

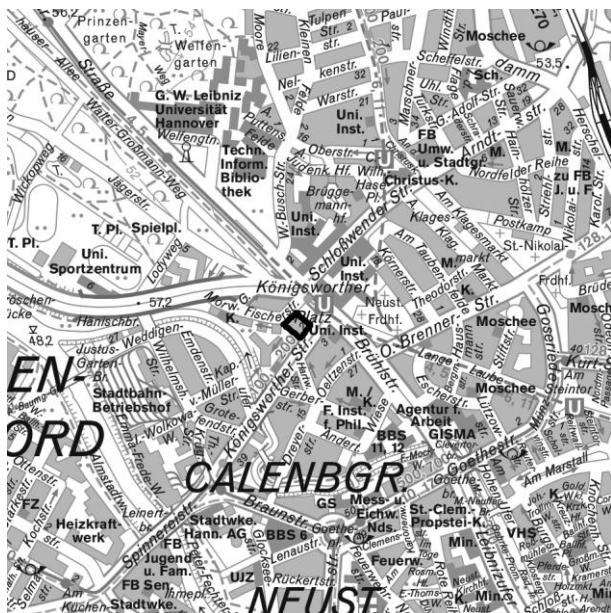
Begründung

Bebauungsplan Nr. 384
1. Änderung „Königsworther Platz“

Stadtbezirk: Mitte
Stadtteil: Calenberger Neustadt

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Geltungsbereich:



Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das ca. 2.500 m² große Gelände der Grundstücke Königsworther Platz Nr. 2 und 2a sowie das Grundstück Königsworther Straße Nr. 2.

Im Nordosten wird das Plangebiet begrenzt durch den Königsworther Platz, im Südosten von der Königsworther Straße und im Nordwesten von der Fischerstraße.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Zweck des Bebauungsplanes	3
1.1	Planverfahren	3
1.2	Geltendes Planungsrecht	4
2.	Städtebauliche Ziele	4
2.1	Städtebauliche Situation	4
2.2	Städtebauliches Konzept	4
2.3	Festsetzungen	5
2.3.1	Bauland	5
	Art der baulichen Nutzung	5
	Maß der baulichen Nutzung	6
	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	6
2.3.2	Bau- und Kulturdenkmale	7
2.3.3	Verkehr	7
2.3.4	Ver- und Entsorgung	8
3.	Umweltverträglichkeit	8
3.1	Lärmschutz	8
3.2	Naturschutz	9
3.3	Altlasten	10
3.4	Gewässer	10
3.5	Kampfmittel	10
4.	Kosten für die Stadt	10

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage direkt am Königsworther Platz und wird geprägt von dem Gebäude der Gewerkschaft Bergbau, Chemie und Energie auf der gegenüberliegenden Seite der Fischerstraße sowie den um den Königsworther Platz umliegenden Universitäts-Instituten einerseits und der Wohnbebauung der Calenberger Neustadt zur Leine hin andererseits. Südwestlich des Vorhabenbereichs liegt das Pflege- und Therapiezentrum der Henriettenstiftung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die drei bestehenden Gebäude im Plangebiet stammen aus den 1960er Jahren und werden seitdem weitestgehend gewerblich durch verschiedene Büro- und Dienstleistungseinrichtungen oder durch kulturelle Einrichtungen genutzt.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1978, diesen Standort als Wohnstandort zu entwickeln, konnte bis heute nicht umgesetzt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes unweit vom Stadtzentrum an einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte von Hannover und seiner tatsächlichen Nutzung beabsichtigt die Landeshauptstadt Hannover diesen Standort entsprechend als Kerngebiet zu entwickeln und das Ziel der Wohnnutzung an dieser verkehrsreichen Lage aufzugeben.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß §30 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) für den Erhalt und die Erweiterung der vorhandenen Nutzungen sichergestellt werden.

1.1 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 384 dient dem Erhalt und der Fortentwicklung der im Plangebiet gewachsenen städtebaulichen Strukturen. Es soll das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird bereits durch die Größe des Plangebietes von ca. 2.500 m² 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 Bezug auf die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches (Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. 2017, Seite 1057) können Verfahren nach dem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist (vgl. Übergangsvorschriften des §245c Abs. 1 BauGB). Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist in diesem Verfahren nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet „Königsworther Platz“ liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 384 aus dem Jahr 1978, der für den Bereich zwischen Fischerstraße, Königsworther Platz, Königsworther Straße und Leine ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal IV Geschossen, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 sowie geschlossene Bauweise festsetzt. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der straßenbegleitenden Bestandsbebauung festgelegt.

Auf dem Grundstück Königsworther Platz 2a besteht im rückwärtigen Bereich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hannover.

Nördlich der Fischerstraße setzt der angrenzende Bebauungsplan Nr. 1461 ein Kerngebiet mit einer maximalen VI-geschossigen Bebauung fest. Der angrenzende Durchführungsplan Nr. 184 südöstlich der Königsworther Straße setzt ein Wohngebiet a (Wohnhäuser, Ladengeschäfte und handwerkliche Kleinbetriebe) fest.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich entlang des Königsworther Platzes „Gemischte Baufläche“ und für das Gebiet südlich davon „Wohnbaufläche“ dar. Zusätzlich sind Symbole für eine Alteneinrichtung und eine Kindertagesstätte in der Wohnbaufläche dargestellt.

Da am Königsworther Platz bereits „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt ist, entspricht die geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Vorhabensbereich dem Flächennutzungsplan, so dass eine Änderung oder Anpassung nicht erforderlich ist. Die geplante Festsetzung der Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Städtebauliche Situation

An der Platzfläche „Königsworther Platz“ war bis zum zweiten Weltkrieg die Ulanen-Kasernenanlage auf dem heutigen Universitätsgelände gebaut. Der Platz selbst wurde zur NS-Zeit des Öfteren als Aufmarschfläche benutzt.

Nach der Zerstörung der Ulanen-Kaserne im Zweiten Weltkrieg wurde zur Schloßwender Straße hin im Jahre 1952/53 auf dem Gelände die 15-stöckige Hauptverwaltung der Continental AG erbaut (Conti-Hochhaus). Heute wird das ehemalige Conti-Gelände von der Universität Hannover genutzt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Königsworther Platzes hat die IG Bergbau, Chemie, Energie ihre Deutschland-Zentrale errichtet. Im Osten gibt es mit dem Neustädter Friedhof eine Grünanlage. Entlang der Brühlstraße wird ein weiteres Hochhaus (Allianz SE) an der Ecke Otto-Brenner-Straße sichtbar. Nach Nordosten öffnet sich der Königsworther Platz zum Georgengarten und dem Hauptgebäude der Universität Hannover, dem Welfenschloss im Welfengarten. Die im Südosten liegende Königsworther Straße ist von Wohnbebauung geprägt. In den Erdgeschossen sind größtenteils Einzelhandelsgeschäfte untergebracht.

Der Stadtraum um den Königsworther Platz ist als Teil des City-Rings geprägt durch mehrspurige Verkehrsstraßen und den Übergang vom City-Ring zum Bremer Damm als den Zubringer zur B 6.

2.2 Städtebauliches Konzept

Der Planbereich ist seit jeher geprägt durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen, durch nicht störende gewerbliche Nutzungen und kulturelle Einrichtungen. Der Standort ist durch Verkehrsimmissionen stark belastet, so dass die Wohnnutzung bisher nur untergeordnet

stattgefunden und sich bis heute nicht etabliert hat. Aufgrund dessen ist das städtebauliche Ziel für diesen Planbereich, die bisherigen Nutzungen am Standort zu belassen und Möglichkeiten zu einer angepassten Weiterentwicklung im Bestand zu schaffen. Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung geändert und neu als Kerngebiet festgesetzt. Die bisherige städtebauliche Ordnung der drei Gebäude soll in ihrer Bauweise und Kubatur nicht verändert werden. Es erfolgen lediglich einige maßvolle Anpassungen in der überbaubaren Fläche und im Maß der baulichen Nutzung.

2.3 Festsetzungen

2.3.1 Bauland

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Damit wird der vorwiegenden Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur entsprochen.

Zur Vermeidung von erhöhten Verkehrsmengen und zusätzlichen Lärmemissionen sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung werden im Kerngebiet Tankstellen aller Art ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt direkt am sehr stark befahrenden Königsworther Platz und ist aufgrund der Verkehrsimmissionen für eine Wohnnutzung nicht attraktiv. Eine Wohnnutzung hat sich in den letzten Jahrzehnten nicht durchgesetzt und die von Anfang an bestehende Büro- und Dienstleistungsnutzung hat sich bis heute verfestigt. Die Nähe zur Innenstadt, die hervorragende verkehrliche Erschließung und die gute Einbindung in die Stadt bieten hervorragende Standortvoraussetzungen für das Kerngebiet und deren Weiterentwicklung. Eine vorrangige Wohnentwicklung an diesem Standort wird daher nicht weiterverfolgt.

Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nach § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Wohnnutzung ist jedoch nur in den oberen Geschossen (ab dem dritten Vollgeschoss) untergeordnet und ausnahmsweise zulässig. Die ersten beiden Vollgeschosse sollen ausnahmslos den Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie den gewerblichen und kulturellen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Zur Vermeidung von Nachteilen für das zukünftige Kerngebiet und das vorhandene angrenzende Wohngebiet sowie zur weiteren Absicherung des Bestandes werden Vergnügungstätten jeglicher Art und Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Spielhallen und Wettbüros sind als Vergnügungstätten im Kerngebiet regelzulässige Nutzungen. Diese können allerdings vielfältige Störpotenziale verursachen, so dass diese nicht spannungslos mit den angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar sind. Aufgrund der langen Öffnungszeiten sind z.B. Lärmkonflikte nicht auszuschließen. Weiterhin führen diese Nutzungen wegen ihrer hohen Ertragserwartungen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie anderen Nutzungen, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt und zu einem Imageverlust kommt.

Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sind als gewerbliche Betriebe in Kerngebieten generell zulässig. Zu bordellartigen Betrieben zählen alle Einrichtungen, die gewerblich auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind bzw. in denen sexuelle Handlungen angeboten werden, also auch sogenannte Sauna- bzw. FKK-Clubs und Wohnungsprostitution. Diese gewerblichen Betriebe, die der Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, können das Image des Gebietes nachhaltig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und als auch auf die umgebende Wohnnutzung städtebaulich negativ auswirken könnte und nicht gewollt ist.

Bordelle sind im Steintorviertel regelzulässig; eine Ausweitung des Rotlichtviertels auf andere Innenstadtbereiche ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover definierten Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Vor dem Hintergrund sinkender Kundenfrequenzen in deutschen Städten, die u.a. auf rasant steigende Umsätze im Online-Handel zurückzuführen sind, ist es wichtig, die Innenstadt von Hannover in ihrer jetzigen Größe zu stärken. Eine Ausdehnung der Einkaufsbereiche auf das Plangebiet, kann zu einer Schwächung der bereits jetzt schon problematischen Randlagen der City führen. Großflächiger Einzelhandel ist zum Schutz der bestehenden Versorgungsstrukturen daher im Planbereich nicht zulässig.

Aus planungsrechtlicher Sicht kommt es durch die Umwandlung des Allgemeinen Wohngebietes in ein Kerngebiet in den angrenzenden Wohngebieten zu einer Verschlechterung in Bezug auf die zu erwartenden Immissionen. Um diese zu minimieren sind im Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen aller Art, Vergnügungsstätten jeglicher Art und Bordelle sowie bordellartige Betriebe unzulässig. In einer Gesamtbetrachtung mit den im Plangebiet von jeher vorhandenen, genehmigten kerngebietstypischen Nutzungen kommt es durch die Planänderung daher objektiv zu keiner wesentlich höheren Belastung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete.

Maß der baulichen Nutzung

Zulässig und größtenteils bereits vorhanden ist eine mindestens IV bis maximal V-geschossige Bebauung mit einem Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlage von 18,60 m über der unmittelbar angrenzenden Gehwegfläche am Königsworther Platz (55,1 m ü. NN). Die umliegenden Straßenverkehrsflächen fallen vom Königsworther Platz zur Leine hin leicht ab, die Gehwegfläche am Königsworther Platz liegt zudem um ca. 44 cm höher als die anschließende Straßenverkehrsfläche. Zur genauen Definition der Gebäudehöhen im Plangebiet wird daher zusätzlich die Höhe über Normal-Null herangezogen. Die Gebäude sollen damit eine maximale Höhe von 73,7 m ü. NN nicht überschreiten.

Damit nimmt die Bebauung im Plangebiet in der Höhe Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung der Königsworther Straße im Süden. Hier betragen die Gebäudehöhen zwischen 72,8 bis 78,4 m ü. NN bei abfallendem Gelände zur Leine. Mit dem festgesetzten Höchstmaß der Bebauung wird die bisherige Höhe der drei Bestandsgebäude und die städtebauliche Ansicht vom Königsworther Platz aus bewahrt.

Im rückwärtigen Bereich zur Leine hin ist eine max. II-geschossige Bebauung festgesetzt. Damit liegt der städtebauliche Schwerpunkt der Bebauung – wie schon im Bestand – am Königsworther Platz. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind demnach bauliche, aber untergeordnete Entwicklungen möglich. Die Wohnbebauung in der Königsworther Straße wird damit nicht beeinträchtigt.

Die Grundflächenzahl (GRZ), nach der sich der Grad der Versiegelung des Grundstücks bemisst, wird in dem Kerngebiet mit 1,0 festgesetzt. Die GRZ liegt damit innerhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die für MK-Gebiete eine GRZ von maximal 1,0 vorsieht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in dem Kerngebiet mit 3,0 als Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für das Plangebiet festgelegt.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Aufgrund der vorhandenen Blockrandbebauung im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Am Königsworther Platz tritt die Bebauung um 5 m von der Straßenkante zurück und nimmt damit die vorhandene Baukante auf. Dies wird durch eine Baulinie entlang des Königsworther Platzes festgesetzt und gesichert.

Das weitere Baufeld wird durch Baugrenzen bestimmt, die ausreichend Spielraum für zukunftsfähige Nutzungsentwicklungen belassen: Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Bestandsbebauung und der damit verbundenen unterschiedlichen Ausnut-

zungsmöglichkeiten, erstreckt sich das Baufeld vollständig auf die Grundstücke im Plangebiet.

Die städtebauliche Figur wird durch die Baulinie zum Königsworther Platz, die Anzahl der Vollgeschosse, die Oberkante der baulichen Anlagen sowie der GRZ und GFZ bestimmt.

2.3.2 Bau- und Kulturdenkmale

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Baudenkmale ausgewiesen: Die Gebäude Schlosswender Str. 1, Königsworther Platz 1 und Brühlstraße 27 sind gem. § 3.3 NDSchG als Einzeldenkmale, die Gebäude Königsworther Str. 10, 12, 14 sowie Fischerstraße 1 sind als Bestandteile einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3.3 NDSchG in der Liste der Kulturdenkmale der Landeshauptstadt Hannover verzeichnet. Deren Umgebungsschutz ist entsprechend zu berücksichtigen.

Vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege wurden in der Umgebung Objekte als denkmalfachliche Prüffälle ausgewiesen. Dies betrifft die Objekte Königsworther Platz 6 und Fischerstraße 5. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist gem. § 10 NDSchG erforderlich, wenn in der Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, die das Erscheinungsbild beeinflussen.

Das vom Bebauungsplan betroffene Areal liegt in der direkten Nähe einer archäologischen Fundstelle, die bei Ausschachtungsarbeiten für den Bau der U-Bahnstation Königsworther Platz entdeckt wurde. Neben den Resten einer historischen Kaserne kamen hier prähistorische und mittelalterliche Keramikfragmente ans Tageslicht, die auf eine in der Nähe liegende Siedlung dieser Zeitstellungen hinweisen. Von daher sind jegliche Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes archäologisch zu begleiten. Generell gilt: Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Knochen, Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2.3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist hervorragend an das städtische Straßenverkehrsnetz angebunden. Es grenzt im Nordosten direkt an den Königsworther Platz, einer vielbefahrenen Straßenkreuzung im Stadtteil Calenberger Neustadt an der Grenze zu den Stadtteilen Mitte und Nordstadt. Er ist der zentrale Knotenpunkt für den Verkehr von und zum Westschnellweg (Bundesstraße 6). Dabei dient der streckenweise hochgeständerte Bremer Damm (Landesstraße 190), der westlich an den Platz anschließt, als Zubringer. Der Königsworther Platz verteilt den einfließenden Verkehr auf den Cityring in Richtung Osten zum Hauptbahnhof, in Richtung Südosten über das Leibnizufer Richtung Waterloo-Platz sowie in Richtung Südwesten über die Königsworther Straße in Richtung Linden-Nord.

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner zentralen Lage an den Königsworther Platz sowohl für den Individualverkehr (Fahrrad und Auto) als auch mit dem öffentlichen Personenverkehr (mehrere Stadtbahn- und Buslinien) sehr gut erreichbar: Die U-Bahnstation Königsworther Platz mit den Linien 4 und 5 liegt direkt am Plangebiet. Es besteht direkter Anschluss an die Station „Kröpke“ (Stadtbahn-Hauptumsteigestelle) mit Anschluss an den Hauptbahnhof und somit auch an das gesamte regionale und überregionale Nah- und Fernverkehrsnetz. Die Buslinien 100 und 200 (Haltestelle „Königsworther Platz“) ergänzen die gute Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtviertel. Somit besitzt der Standort optimale Erschließungsqualitäten für den ÖPNV.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Straßen Fischerstraße und Königsworther Straße. Um die Verkehrssicherheit und einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, werden die Zu- und Abfahrten im Bereich des Königsworther Platzes und in der Königsworther Straße ausgeschlossen. Die Zufahrt für die Grundstücke soll von der Fischerstraße aus erfolgen. Zu diesem Zweck ist für die Grundstücke Königsworther Platz 2 und 2a und Königsworther Straße 2 eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Hannover belastet ist und aus dem Bebauungsplan Nr. 384 übernommen wird.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften (§ 47 NBauO) notwendigen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken oder in deren Nähe auf einem anderen Grundstück zu realisieren.

2.3.4 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung des Plangebietes sind im angrenzenden Straßenraum sämtliche Hauptmedien und Versorgungsleitungen sowie Kanäle vorhanden.

Für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover – aha – zuständig.

Strom, Gas, Wasser

Die vorhandenen Kabel und Versorgungsleitungen bleiben weiterhin wie bisher in Betrieb. Das Plangebiet ist bereits an das Gas- Wasser- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Eine ausreichende Stromversorgung ist gewährleistet.

Entwässerung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers auf dem Gelände erfolgt wie bisher über das vorhandene Leitungsnetz in den umliegenden Straßen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken derzeit nicht möglich. Bei Umplanungen in der Zukunft ist die Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten zu prüfen. Bei entsprechend versickerungsfähigem Untergrund ist sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

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

Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet (über 2000 m²) eine Abflussbeschränkung von 60l/s*ha. Darüberhinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz einzuleiten. Geplante neue Grundstücksanschlussleitungen dürfen DN 200 nicht überschreiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit einem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Leitungswassernetz im Bereich des Plangebietes ist die Löschwasserversorgung ausreichend sichergestellt. Zusätzliche Hydranten sind nicht erforderlich.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist umgeben von den Verkehrsflächen Fischerstraße, Königsworther Platz und Königsworther Straße. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen gehen die hohen Be-

lastungen hauptsächlich von dem Kreuzungsbereich des Königsworther Platzes aus, die nicht nur die Gebäudefront zum Königsworther Platz beeinträchtigen, sondern auch die Gebäudeseiten in der Fischerstraße und in der Königsworther Straße.

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet festgesetzt. Nach dem Schallimmissionsplan 2009 befinden sich die Verkehrslärmwerte tagsüber an den Fassaden Königsworther Platz und Königsworther Straße zwischen 65 und 70 dB(A) und an den Fassaden Fischerstraße zwischen 60 und 65 dB(A). Nachts liegen Werte an den Fassaden Königsworther Straße von 60-65 dB(A), an den Fassaden zum Königsworther Platz von 55-60 dB(A) und an den Gebäudefassaden entlang der Fischerstraße teilweise von 55-60 dB(A) und 50-55 dB(A) vor. Damit sind die Orientierungswerte für ein Kerngebiet nach der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) teilweise überschritten.

Da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen, ist aus straßenbautechnischer und auch aus städtebaulicher Sicht kein aktiver Lärmschutz entlang des Königsworther Platzes z.B. durch eine Lärmschutzwand möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur über Festsetzungen für passiven Lärmschutz erreicht werden.

In den jeweiligen Gebäuden sind aus diesem Grund bauliche Vorkehrungen (z.B. Grundrissgestaltung und Schallschutzfenster) als passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den betroffenen Aufenthaltsräumen gewährleisten. Eine genaue Berechnung der notwendigen Schalldämmmaße ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Die exakte Dimensionierung und Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berechnen und zu konkretisieren.

Weitere Lärmimmissionen wie z. B. Gewerbelärm treten an diesem Standort nicht auf.

3.2 Naturschutz

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist mit drei Gebäuden dicht bebaut und entsprechend seiner bisherigen Nutzung und den vorhandenen Parkplatzflächen überwiegend versiegelt. Lediglich im rückwärtigen Bereich und in der Vorzone der Gebäude zum Königsworther Platz hin befinden sich gärtnerisch genutzte Freiflächen. Auf den unversiegelten Freiflächen befinden sich insgesamt 3 Gehölze sowie diverse Strauchpflanzungen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover findet Anwendung.

Artenschutzrechtliche Aspekte sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich.

Weitere Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eingriffsregelung

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte durch den Bebauungsplan Nr.384 kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft war bereits bisher zulässig.

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

3.3 Altlasten

Im Planungsbereich gibt es derzeit keine konkreten Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenbelastungen.

Allerdings umfasst der Geltungsbereich vollständig Flächen mit trümmerschuttartigen Auffüllungen. Derartige Auffüllungen zeichnen sich vor allem durch Beimengungen an Schlacken und Ziegeln aus. Sie sind häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Es ist mit mehreren Metern mächtigen künstlichen Auffüllungen zu rechnen. Diese Auffüllungen können durch bisherige Bautätigkeiten bereits teilweise oder ganz beseitigt worden sein.

Bei einer im Plangebiet liegenden Verdachtsfläche (AS.642) handelt es sich um einen ehemaligen Gebäudereinigungsbetrieb mit Tankstelle. Mögliche Einflüsse auf Boden- und Grundwasser können nicht ausgeschlossen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich hauptsächlich auf eine Anpassung der Nutzung. In diesem Zusammenhang sind im Plangebiet zunächst keine baulichen Veränderungen geplant.

Es ist trotz der vorliegenden Informationen aufgrund der vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet sind. Weitere konkretisierende Bodenuntersuchungen sind empfehlenswert, sofern bauliche Eingriffe in die Bestandsbebauung in Zukunft erfolgen, durch die der Boden im Plangebiet in hohem Maße bewegt wird. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren in dem Plangebiet ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

3.4 Gewässer

Grundwasser

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutage fördern, Zutage leiten 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 Baumaßnahmen) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach §§ 8,9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz) einzureichen.

Überschwemmungsgebiete und Extremniederschläge

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ₁₀₀- und HQ₂₀₀-Überschwemmungsgebietes. Die Einzugsgebiete, die derzeit aufgrund der Geländetopografie theoretisch oberflächlich über das Plangebiet entwässern, weisen eine Größe kleiner 1 ha auf. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden. Im derzeitigen Zustand sind im Bereich des Bebauungsplanes keine signifikanten Geländesenken zu erkennen. Im Bereich des Plangebietes ist mit Überstauwirkungen aus vorhandenen Schächten derzeit nicht zu rechnen.

3.5 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht im Planungsgebiet Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird daher empfohlen.

4. Kosten für die Stadt

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

Begründung des Entwurfes aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2018

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
dem Entwurf der Begründung am 21.06.2018
zugestimmt.

gez. Heesch

(Heesch)
Fachbereichsleiter

gez. Lüdke

Stadtoberamtsrat

61.11 / 28.03.2018

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB geprüft. Sie wurde in den Kapiteln 2.3.2, 2.3.4, 3.1, 3.3 und 3.4 redaktionell ergänzt und im Übrigen unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
September 2018

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung der
Satzung am zugestimmt

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 04.09.2018