäude 1 und 2 sowie zwischen Gebäude 6 und 7) sowie freistehende Fahrradbügel vorgesehen. Freistehende Fahrradbügel sind auch in den Eingangsbereichen der Ge-

bäude vorgesehen. Die Mehrzahl der Fahrradeinstellplätze wird in der Tiefgarage des Vorhabens geschaffen. Dort sind mehrere Fahrradabstellräume in der Nähe der Aufzüge mit insgesamt ca. 140 Einstellplätzen vorgesehen, die den zukünftigen Bewohner\*innen einen sicheren und trockenen Stellplatz für ihre Fahrräder bieten. Auch Einstellplätze für Lastenräder sind in der Tiefgarage vorgesehen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden insgesamt 200 Fahrradeinstellplätze festgesetzt, von denen 180 für die Wohnnutzung, 2 für die Kindertagesstätte und 18 Fahrradeinstellplätze für das nicht-störende Gewerbe vorgesehen sind. Die Errichtung von darüberhinausgehenden Fahrradeinstellplätzen ist planungsrechtlich zulässig. Nach § 47 und § 44 Abs. 4 Nr. 1 NBauO ergibt sich ein Bedarf an Fahrradeinstellplätzen von 186.

Mindestens 30 Fahrradeinstellplätze (15 % der Fahrradeinstellplätze) werden mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder ausgerüstet. Die Fixierung erfolgt im Durchführungsvertrag.

#### **4.6.4 Fußverkehr**

Das Vorhaben ist gut für Fußgänger\*innen erschlossen. In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Vielzahl relevanter Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Schulen und Spielplätze. Ebenso sind fußläufig mehrere Nahversorgungsmärkte und die Lister Meile zu erreichen. Die beiden Sackgassen Elisabeth-Granier-Hof und Spichernstraße werden im Bereich des Vorhabens durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Für die Bewohner\*innen des Vorhabens besteht im Innenhof eine Durchwegung, die die Punkthäuser erschließt und als eine Verbindung zwischen den Gebäudeteilen sowie zu den Kleinkinderspielplatzflächen und den weiteren Freiflächen darstellt.

### **4.7 Ver- und Entsorgung**

#### **4.7.1 Leitungen und Energie**

Im Vorhaben Elisabeth-Granier-Hof ist für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist eine wichtige Maßnahme für Neubauten beim Erreichen der Klimaziele in Hannover bis 2035. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets der Fernwärmesatzung Hannover.

Die Energieversorgung soll über das Niederspannungsnetz erfolgen. Ein Anschluss an die in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhandenen Leitungen ist möglich. Im Vorhaben ist keine Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich.

Telekommunikationsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Im Vorhaben ist die Installation von Photovoltaik auf den Dächern aller sieben Gebäude vorgesehen (siehe Kapitel 4.8).

#### **4.7.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt durch vorhandene Mischwasserkanäle unter den erschließenden Straßen. Die vorhandenen Leitungen unter der Spichernstraße und der Straße Elisabeth-Granier-Hof sind so dimensioniert, dass sie das neu anfallende Schmutzwasser aufnehmen können. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der geplanten Versiegelung nicht möglich (siehe Kapitel 5.6).

#### **4.7.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung soll im Vorhaben dezentral erfolgen. In den Freiflächen werden zwischen den Gebäuden 1 und 2 sowie zwischen den Gebäuden 6 und 7 Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt. Dort sind Abfallbehälter für Altpapier und Leichtverpackungen vorgesehen.

Im Untergeschoss werden Flächen für Abfallbehälter zur Entsorgung von Rest- und Biomüll geplant. Die Abholung des Abfalls soll über zwei Abholbereiche in der Nähe der Tiefgaragenzufahrt auf der Straße Elisabeth-Granier-Hof und im Osten im Bereich des Entréehof-Platzes erfolgen.

#### **4.7.4 Brandschutz / Feuerwehr**

Der erste Rettungsweg für die Wohnungen erfolgt über die Treppenhäuser ins Freie. Der zweite Rettungsweg wird für die Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses über Anleitern durch die Feuerwehr gewährleistet. Straßenseitig wird der öffentliche Straßenraum inklusive des Rad- und Fußwegs für das Anleitern und das Aufstellen der Feuerwehr genutzt. Das Ausweisen eines Parkverbots in der Straße Elisabeth-Granier-Hof ist nicht erforderlich. Ebenso dient der Entréehof als Feuerwehraufstellfläche. Beim rückwärtigen Bereich des Gebäuderiegels und den beiden Punkthäusern erfolgt das Anleitern mit tragbaren Leitern. Für vier nicht von Leitern zu erreichende Wohnungen in Gebäude 2 und 3 werden Fluchttreppen in Form von Wendeltreppen geplant und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Die Tiefgarage liegt nicht mehr als 4 Meter unterhalb des Geländeniveaus, sodass anlagentechnische Maßnahmen, wie Sprinkleranlagen, maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen nicht erforderlich sind. Die Entrauchung wird über natürliche Entlüftungsöffnungen sichergestellt.

#### **4.8 Klimaschutz und ökologische Standards / Energetische Optimierung**

Die Vorhabenträgerin wurde am 27.02.2024 im Sinne der „Standards zum ökologischen Bauen im städtischen Einflussbereich“ von der Klimaschutzleitstelle beraten. Dabei wurde die Energieversorgung des Vorhabens besprochen und Standards für energieeffizientes Bauen und effektive Energienutzung festgelegt. Die Gebäude des Vorhabens werden mindestens nach Effizienzhaus-55-Standard errichtet.

Das Vorhaben soll an das Fernwärmenetz von Enercity angeschlossen werden.

Auf Grundlage der durch die Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Solar-Leitlinie ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, Solaranlagen mit fest installierten Photovoltaikmodulen auf den Dächern der Gebäude des Vorhabens zu errichten.

Die wichtigsten Ergebnisse der Beratung werden im Durchführungsvertrag fixiert. Hierzu gehört auch die Anzahl der mit E-Mobilität auszustattenden Pkw- und Fahrradstellplätze (siehe Kapitel 4.6.1 und 4.6.3).

### **5 Umweltbelange**

#### **5.1 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist im Bestand zwar mit einer vergleichsweise geringen baulichen Dichte bebaut, dennoch ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebiets nicht zu erwarten. Die Planung verbessert durch die geplante Freiflächengestaltung und Dachbegrünung die ökologische Situation im Vergleich zum Bestand. Durch die geplante Entsiegelung, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ist ein positiver Effekt für das Bioklima und die Biodiversität zu erwarten.

Es sind keine Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotope nach § 20 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG ausgewiesen.

## **5.2 Pflanzen, Tiere und Artenschutz**

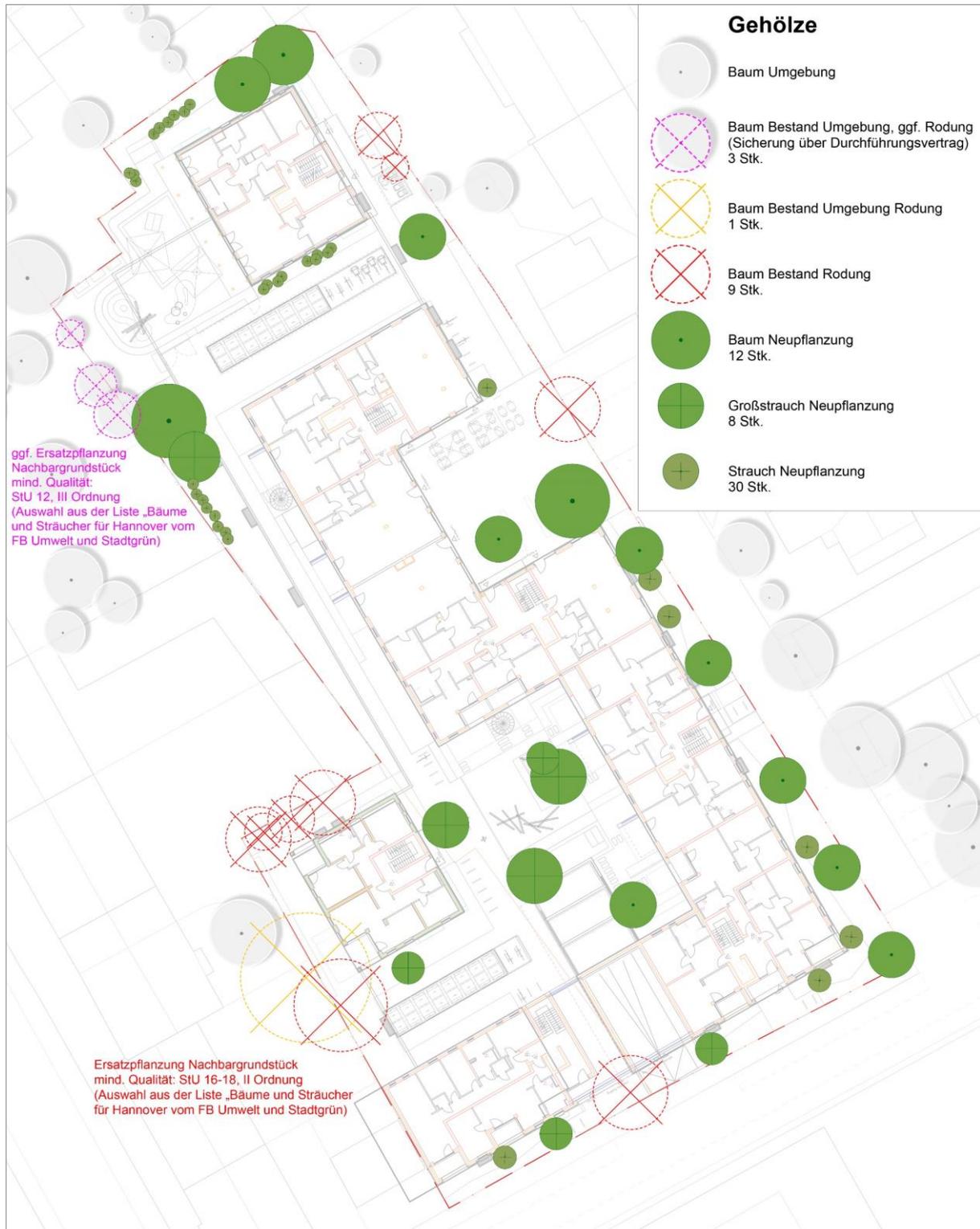
Das Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Tier- oder Pflanzenarten ist nicht bekannt und aufgrund der Flächenstruktur nicht zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine Konflikte mit dem Artenschutzrecht erkennbar. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Vorhabens in jedem Fall zu beachten. Sofern besetzte Nester oder dauerhaft geschützte Lebensstätten festgestellt werden, werden ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergriffen. Dies gilt auch für Lebensstätten an oder in Gebäuden, die im Zuge von Baumaßnahmen abgerissen werden.

Die neun im Plangebiet vorhandenen Bäume (zwei japanische Nelkenkirschen, zwei gewöhnliche Traubenkirschen, ein Spitzahorn, ein Apfeldorn und drei Kupferfelsenbirnen) können bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Für sieben der Bäume sind Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der LHH erforderlich. Im Bebauungsplan werden sieben standortgerechte Laubgehölze als Ersatzpflanzungen festgesetzt (davon zwei Bäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, zwei mit einem Stammumfang von mind. 14 cm und drei mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, § 12 der Textsatzung). Die zu pflanzenden Baumarten werden über die Vorhabenbeschreibung und den Freiflächenplan fixiert. Darüber hinaus werden im Vorhaben weitere Bäume und Strauchpflanzungen vorgenommen (siehe Kapitel 4.4). Die genaue Anzahl und die Standorte der Pflanzungen werden im Freiflächenplan dargestellt, der als Anlage des Durchführungsvertrags Verbindlichkeit erlangt (siehe auch Baumampelplan).

Darüber hinaus kann ein unmittelbar an das Plangebiet angrenzender Baum auf dem Nachbargrundstück Schützenstraße 2 nicht erhalten werden. Hier wird ebenfalls eine Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung vorgenommen: Auf dem Grundstück ist ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Mit der Eigentümerin des Grundstücks ist eine Abstimmung zu der erforderlichen Fällung und Ersatzpflanzung erfolgt.

Auf dem Nachbargrundstück Schützenstraße 7 stehen drei Bäume mit geringem Abstand zur Grenze zum Vorhabengrundstück. Auf dem Vorhabengrundstück wird in diesem Bereich eine Altlastensanierung durchgeführt (siehe Kapitel 5.5.1). Da für diese Sanierung das Ziehen einer temporären Spundwand an der Grundstücksgrenze erforderlich ist, sind die drei Bäume ggfs. nicht zu erhalten. Mit der Nachbarin wurde ein Einvernehmen erzielt, dass die Bäume im Fall eines Abgangs auf Kosten der Vorhabenträgerin auf dem Grundstück der Nachbarin zu ersetzen sind. Die Baumschutzsatzung der LHH ist dabei zu berücksichtigen. Die Stadt ist im Fall einer Beschädigung der Bäume zu informieren.

Abbildung 8: Baumampelplan



Quelle: chora blau Landschaftsarchitektur; bearbeitet

### **5.3 Klimaschutz, Klimawandel und Klimawirkung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens mit Wohnnutzung, kleinteiligem Gewerbe und einer Kindertagesstätte geschaffen. Der Bebauungsplan setzt mit bis zu sechs Vollgeschossen eine höhere bauliche Dichte fest, als dies nach geltendem Planungsrecht gem. Bebauungsplan Nr. 204 zulässig wäre.

Gemäß der „Anpassungsstrategie zum Klimawandel für die Landeshauptstadt Hannover“ strebt die Stadt u. a. eine klimaangepasste Stadtplanung und klimaangepasstes Bauen an. Nach der Fachkarte Klimaanpassung ist für das Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelung eine hohe bis sehr hohe Zunahme der sommerlichen Hitzebelastung bis 2050 zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Grad der Versiegelung im Plangebiet gegenüber der Bestandsituation deutlich verringert. Zudem wird für das Dach der Tiefgarage und für die als Flachdächer geplanten Bereiche des Vorhabens eine Dachbegrünung festgesetzt. Dort, wo im Vorhaben eine Fassadenbegrünung möglich ist, wird diese im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem wird im Bebauungsplan das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, wobei die Anzahl der zu pflanzenden Bäume über die gemäß Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen hinausgeht.

Generell kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben eine Klimarelevanz hat. Als Hauptfaktoren sind hierbei die Errichtung der Gebäude, die Energienutzung im Vorhaben sowie das Mobilitätsverhalten der neuen Bewohner\*innen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Verkehr zu sehen. Bei Umsetzung des Vorhabens werden schon durch die Herstellung von Baustoffen Treibhausgas-Emissionen erzeugt. Gleichzeitig werden bei der Errichtung des Vorhabens die anerkannten Regeln der Technik eingehalten.

Als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz wird das Vorhaben an das Fernwärmenetz angeschlossen. Auf den Dachflächen des Vorhabens ist die Anlage von Solaranlagen mit fest installierten Photovoltaikmodulen gemäß der Solar-Leitlinie der Landeshauptstadt Hannover vorgesehen. Im Durchführungsvertrag wird zudem der Effizienzhaus-55-Standard fixiert. Durch die oben dargestellten Maßnahmen sollen die aus klimatischer Sicht negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden.

Aufgrund des sehr guten Anschlusses des Vorhabens an das ÖPNV-Netz und der innerstädtischen Lage wird von einem verhältnismäßig geringen MIV-Anteil ausgegangen. Zudem wird durch die Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen und die Inanspruchnahme und Versiegelung von Außenbereichsflächen reduziert.

### **5.4 Immissionsschutz**

#### **5.4.1 Verkehrslärm**

Gemäß der Lärmkartierung des Straßenverkehrs Hannover 2022 liegt das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich relevanter verkehrsbedingter Schallimmissionen. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Verkehre und damit verbundene Lärmemissionen erzeugt werden, die erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben werden. Die bisher im Plangebiet vorhandene Stellplatzanlage mit rund 50 Einstellplätzen wird überplant und eine Tiefgarage mit ca. 50 Einstellplätzen neu errichtet. Da es sich bei der geplanten Nutzung überwiegend um Wohnnutzung handelt, ist davon auszugehen, dass pro Stellplatz im Durchschnitt max. 2-3 Fahrten pro Tag erfolgen. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung

kann für den Ist-Zustand von einer vergleichbaren oder höheren Frequenz der Stellplatzbelegungen ausgegangen werden. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs ist dementsprechend nicht zu erwarten. Auch durch die Position der Tiefgarage im Plangebiet sind keine Lärmemissionen zu erwarten, die einen Konflikt erzeugen. In diesem Bereich gibt es keine unmittelbar angrenzenden sensiblen Nutzungen außerhalb des Plangebiets (fensterlose Fassade des Landeskriminalamts) und die Planung des Vorhabens ist so erfolgt (Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster), dass gesunde Wohnverhältnisse innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes gewahrt werden.

Der Schallimmissionsplan der Stadt Hannover von 2018 zeigt, dass sich das Plangebiet bzgl. verkehrslärmbedingter Immissionen mit einem dB(A)-Wert von tagsüber 40–50 in einem vergleichsweise ruhigen Bereich befindet. Diese Werte liegen unter dem in der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete aufgeführten schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) für den Tag. Nachts liegen die verkehrslärmbedingten Immissionen im Plangebiet laut Schallimmissionsplan unter 40 dB(A) und damit unter dem schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005-1 von 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete.

#### **5.4.2 Gewerbelärm**

Vom südlich an das Plangebiet angrenzenden Landeskriminalamt Niedersachsen ist keine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten. Durch die Überplanung des aktuell im Plangebiet ansässigen Straßenreinigungsbetriebs fällt eine Emissionsquelle für Anlagenlärm weg. Die weitere derzeit im Plangebiet zulässige gewerbliche Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. In der Lärmkartierung Gewerbe von 2022 wird nachts keine anlagenbedingte Lärmimmission für das Plangebiet dargestellt. Die im Vorhaben geplanten gewerblichen Nutzungen werden so festgesetzt, dass dort keine das Wohnen störenden Gewerbebetriebe zulässig sind. Ein Lärmkonflikt wird so ausgeschlossen.

### **5.5 Boden / Altlasten**

#### **5.5.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zwei Altlastenstandorte vermerkt. Die Einträge der Flächen in das Altlasten- und Verdachtsflächenkataster erfolgten aufgrund der vorherigen Nutzungen und dem damit verbundenen branchenspezifischen Kontaminationspotential.

Aus der Geschichte des Grundstücks „Weißenburgstraße 2A“ wird ersichtlich, dass das Areal seit mindestens 1882 bis ca. 1973 industriell genutzt wurde. Neben einer Fabrik zur Herstellung von Wärmeschutz waren auf dem Areal eine chemisch-technische Artikelfabrik, ein Rohprodukthandel, Gummiwarenfabriken, ein Heizungs- und Apparatebauer, eine Tischlerei sowie ein Biergroßhandel ansässig. Außerdem ist für die „Weißenburgstraße 2A“ seit 1987 bekannt, dass es durch eine defekte Heizölleitung zu einer Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers kam. Der Schaden wurde 2015 mit einer Größe von ca. 90 m<sup>2</sup> und bis zu einer Tiefe von 8,0 Meter unter Geländeoberkante (u. GOK) mit maximalen Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)-Gehalten von 13.000 mg/kg bestimmt. Zudem besteht eine Prüfwertüberschreitung durch aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Die Oberfläche des Schadens wurde bei 2,7 Meter u. GOK bestimmt. Somit ist der Schaden in und unterhalb der geplanten Baugrube (ca. 4 Meter u. GOK) anzusetzen.

Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung wurde zunächst eine Direct-Push Sondierung im Abstrom des MKW-Schadens in drei verschiedenen Tiefen durchgeführt, um die Auswirkungen des bekannten Heizölschadens auf das Grundwasser in verschiedenen Tiefen zu bewerten. Darüber hinaus wurden fünf Kleinrammbohrungen auf dem Grundstück durchgeführt und das entnommene Bodenmaterial bis zu einer Tiefe von 10 Meter beprobt. So konnte die genaue Lage des Schadens präzisiert werden. Um den Grundwasserabstrom genau zu bewerten und die Schadstofffracht im Grundwasser einzuschätzen, wurden weiterhin vier Grundwassermessstellen an der Grundstücksgrenze platziert. Als Ergebnis war eine geringe Fracht aus dem Schadstoffzentrum festzustellen.

Aufgrund der sehr tiefen Teilbelastung bis zu 10 Meter u. GOK ist eine vollständige Bodensanierung des Schadens unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten in Anbetracht der geringen Fracht weder nachhaltig noch sinnvoll. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme wird die Bebauung zurückgebaut und der Boden oberhalb des Schadens entfernt. Weiterhin werden die oberen zwei Meter des kontaminierten Bodens für den Bau der Tiefgarage ausgehoben. Darüber hinaus ist eine Sanierung des Schadens in Form einer Teilquellensanierung auf einer Fläche von 140 m<sup>2</sup> bis zu einer Tiefe von 5 Meter u. GOK vorgesehen, um einen potenziellen negativen Einfluss des Schadens auf die vorhandenen Schutzgüter auch bei größeren Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu minimieren.

Bei diesem Vorgehen können große Teile des belasteten Materials entfernt werden, während die Grundwasserabsenkung und deren Folgen (z. B. Standsicherheit für Umgebungsbebauung, Grundwasserfördervolumen zum Aufreinigen etc.) begrenzt ist. Dies ist ein nachhaltiger Kompromiss, der den Bodenaushub sowie den Bodentransport reduziert, während das Schutzgut Grundwasser soweit möglich gesichert wird. Zwar wird die vorhandene Grundwasserkontamination mit dieser Sanierungsvariante nicht vollständig saniert, jedoch wird die Situation für das Grundwasser verbessert, da ein Teil der Schadstoffquelle entfernt wird und somit keine weitere Lösung von Schadstoffen aus diesem Bereich im Grundwasser erfolgen kann.

Das Konzept zur Sanierung des Altlastenschadens wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Hannover erarbeitet. Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen und damit verbundene Schutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag fixiert. Die geplante Nutzung als Wohnstandort und als Außenfläche der Kindertagesstätte ist nach Durchführung der skizzierten und fixierten Sanierung möglich.

Die ungefähre Lage des Heizölschadens wird im Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Dies erfolgt auch, da nur der oberflächennahe Bereich des Schadens saniert wird und in größeren Tiefen ein Schaden verbleibt. Die für die geplante Nutzung erforderliche Teilsanierung der Fläche gem. Sanierungskonzept wird im Durchführungsvertrag als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens fixiert. Darüber hinaus wird in der Textsatzung ein Hinweis zu dem Schaden aufgenommen.

Neben der „Weißenburgstraße 2 A“ wird zudem auch der „Elisabeth-Granier-Hof 5“ im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster geführt. Es geht aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster hervor, dass das Gebiet seit mindestens 1945 bis ca. 1990 industriell genutzt wurde. Außer einer Spedition mit Eigenverbrauchstankstelle, Waschplatz und Werkstatt war eine Maschinenbehandlung vor Ort ansässig. In diesem Bereich wurden ebenfalls Bohrungen durchgeführt und Proben entnommen, in denen leicht erhöhte PAK-Gehalte festgestellt wurden. Diese sind für trümmerschutthaltige Auffüllungen nicht ungewöhnlich und sind abfallrechtlich

relevant. Weitere Auffälligkeiten waren im analysierten Bodenmaterial der Bohrung nicht vorhanden. Zusätzlich wurde an dieser Stelle das Grundwasser mit Hilfe einer temporären Grundwassermessstelle überprüft. In der zugehörigen Wasserprobe konnten keine der analysierten Schadstoffe nachgewiesen werden.

### **5.5.2 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 sechs 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 einzureichen.

### **5.5.3 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für das Plangebiet besteht – bis auf den Bereich des Bestandsgebäudes Elisabeth-Granier-Hof 5 – ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **5.6 Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet aufgrund der intensiven Bebauung nicht versickert werden. Eine teilweise Zurückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt durch die Dachbegrünung auf der Tiefgarage und auf den begrünten Flachdächern des Vorhabens. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

## **5.7 Störfallrecht**

Das Plangebiet liegt im Achtungsabstand eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), also einem Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV Störfall-Verordnung. Dabei handelt es sich um den Betriebsbereich der VSM Vereinigte Schmirgel- u. Maschinen-Fabriken AG, der sich ca. 1.800 Meter nordwestlich des Plangebiets befindet (Siegmundstraße 17, 30165 Hannover). Für den Betrieb VSM Vereinigte Schmirgel- u. Maschinen-Fabriken AG liegt ein qualifiziertes Abstandsgutachten vor, in dem ein Sicherheitsabstand von 90 Meter als angemessen ermittelt wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens sind mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover abgestimmt und können für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden. Das Vorhaben befindet sich demnach außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands des Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG. Ein Konfliktpotenzial für diesen Bebauungsplan ist somit nicht gegeben.

## **6 Durchführungsvertrag**

Die Vorhabenträgerin (Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG) hat für die Grundstücke Elisabeth-Granier-Hof 5 und Weißenburgstraße 2A, mit Schreiben vom 22.09.2022, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Am 05.06.2024 wurde ein erweiterter Einleitungsantrag für die Erweiterung des Geltungsbereichs um das Nachbargrundstück Elisabeth-Granier-Hof 3 gestellt.

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

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben mit einem festgelegten Zeitplan,
- Übernahme der Kosten und Folgekosten der Planung durch die Vorhabenträgerin,
- Schaffung von 30 % geförderten Wohnungen,
- Gestaltung der Freiflächen des Vorhabengrundstücks (Freiflächenplan),
- Maßnahmen zur Altlastensanierung,
- Einhaltung der Baumschutzsatzung,
- Fixierung der Ergebnisse der Abstimmung mit der Klimaschutzleitstelle.

## **7 Gutachten**

Die in der Begründung zum Bebauungsplan verwendeten Gutachten wurden durch die Stadt Hannover geprüft. Sie schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Sie können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

Im Einzelnen sind dies die folgenden Gutachten:

- Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinenfabriken AG (Inherent Solutions Consult GmbH & Co KG, Dezember 2017)
- Ergänzende Historische Recherche Elisabeth Granier Hof (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 25.06.2024)
- Baufeldherrichtung Elisabeth-Granier-Hof – Orientierende Untersuchung Phasen 1+2 (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 20.02.2025)

## **8 Kosten für die Stadt**

Mit der Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1916 wird bei einer Fortführung des Verfahrens ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Übernahme der Kosten und Folgekosten der Planung geregelt werden.

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Planentwurfs aufgestellt  
von Plan und Praxis GbR

Berlin, .....

Der Verwaltungsausschuss der Landes-  
hauptstadt Hannover hat der Begründung  
des Entwurfs am ..... zuge-  
stimmt.

.....  
Jakob Köhler

für den Fachbereich Planen und Stadtent-  
wicklung, Fachbereichsleitung

Hannover, .....

.....  
Warnecke (Leitender Baudirektor)