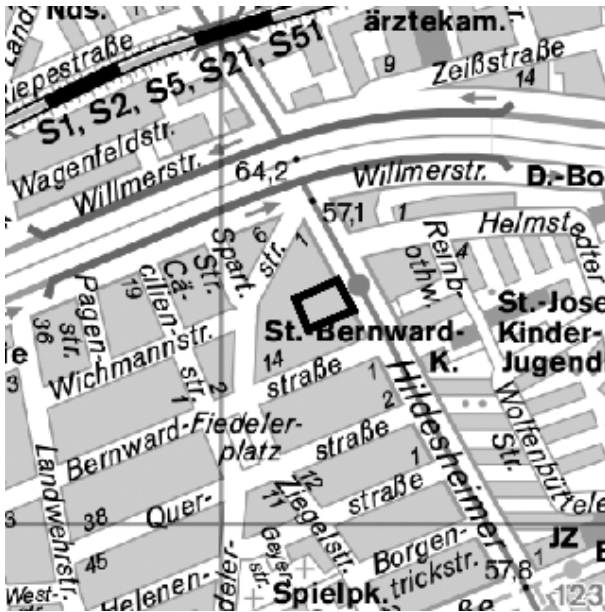


Entwurf zur Veröffentlichung, 16.04.2026

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1926
- Hildesheimer Straße 230 -



Stadtteil: Döhren

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Hildesheimer Straße 230.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Anlass der Planung	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	4
2.1. Verfahren	4
2.2. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.3. Geltendes Planungsrecht	6
2.4. Denkmalschutz	6
2.5. Soziale Infrastruktur / Versorgung	7
3. Städtebauliche Ziele	8
3.1. Bauland / Festsetzungen	9
3.2. Planungsalternativen	11
4. Verkehr und Erschließung	12
4.1. Verkehr	12
4.2. Ver- und Entsorgung	13
5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	13
5.1. Eingriffsbewertung	13
5.2. Naturschutz / Artenschutz	13

5.3.	Lärmschutz	14
5.4.	Boden- und Grundwasserschutz	14
5.5.	Hochwasser und Starkregen	15
5.6.	Klimawandelanpassung	15
5.7.	Kampfmittel	16
6.	Kosten für die Stadt	16

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks Hildesheimer Straße 230 im Stadtteil Döhren. Das Grundstück war über mehr als ein Jahrhundert Standort der traditionsreichen Gaststätte „Wichmann“ und besaß eine hohe stadtteilprägende Bedeutung. Nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung im Jahr 2015 und dem anschließenden Abriss des Gebäudes entstand an einer wichtigen Einfallstraße der Stadt Hannover eine städtebaulich unbefriedigende Situation.

Für das Gebiet wurde am 07.05.2015 eine Erhaltungssatzung beschlossen, um die besondere städtebauliche und stadträumliche Qualität zu sichern. In den Folgejahren erarbeiteten die Eigentümer*innen Bauantragsunterlagen, die den Zielen der Erhaltungssatzung entsprachen. Aufgrund erheblicher Mängel in der vorhandenen Bausubstanz sollte das Gebäude nach dem Abriss jedoch weitestgehend rekonstruiert werden. Hierfür lag ein genehmigter Bauantrag vor, der den Zielen der Erhaltungssatzung in vollem Umfang entspricht. Mit der Umsetzung wurde nicht begonnen; ein konkreter Baubeginn wurde seitens der Eigentümer*innen – nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Baukosten – nicht in Aussicht gestellt.

Im August 2023 ging zudem eine Bauvoranfrage für eine Bebauung des Grundstücks ein, die nicht den Zielen der Erhaltungssatzung entsprach und deshalb versagt wurde. Es folgte eine gerichtliche Überprüfung dieser Entscheidung, die mit Rücknahme der Klage endete.

Ziel des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch eine Bebauung zu schaffen, die sich in Maßstab, Kubatur und Nutzungsstruktur in das gewachsene Umfeld einfügt und die besondere stadträumliche Situation angemessen berücksichtigt.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde durch den Rat der Landeshauptstadt Hannover eine Veränderungssperre beschlossen. Diese dient der Sicherung der Bauleitplanung und verhindert Vorhaben, die den künftigen Festsetzungen widersprechen würden.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 2. Mai bis zum 3. Juni 2024 und der Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke der Planung stellte sich heraus, dass das ursprünglich verfolgte Nutzungskonzept, einen Ersatzbau der Gaststätte Wichmann in ähnlicher Kubatur zu errichten und den offenen Blockrand zu erhalten, nicht weiterverfolgt werden soll. Durch eine Blockrandschließung entlang der Hildesheimer Straße ergibt sich die Chance einer nachhaltigen Stadtreparatur, zumal dies ein Potential für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum darstellt.

Die Umsetzung der Erhaltungssatzung wird daher als nicht mehr zielführend angesehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist weiterhin notwendig, um eine qualitätsvolle Nachverdichtung des letzten freien Grundstücks in diesem Bereich zu gestalten und um der angrenzenden denkmalgeschützten Gruppe baulicher Anlagen gerecht zu werden.

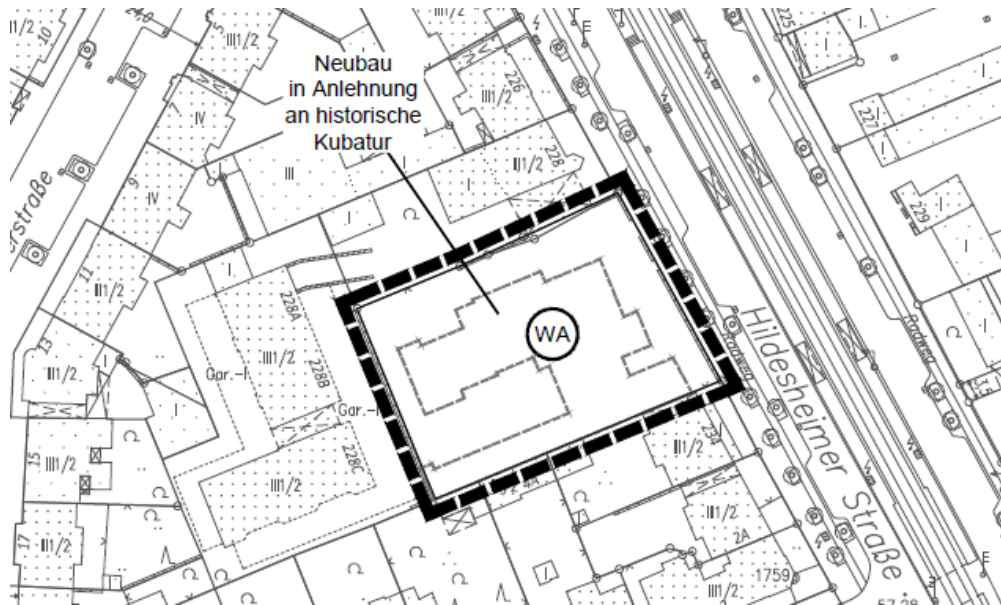


Abbildung 1 Auszug aus der Anlage 3 des Beschlusses über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Ziele- und Zweckeplan)

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das rund 1.900 m² große Plangebiet befindet sich an der Hildesheimer Straße, einer historisch gewachsenen Hauptverkehrsachse zwischen der Innenstadt und den südlichen Stadtteilen. Es ist Teil einer geschlossenen Blockstruktur mit heterogen bebautem Blockinnenbereich. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung grenzen überwiegend Wohnnutzungen mit einzelnen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen an. Im Umfeld des Plangebiets sind bereits einzelne rückwärtige Bebauungen im Blockinnenbereich vorhanden.

2.1. Verfahren

Die Landeshauptstadt Hannover ist grundsätzlich bestrebt, mit dem Instrument des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur zu sichern und vorhandene innerstädtische Flächenpotentiale zu aktivieren. Durch die Entwicklung bereits erschlossener Grundstücke im Innenbereich kann eine ressourcenschonende Nachverdichtung erfolgen und zugleich eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Das Plangebiet an der Hildesheimer Straße befindet sich innerhalb eines bereits vollständig erschlossenen und baulich geprägten Quartiers. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 1926 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind aus den folgenden Gründen erfüllt:

- Der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.900 m² 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.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend.

Es wird daher von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Es ist nicht geplant, auf einzelne Verfahrensschritte zu verzichten.

Obwohl die Ziele der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sich von den Zielen des Bebauungsplans in wesentlichen Punkten unterscheiden, muss die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht erneut durchgeführt werden, da von ihr gem. § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen werden kann.

2.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2016** (RROP 2016) für die Region Hannover ist der Geltungsbereich als bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich gekennzeichnet. Gemäß Stellungnahme der Region Hannover vom 16.05.2024 ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Im **Flächennutzungsplan** wird das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Hildesheimer Straße fungiert als Hauptverkehrsstraße. Nördlich vom Plangebiet, an den Südschnellweg angrenzend, ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Westlich des Plangebietes ist ein Bereich mit Marktfunktion und das Symbol „Wochenmarkt“ dargestellt. Südöstlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Hildesheimer Straße, stellt der Flächennutzungsplan ein kirchliches Gemeindezentrum dar.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, blaue Umrandung: Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich somit in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld mit einzelnen ergänzenden Gemeinbedarfs- und gewerblichen Nutzungen in räumlicher Nähe.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen stehen damit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Geltendes Planungsrecht

Der gesamte Block liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 653, der als einfacher Bebauungsplan überführt wurde. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit, wenn dazu keine Festsetzungen im Fluchtlinienplan vorliegen, nach dem Einfügen in die Eigenart der Umgebung gemäß § 34 BauGB. Der Bebauungsplan überplant den Fluchtlinienplan, der mit Satzungsbeschluss im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft tritt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Hildesheimer Straße 230“, die mit Satzungsbeschluss in einem kombinierten Beschluss aufgehoben werden soll.

Östlich schließt der Bebauungsplan Nr. 1003 an, der für die Hildesheimer Straße eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gilt der Bebauungsplan Nr. 161, der als Durchführungsplan ein Wohngebiet festsetzt. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung grenzt unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB an, der überwiegend durch Wohnnutzungen mit einzelnen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen geprägt ist und dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets entspricht.

2.4. Denkmalschutz

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich konstituierende Bestandteile der Gruppe baulicher Anlagen Hildesheimer Straße 234 sowie Bernwardstraße 2a, 2, 4 und 6. Diese Gebäude

und zugehörige Freiflächen unterliegen den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten (u.a. Maßstab, Proportion und Materialverwendung) und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Gemäß § 10 NDSchG bedürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen, einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.5. Infrastruktur / Versorgung

Die Umgebung der Hildesheimer Straße 230 weist eine insgesamt sehr gut ausgebaute Infrastruktur auf, die sowohl die Versorgung des täglichen Bedarfs als auch Bildungs- und Betreuungsangebote abdeckt.

Im Bereich der Kinderbetreuung sind mehrere Kindertagesstätten im näheren Umfeld vorhanden, sowohl in öffentlicher als auch in freier Trägerschaft. Diese verteilen sich auf die angrenzenden Wohnquartiere und sind in der Regel fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Auch das schulische Angebot ist vielfältig. In der näheren Umgebung fußläufig erreichbar ist die Grundschule Suthwiesenstraße. Weiterführende Schulen sind ebenfalls im erweiterten Umfeld vorhanden, beispielsweise die Dietrich-Bonhoeffer-Realschule oder die Heinrich-Wilhelm-Oberschule sowie weitere Schulstandorte in der Südstadt und in Döhren.

Die Nahversorgung im Bereich der Hildesheimer Straße sowie in den angrenzenden Quartieren ist als sehr gut zu bewerten. Mit dem zentralen Versorgungsbereich Döhren, der sich entlang der Fiedeler Straße über den Fiedeler Platz bis zur Borgentrickstraße erstreckt, befindet sich ein leistungsfähiger Einzelhandelsschwerpunkt im räumlichen Zusammenhang. Dieser weist eine hohe Angebotsdichte insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (u. a. Lebensmittel, Bäckereien, Apotheken) sowie ergänzender Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auf.

Das Angebot wird durch gastronomische Einrichtungen und kleinteilige Fachgeschäfte ergänzt. Darüber hinaus bestehen weitere Versorgungsangebote mit überörtlicher Bedeutung sowohl in Richtung Innenstadt als auch im Bereich Döhren, sodass eine umfassende Versorgung der Bevölkerung sichergestellt ist.

Zusätzlich profitieren die Bewohner*innen von der Nähe zu bedeutenden Freiräumen wie dem Maschsee, der sowohl für Freizeit als auch für Erholung eine wichtige Funktion erfüllt und die Wohn- und Lebensqualität deutlich erhöht.

3. Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung im Bereich des Plangebiets an der Hildesheimer Straße nachhaltig zu sichern und eine dem Standort angemessene Nachnutzung zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld entlang einer bedeutenden innerstädtischen Verkehrsachse und weist eine besondere stadträumliche Bedeutung aufgrund der hochwertigen angrenzenden den Straßenraum säumenden Bebauung in einer Blockstruktur auf.

Zentrales städtebauliches Ziel ist die Schließung der bestehenden Baulücke des Baublocks zwischen Hildesheimer Straße, Fiedelerstraße und Bernwardstraße und die Herstellung einer klar gefassten Straßenraumkante im Sinne einer Blockrandbebauung. Hierdurch soll die räumliche Fassung der Hildesheimer Straße gestärkt und das Erscheinungsbild des Straßenraums harmonisiert werden. Der Blockinnenbereich wird künftig vor Schallimmissionen geschützt und als ruhiger, qualitätsvoller Aufenthaltsbereich ausgebildet. Im Vergleich zu einer der Erhaltungssatzung entsprechenden, eingeschossigen Rekonstruktion der ehemaligen Gaststätte Wichmann soll mit dieser Zielsetzung die Chance einer qualitätsvollen Stadtreparatur wahrgenommen werden. Zugleich kann die Bebauung einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs leisten.

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Kubatur und Gestaltung in die umgebende Struktur einfügen. Insbesondere wird angestrebt, die prägenden Elemente der benachbarten Bebauung aufzunehmen. Dies betrifft vor allem die Gebäudehöhen, die Dachform sowie die Gliederung der Fassaden.

Den südlich angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäuden kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu, da sie das Ortsbild wesentlich prägen und über ihren Schutzstatus als Gruppe baulicher Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG hinaus als geschichtliches Zeugnis und ob ihres Schauwertes städtebaulich bedeutsam und erhaltenswert sind. Die Häuser sind durchweg dreigeschossige, zweispännige Bauten mit ausgebauten Satteldächern. Die Neubebauung soll deren charakteristische Trauf- und Firsthöhen sowie den Rhythmus der Fassaden aufnehmen und so zu einem stimmigen Gesamtbild beitragen.

Neben der straßenbegleitenden Bebauung wird im rückwärtigen Bereich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Ziel ist es, das vorhandene Flächenpotential im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen, ohne die Qualität des Blockinnenbereichs wesentlich zu beeinträchtigen. Durch eine reduzierte Gebäudehöhe gegenüber der straßenseitigen Bebauung wird eine abgestufte städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die den Übergang vom öffentlichen Straßenraum zum privaten Hofbereich angemessen gestaltet.

Im rückwärtigen Bereich bietet sich die Errichtung von Reihenhäusern (Hausgruppe) an, womit die Durchmischung Alt-Döhrens durch die Ermöglichung vielfältiger, kleinteiliger Wohntypologien gestärkt wird.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept eine ausgewogene Kombination aus Nachverdichtung und Einfügung in den Bestand. Es trägt dazu bei, die historisch gewachsene Struktur des Quartiers zu stärken, das Ortsbild zu sichern und zugleich zusätzlichen Wohnraum in integrierter Lage zu schaffen.

3.1. Bauland / Festsetzungen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur werden für das Plangebiet differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB z. T. i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** bestimmt, um die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld fortzuentwickeln. Dies ermöglicht auch weiterhin eine gastronomische Nutzung sowie weitere wohngebietsverträgliche Nutzungen im Erdgeschoss. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie des erhöhten Verkehrs- und Immissionsaufkommens mit der angestrebten Wohnnutzung und der Sicherung der Wohnruhe nicht vereinbar sind. Zudem widersprechen sie dem Ziel einer ortsbildverträglichen Einfügung in die bestehende, teilweise denkmalgeschützte Bebauung; die Versorgung ist durch bestehende Anlagen im Umfeld bereits gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** und einer **Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2** festgesetzt und richtet sich damit nach den Orientierungswerten für die Bestimmung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der Werte, insbesondere für die GRZ, würde zu einer unverhältnismäßigen Versiegelung des Grundstücks führen.

Zur Sicherung einer ortsbildverträglichen Einfügung werden gestalterische Festsetzungen getroffen: Die Dachform ist als **Satteldach** auszubilden, wobei Dachgauben mit einer Breite von max. 2 m und Zwerchhäuser zulässig sind. Die **Firstrichtung der Hauptanlage orientiert sich** an den angrenzenden Bestandsgebäuden. Dabei kommt insbesondere den südlich angrenzenden, denkmalgeschützten Gebäuden eine besondere Bedeutung zu. Deren prägende Anschlusshöhen und Gliederungselemente sind fortzuführen, um ein harmonisches Straßenbild zu gewährleisten.

Damit sich ein Neubau in das qualitätsvolle städtebauliche Umfeld und insbesondere das benachbarte Denkmalensemble einfügt, sollen die **Tauf- und Firsthöhen** der umgebenden Bebauung entlang der Hildesheimer Straße aufgenommen werden. Die zulässige Firsthöhe wird mit einem Höchstmaß von 17,0 m bis 18,0 m über Bürgersteig-Anschlusshöhe (ü. BAH) und für die Traufhöhe ein Höchstmaß der baulichen Anlagen mit 12,5 m ü. BAH festgesetzt.

Zwerchhäuser müssen mit einem Satteldach, das rechtwinklig zur Hauptanlage steht, ausgeführt werden. Dies dient ebenfalls dazu, ein harmonisches Straßenbild zu erreichen. Der Unterschied zwischen Dachgauben und Zwerchhäusern besteht darin, dass die Dachgaube eine vorhandene oder anzulegende Dachfläche durch den Aufbau durchbricht, während sich das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein erstreckt, jedoch optisch als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.

Die rückwärtige Bebauung wird auf **zwei Vollgeschosse** beschränkt. Hierdurch wird eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung zu be-

einträchtigen. Des Weiteren entspricht dies dem Planungsziel, den Blockinnenbereich mit Reihenhäusern zu bebauen. Außerdem wird eine abgestufte Höhenentwicklung vom Straßenraum zum Blockinneren gewährleistet und eine verträgliche Einbindung in die umgebende Bebauungsstruktur erreicht.

II. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den straßenseitigen Bereich wird eine vordere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die durch **eine Baulinie** entlang der Hildesheimer Straße sowie durch eine **rückwärtige Baugrenze** definiert wird. Ziel ist die Schließung der bestehenden Baulücke und die Herstellung einer durchgehenden Blockrandbebauung. Entsprechend wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Baulinie darf pro Gebäude ausnahmsweise über **eine Länge von 6 m für die Ausbildung von Zwerchhäusern um 1,5 m in Richtung der Hildesheimer Straße überschritten** werden. Dies dient dazu, die Fassaden entlang der Straße zu gliedern und nimmt ein typisches Gestaltungsmerkmal der angrenzenden Bebauung und der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG auf.

Eine offenerere Festsetzung, etwa durch die ausschließliche Festsetzung von Baugrenzen oder die Zulassung einer offenen Bauweise, wurde geprüft, jedoch verworfen, da die Schließung des Blockrandes sowie die durchgängige, durch Zwerchhäuser rhythmisierte und gegliederte Bauflucht prägende Merkmale der angrenzenden Bebauung sind.

Für den rückwärtigen Bereich wird durch **Baugrenzen** eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die auf die angrenzende grenzständige Bebauung reagiert. Die Länge des Baufeldes wird mit 20,0 m festgesetzt und orientiert sich hierbei an typischen Maßen von Reihenhäusern und ermöglicht rückwärtige kleinere Privatgärten.

Für den rückwärtigen Bereich wird eine abweichende Bauweise und eine Beschränkung auf **Hausgruppen** festgesetzt, um dem Planungsziel einer typologischen Mischung im Blockinnenbereich Rechnung zu tragen. Während im Süden an die Grenze des benachbarten Grundstückes angebaut werden soll, soll zu den anderen Grundstücksgrenzen Abstand gehalten werden. Dies ermöglicht ein flächensparendes Anbauen, das auf die Bestandssituation reagiert.

Auch für den rückwärtigen Bereich wurde geprüft, ob eine großzügigere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist. Eine solche Lösung wurde jedoch verworfen, da ein baulicher Anschluss an die Hauswand des benachbarten südlichen Grundstückes eine städtebaulich vertretbare Lösung darstellt und mit dem Baufeld in einer Länge von 20 m sichergestellt wird, dass die Obergrenze der überbaubaren Fläche gemäß BauNVO eingehalten werden kann.

Die Baufelder werden so zueinander angeordnet, dass zwischen ihnen eine Hofsituation entstehen kann und nördlich des rückwärtigen Baufelds ein ausreichend großer zusammenhängender entsiegelter Bereich freigehalten wird, um der Versiegelung der angrenzenden Bebauung entgegenzutreten. Dies dient neben dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten auch einer Verbesserung des Mikroklimas vor Ort, da insbesondere im nördlich angrenzenden Bereich des Blocks die Grundstücke eine hohe Versiegelung aufweisen. Im freigehaltenen nicht

überbaubaren Bereich befinden sich bei 30-jährlichen Niederschlagsereignissen außerdem vernässte Flächen durch Oberflächenabfluss. Südlich angrenzend finden sich wiederum größere zusammenhängende Gartenflächen.

Eine weitergehende Ausnutzung des Grundstücks wurde im Rahmen der Abwägung geprüft. Diese wurde jedoch verworfen, da die benannten städtebaulichen Qualitäten mit einer höheren Ausnutzung nicht mehr gewährleistet werden könnten.

III. Flächen für das Parken von Fahrzeugen bzw. Ausschluss von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB u. § 12 Abs. 4 BauNVO)

Es werden **oberirdische Stellplätze** bis auf solche Stellplätze, die nach § 49 NBauO notwendig sind, ausgeschlossen. Dies dient dazu, die Versiegelung zu begrenzen, eine der Lagegunst angemessene hohe Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen und trotzdem ein Mindestmaß unversiegelter Fläche auf dem Grundstück zu gewährleisten. Der Ausschluss erscheint auch wegen der überdurchschnittlich guten Anbindung an den ÖPNV geeignet.

IV. Fassadengestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im Plangebiet sind die Außenfassaden, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, mit unglasiertem rotem Vollsteinklinker (Stärke $\geq 11,5$ cm), Putz oder einer Kombination beider Materialien herzustellen. Diese Vorgaben sollen ebenfalls das Einfügen in den Bestand in der Umgebung gewährleisten.

Insgesamt tragen die Festsetzungen dazu bei, die städtebauliche Figur des Blockrandes zu stärken, eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen und zugleich die Belange des Ortsbildes sowie des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

3.2. Planungsalternativen

Im Rahmen der Abwägung wurden u. a. nachfolgende Planungsvarianten betrachtet:

- Variante 1 – Neuerrichtung eines Ersatzgebäudes entsprechend der Erhaltungssatzung: Hierbei sollte ein einzelnes, freistehendes, eingeschossiges Gebäude in Anlehnung an die historische Gestalt errichtet werden. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Eingaben der Träger öffentlicher Belange zeigte sich aber, dass für eine solche Kubatur keine wirtschaftlich dauerhaft tragfähige Nutzung gefunden werden konnte. Sie hätte darüber hinaus eine höhere Gesamtversiegelung zur Folge, da sich die Bebauung flächig über das Plangebiet verteilt. Ein Bebauungsplan auf dieser Entwurfsgrundlage wurde als nicht rechtssicher aufstellbar eingeschätzt. Es wurden mehrere Varianten überprüft, die der Erhaltungssatzung und auch den ursprünglichen Zielen und Zwecken der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechen. Trotz Prüfung mehrerer Untervarianten musste diese Lösung deshalb verworfen werden.
- Variante 2 – Schließung der Baulücke ohne Hinterlandbebauung: Die Baulücke wird ausschließlich straßenseitig durch eine Blockrandbebauung ergänzt. Diese Variante würde das Straßenbild ordnen und im dicht bebauten Blockinnenbereich einen kleinklimatischen Ausgleich schaffen, nutzt das Plangebiet jedoch nur eingeschränkt für die Innenentwicklung.

- Variante 3 – Schließung der Baulücke mit Hinterlandbebauung (Planvariante):
Zusätzlich zur straßenseitigen Blockrandbebauung wird im rückwärtigen Bereich eine Hinterlandbebauung zugelassen. Durch Begrenzung der Gebäudehöhe, der Baumasse sowie durch die Sicherung ausreichender Abstände wird eine verträgliche Nachverdichtung erreicht. Diese Variante trägt dem Wohnraumbedarf und dem Ziel der flächensparenden Innenentwicklung in besonderem Maße Rechnung.
- Variante 4 – Nullvariante (Verzicht auf Planung):
Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets im Wesentlichen ungesteuert nach § 34 BauGB erfolgen.
Um eine qualitätsvolle Nachverdichtung des letzten freien Grundstücks zu gestalten und um der angrenzenden denkmalgeschützten Gruppe baulicher Anlagen gerecht zu werden, ist eine Aufstellung notwendig. Insbesondere die Traufhöhe einiger Zwerchhäuser entlang der Hildesheimer Straße sorgt dafür, dass nach § 34 BauGB eine Bebauung ermöglicht werden könnte, die die Wahrnehmung der denkmalgeschützten Häuser negativ beeinflussen würde.

4. Verkehr und Erschließung

4.1. Verkehr

Die Hildesheimer Straße 230 liegt an einer der wichtigsten Nord-Süd-Verkehrsachsen der Stadt und ist insgesamt sehr gut erschlossen. Im öffentlichen Personennahverkehr besteht eine hervorragende Anbindung über die entlang der Hildesheimer Straße verlaufende Stadtbahntrasse. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt die Stadtbahnhaltestelle Fiedelerstraße. Diese wird von mehreren Stadtbahnlinien bedient: die Linien 1, 2, 8 und 18, die eine direkte Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die südlichen Stadtteile und das Umland ermöglichen. Durch die hohe Taktfrequenz und die Bündelung mehrerer Linien ist die ÖPNV-Erschließung als überdurchschnittlich gut zu bewerten.

Auch für den Radverkehr ist der Standort günstig gelegen. Entlang der Hildesheimer Straße bestehen überwiegend ausgebaute Radverkehrsanlagen in Form von Radwegen oder Radfahrstreifen, die eine durchgängige Verbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung Döhren und Laatzen ermöglichen. Darüber hinaus bestehen Verknüpfungen zu angrenzenden Nebenstraßen sowie zur Veloroute 8, welche mit hohem Standard ausgebaut wurde. Dadurch sind wichtige Ziele wie der Maschsee oder die Innenstadt schnell zu erreichen. Die Planung und Anordnung ausreichender Fahrradabstellanlagen erfolgt im Bauantragsverfahren.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist ebenfalls sehr gut. Die Hildesheimer Straße fungiert als leistungsfähige Hauptverkehrsstraße und wichtige Einfallstraße in die Innenstadt. Sie gewährleistet eine direkte Verbindung sowohl in das Zentrum von Hannover als auch in die südlich gelegenen Stadtteile und weiterführend in Richtung Laatzen und Messe. Die Straße ist in weiten Teilen mehrspurig ausgebaut. Allerdings ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung mit zeitweisen Einschränkungen der Verkehrsqualität zu rechnen. Zudem ist das Angebot an Parkmöglichkeiten im unmittelbaren Straßenraum begrenzt.

Insgesamt weist der Standort somit eine sehr gute verkehrliche Erschließung in allen Verkehrsarten auf, mit besonderen Stärken im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs. Dies gilt auch für den Fußverkehr.

4.2. Ver- und Entsorgung

Falls die Durchlässigkeit des Bodens eine Versickerung nicht zulässt, ist ein Regenwasserbewirtschaftungssystem zu entwickeln. Die hierfür erforderlichen Flächen sind auf dem Grundstück entsprechend vorzuhalten. Das gedrosselt abzuführende Regenwasser ist an die bestehende Kanalisation in der Hildesheimer Straße anzuschließen.

Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Regenwassernutzung sind bei Neuerschließungen vorrangig und umfassend auszuschöpfen. Erst danach darf Regenwasser – mit einer Abflussbeschränkung von 3 l/s-ha – verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Geplante Grundstücksanschlussleitungen dürfen den Nenndurchmesser DN 200 nicht überschreiten.

Sofern Metaldachdeckungen zum Einsatz kommen, dürfen ausschließlich beschichtete Metalldeckungen verwendet werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den unterschiedlichen Medien und Leitungen ist durch die vormalige Nutzung als Gastronomiebetrieb grundsätzlich gegeben. Die Planung der jeweiligen Anschlüsse ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und im Planvollzug entsprechend zu behandeln.

5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

5.1. Eingriffsbewertung

Auf dem Grundstück liegen bereits Baurechte nach § 34 BauGB, die eine weitgehende Versiegelung und Beseitigung des Bewuchses ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation - Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet. Daher sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden.

5.2. Naturschutz / Artenschutz

Das Plangebiet ist vollständig geräumt. Die Eigentümer*innen halten die Fläche weitestgehend bewuchsfrei. Im Gebiet sind keine Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 24 NNatSchG ausgewiesen. Es liegen keine Informationen zum Vorkommen von gefährdeten oder planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten vor. Die Vorgaben des

gesetzlichen Artenschutz nach § 44 BNatSchG gelten unmittelbar und sind auch auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenrealisierung zu beachten.

Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder für das Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

Die Bäume, die auf der Fläche standen, wurden von den Eigentümer*innen entfernt. Durch die Festsetzung einer angemessenen GRZ und eines größeren von Hauptanlagen freizuhaltenden Bereichs wird sichergestellt, dass keine übermäßige Versiegelung auftritt.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

5.3. Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehr sowie aus dem Stadtbahnbetrieb entlang der Hildesheimer Straße ein. Gemäß der Kartierung des Schallimmissionsplans der Landeshauptstadt Hannover sind an den zur Hildesheimer Straße orientierten Gebäudefassaden Beurteilungspegel von etwa 65 dB(A) bis 70 dB(A) am Tag sowie 55 dB(A) bis 60 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

Diese Belastungen überschreiten die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts), sodass ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eine uneingeschränkte Neuansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen nicht möglich ist.

Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten sowie für eine potentielle rückwärtige Bebauung ist hingegen davon auszugehen, dass die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden können.

Im Rahmen des Planvollzugs ist daher für straßenseitig orientierte Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz durch geeignete passive Maßnahmen sicherzustellen. Die Dimensionierung erfolgt auf Grundlage der DIN 4109.

Von den geplanten Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, sind keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten.

5.4. Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet selbst besteht kein Verdacht auf Altlasten oder Bodenkontaminationen.

Direkt westlich angrenzend befanden sich diverse Altstandorte. Darüber hinaus fand in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts eine Sanierung eines Mineralölschadens statt. Nach Auskunft der Region Hannover gibt es keine Hinweise, dass dieser sanierte Schaden Auswirkungen auf die Nutzung des Grundstücks Hildesheimer Str. 230 hat.

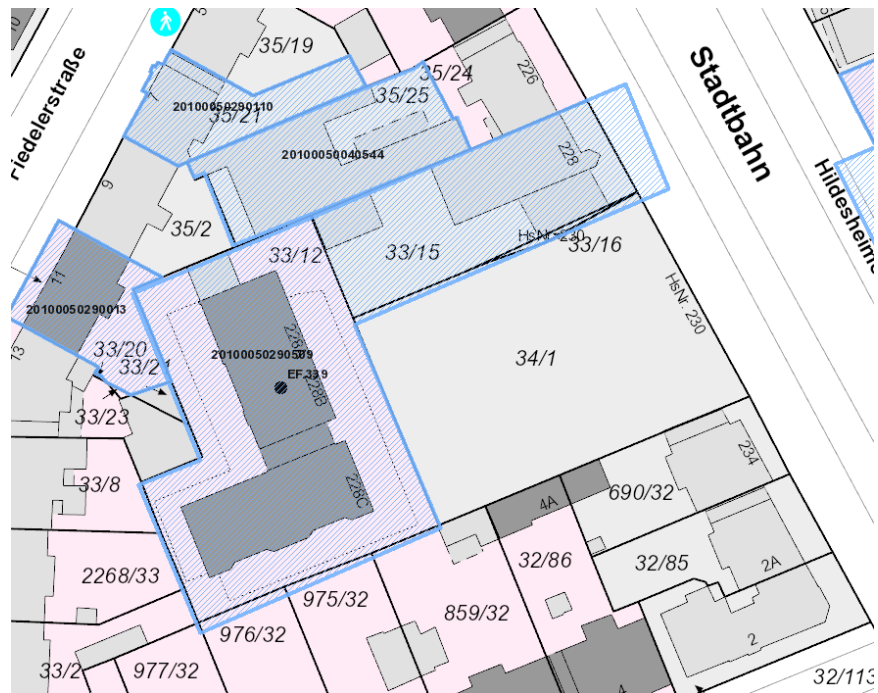


Abbildung 3: sanierte Altlasten, regeo

5.5. Hochwasser und Starkregen

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von HQ100- und HQ200-Überschwemmungsgebieten. Topografische Analysen zeigen, dass die aufgrund der Geländetopografie oberflächlich in das Plangebiet entwässernden Einzugsgebiete eine Größe von etwa einem Hektar aufweisen. Bei rein oberflächlichem Abfluss ist daher auch bei Extremniederschlägen nicht mit der Ausbildung signifikanter Fließwege zu rechnen.

Vorläufige hydraulische Modellrechnungen von Kanalnetz und Oberfläche zeigen insbesondere im Norden des Bebauungsplans für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis vernässte Flächen durch Oberflächenabfluss. Zur Überflutungsvorsorge ist in der Ausführungsplanung nachzuweisen, dass ein mindestens 30-jährliches Niederschlagsereignis möglichst schadlos über öffentliche Flächen abgeführt oder auf ihnen zwischengespeichert werden kann. Ggf. sind Rückhalte- und Schutzmaßnahmen gegen Überflutung durch Oberflächenwasser vorzusehen.

5.6. Klimawandelanpassung

Gemäß der Anpassungsstrategie zum Klimawandel für die Landeshauptstadt Hannover (Drucksache Nr. 0933/2012) verfolgt die Stadt das Ziel einer klimaangepassten Stadtplanung und eines klimaangepassten Bauens.

Nach der neuen Stadtklimaanalyse von 2022 ist das Plangebiet eine Fläche mit einer günstigen bioklimatischen Situation, die durch Baumpflanzungen noch weiter verbessert werden kann. Durch die Sicherung ausreichender Freiflächen ist die Möglichkeit von Baumanpflanzungen weiterhin gegeben. Nach der Fachkarte Klimaanpassung ist eine mäßige Zunahme der sommerlichen Hitzebelastung bis 2050 zu erwarten.

Von der geplanten Nutzung wird keine Beeinträchtigung der Luftqualität erwartet. Bautätigkeiten emittieren Treibhausgase. Sowohl bei der Erstellung von Baustoffen, deren Transport, als auch beim Bau und der Entsorgung von Baustoffen entstehen klimaschädliche Emissionen.

5.7. Kampfmittel

Nach Auskunft des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst - besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

6. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung privater Flächen ermöglicht. Eine Erschließung ist bereits vorhanden. Kosten für die Stadt entstehen somit nicht.

Begründung des Entwurfes aufgestellt vom
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Fachbereichsleitung,
Hannover,2026

Der Verwaltungsausschuss der Landeshaupt-
stadt Hannover hat der Begründung des Ent-
wurfes am zugestimmt.

.....
Leitender Baudirektor

61.12 / 16.04.2026