

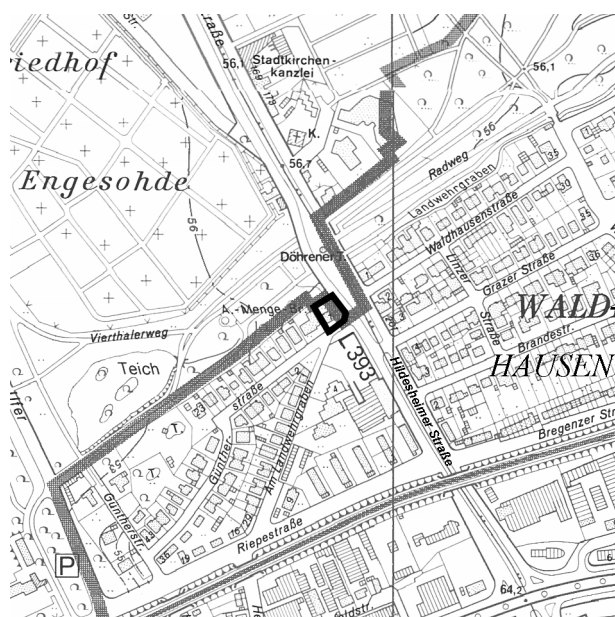
Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 1713
- Hildesheimer Straße / Güntherstraße -**

Stadtteil: Waldhausen und Südstadt

Geltungsbereich:



Das Plangebiet umfasst die Fläche des Grundstücks Güntherstraße 1 und die Fläche zwischen dem Grundstück Güntherstraße 1 und dem Fußweg an der Hildesheimer Straße (Teilfläche aus dem Flurstück 129/17, Flur 33, Gemarkung Hannover).

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zweck des Bebauungsplanes	2
2.	Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	2
	2.1 Verfahren	2
	2.2 Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
	2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
	2.4 Bauland	3
	2.5 Verkehr und Ver- und Entsorgung	6
	2.5.1 Verkehr	6
	2.5.2 Ver- und Entsorgung	6
3.	Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	7
	3.1 Lärmschutz	7
	3.2 Naturschutz	8
	3.3 Altlasten / Verdachtsflächen	9
4.	Durchführungsvertrag	9
5.	Kosten für die Stadt	9

1. Zweck des Bebauungsplanes

Zweck des Bebauungsplanes ist es den Standort der Hauptverwaltung des Arbeitgeberverbandes für die Chemische Industrie in Norddeutschland e.V. planungsrechtlich zu sichern.

Seit über 40 Jahren hat der Arbeitgeberverband der Chemischen Industrie in Norddeutschland seine Verwaltung in Hannover konzentriert. Das Grundstück Güntherstraße 1 befindet sich seit dieser Zeit in seinem Eigentum. Bereits Anfang der 60-er Jahre erhielt der Verband die Befreiung zur Zweckentfremdung des 1924 errichteten Gebäudes. Es erfolgte die Umgestaltung zum Büro- und Verwaltungsgebäude. Inzwischen handelt es sich hier um einen etablierten Standort. Das Objekt ist vielfach aufgrund räumlicher und personeller Anforderungen an den gestiegenen Flächenbedarf angepasst worden.

Nach dem die Verschmelzung mit dem Arbeitgeberverband für die Chemische Industrie in Hamburg und Schleswig- Holstein zum Arbeitgeberverband Chemie Nord (zukünftig Chemie Nord genannt) erfolgte, soll der Standort Hannover als zukünftiger Hauptsitz ausgebaut werden. Die Fusion und die dadurch am Standort Hannover entstehenden neuen Arbeitsplätze führen zu einem Flächenbedarf, der im bestehenden Gebäude nicht mehr realisiert werden kann. Dem soll mit einem Neubau entgegengewirkt werden.

Das derzeitige Grundstück Güntherstraße 1 reicht für das Vorhaben jedoch nicht aus. Die Fläche östlich des Grundstücks Güntherstraße 1 bis zum vorhandenen Gehweg an der Hildesheimer Straße soll dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Sie ist für den Ausbau und die Entwicklung des Standortes erforderlich.

Das Vorhaben soll aus städtebaulicher Sicht unterstützt werden und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, da die zurzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 606 (siehe Abschnitt 2.2 – Örtliche und planungsrechtliche Situation) diesem entgegenstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1713 ist erforderlich, um die Neubauabsichten der Chemie Nord zu realisieren und dadurch den Standort in Hannover zu sichern.

Im weiteren Verfahren wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Die Chemie Nord als Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein drei- bis fünfgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude mit Abstufung im vierten und fünften Obergeschoss vorgelegt und beantragt.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Verfahren

Durch das Baugesetzbuch ist es möglich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für den aufzustellenden Bebauungsplan vor:

1. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes zur Hauptverwaltung der Chemie Nord,
2. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², im vorliegenden Fall ergibt sich nach Erwerb der o.g. Teilfläche eine Gesamtgrundstücksgröße von ca. 804 m²,
3. durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und
5. der Bebauungsplan trägt der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

2.2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Planbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 606, der im gesamten Planbereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Für die Güntherstraße 1 und westlich angrenzend ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8 zulässig. Im §1 der textlichen Festsetzungen ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO – ausnahmsweise können unter anderem Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden – ausgeschlossen. Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 606 im Jahr 1972 war die Sicherung von Flächen für die damals geplante U-Bahnstation und die städtebauliche Verdichtung um die U-Bahnhaltestelle gewesen.

Das Grundstück Güntherstraße 1 ist mit einem 2^{1/2}-geschossigen Gebäude bebaut, das von der Chemie Nord als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt wird.

Nördlich vom Plangebiet befindet sich waldartiger Baumbestand, der zum Grünzug zwischen Hildesheimer Straße und Maschsee gehört und faktisch die Verlängerung des Stadtwaldes Eilenriede bis zum Maschsee darstellt. Östlich wird der Planbereich durch die Haupterschließungsstraße Hildesheimer Straße eingefasst. Südlich des Grundstückes Güntherstraße 1 gilt der Bebauungsplan 606, der an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet in einer geschlossenen Bauweise mit bis zu 6 Vollgeschossen bzw. einem Hochhaus mit maximal 14 Vollgeschossen festsetzt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und die nähere Umgebung Wohnbaufläche dar. Nördlich angrenzend ist Wald und östlich des Plangebietes die Hildesheimer Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

In der Straße Am Landwehrgraben sind eine Abwasser- und eine Elektrizitätsleitung eingetragen. Am Nordrand des Plangebietes verläuft eine Gasleitung. Dabei ist aber zu beachten, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt.

Da die Größe des Plangebietes mit ca. 0,1 ha zu klein ist, um im Flächennutzungsplan dargestellt zu werden und von Wohnbaufläche umringt ist, sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bauland

Für das Grundstück Güntherstraße 1 soll die Art der baulichen Nutzung an die vorhandene Nutzung angepasst werden. Aus Gründen einer sachgerechten planungsrechtlichen Abgrenzung zu dem im geltenden Bebauungsplan Nr. 606 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Verwaltungsgebäude für die Chemie Nord ausgewiesen werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verdichtung eines vorhandenen Quartiers. Angesichts der günstigen Lage unmittelbar am Stadtbahnhaltepunkt sowie der städtebaulichen Dichte im südlichen Umfeld ist eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet nicht nur gerechtfertigt, sondern auch erwünscht.

Für die Hildesheimer Straße gibt es seit Langem eine Rahmenplanung, die im Bereich des Plangebietes langfristig eine arbeitsplatzintensive Büronutzung vorsieht. Dies wurde durch das Konzept „Standorte für Büros und Verwaltungen (Mai 1991)“ bestätigt. Die städtebauliche Integration des Plangebietes in das Gesamtkonzept Hildesheimer Straße gelingt mit der Büronutzung. Der Standort und der neue Zuschnitt des Grundstücks eignen sich sehr gut für diese Nutzung.

Der Einmündungsbereich der Güntherstraße in die Hildesheimer Straße soll durch einen architektonischen Akzent und städtebauliche Neuordnung betont werden. Mit der Einbeziehung des hier entbehrlichen Straßenbegleitgrüns in die Planung entsteht eine Neudefinition des Straßenraumes. Die im Bogen verlaufende und an dieser Stelle sehr breite Hildesheimer Straße wird optisch und räumlich gefasst. Für den Neubau nördlich der Güntherstraße wird eine moderne Architektursprache als Kontrast zu den denkmalgeschützten Gebäuden gewählt. Durch die klare und zurückhaltende Architektur und den vergrößerten Abstand kommt das Denkmal an der Güntherstraße 3 besser zur Geltung. Dem dient auch die Verschiebung des Neubaus in nördlicher Richtung auf die Baugrenze des noch vorhandenen Gebäudes.

Mit dem Neubau der Chemie Nord wird die Gesamtsituation, sowohl städtebaulich als auch architektonisch positiv beeinflusst.

Die spezifischen Aspekte für die städtebauliche Einbindung bezüglich des Denkmalschutzes werden im Durchführungsvertrag konkretisiert. (siehe auch Abschnitt 4 – Durchführungsvertrag).

städtebauliche Einbindung

Der neue Verwaltungsbau ist als kubischer Baukörper mit drei bis fünf Geschossen geplant. Der sparsam gegliederte Neubau beinhaltet neben Büroräumen für ca. 35 Personen sowie Besprechungs- und Nebenräumen einen Veranstaltungsraum mit vorgelagerter Terrasse, die nur gelegentlich bei Veranstaltungen genutzt wird.

Es soll eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die maximal mit fünf Geschossen bebaut werden kann. Die Höhe orientiert sich an den umgebenden Gebäuden in der Güntherstraße. Sie entspricht der Firsthöhe des unmittelbaren Nachbargebäudes Güntherstraße 3. Durch die Abstufung im 4. und 5. Obergeschoss auf der Seite der Güntherstraße 3 nimmt der Baukörper Rücksicht auf die Nachbarschaft. Die hier erreichte Höhe von 10,25 m orientiert sich an der Traufhöhe der Güntherstraße 3. Die Situation der Verschattung, die durch die östliche Lage des Vorhabens nur in den Morgenstunden von Bedeutung ist, verändert sich somit nur geringfügig.

Mit den fünf Geschossen ordnet sich der Neubau der südlich angrenzenden Bauzeile an der Hildesheimer Straße mit ihren sechs Geschossen und dem an der Straße „Am Landwehrgraben“ gelegenen sechs- bis siebengeschossigen Baukörpern unter. Mit der Festsetzung der fünf Geschosse und der Lage auf dem Baugrundstück wird das Ziel verfolgt, an der Hildesheimer Straße eine städtebaulich prägnante Kante zu schaffen.

Das Grundstück Güntherstraße 1 verfügt als einziges im Baublock über eine geringere Grundstückstiefe. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt, dass eine Erweiterung nach Norden wegen des angrenzenden Waldbestandes und seiner Bedeutung als Grünverbindung zwischen Maschsee und Eilenriede nicht möglich ist. Daher ist ein Baukörper mit einer Tiefe, wie sie nördlich der Güntherstraße vorhanden sind, nicht realisierbar, so dass nur ein Gebäude in kompakter Bauweise gebaut werden kann. Die benötigte Erweiterung kann nur in östlicher Richtung erfolgen. Das geschieht unter Einbeziehung des schmalen Streifens Straßenbegleitgrün an der Hildesheimer Straße.

Das vorhandene Gebäude hat einem Grenzabstand von ca. 3,0 m bei einer Traufhöhe von 8,0 m, während der Neubau bei einem Grenzabstand von 5,8 m durch die Abstufung auf dieser Seite eine Höhe von 10,25 m erreicht. Der Neubau weicht um ca. 2,8 m von der Grundstücksgrenze zurück.

Die Bebauung nördlich der Güntherstraße ist gekennzeichnet durch die engen Grenzabstände und abweichende Bauweise. Die Gebäude im Bestand sind ohne die erforderlichen seitlichen Grenzabstände nach NBauO, daher weder in offener noch in geschlossener Bauweise, errichtet. Die geplante Bebauung hält im Bereich der ersten 17 m den erforderlichen Grenzabstand gemäß NBauO ein. Die Abweichung von den Abstandsvorschriften berührt lediglich die restlichen zwei Meter. Eine Ausnahme nach § 13 NBauO für die Erstellung des Gebäudes muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden. Diese wird in Aussicht gestellt.

Im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Kommune bei der Bestimmung der Zulässigkeit nicht an die BauNVO gebunden. Im Hinblick auf die bei der Aufstellung von

Bauleitplänen zu berücksichtigen Belange, wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sollen die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung dennoch als Orientierung dienen. Das Plangebiet ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO – zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – wie ein Kerngebiet zu betrachten. Für das Maß der baulichen Nutzung sind in Kerngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen mit 1,0 für die Grundflächenzahl und 3,0 für die Geschossflächenzahl festgeschrieben. Das Vorhaben unterschreitet diese Höchstwerte deutlich.

Mit einer Grundfläche von 365 m² ist das Vorhaben als kompakter Baukörper geplant. Bei der vorhandenen Grundstücksgröße, inklusiv der zu erwerbenden Teilfläche, ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,45. Mit den zu berücksichtigen Flächen für die Zufahrt ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. 50 %. Der geplante Neubau orientiert sich bei der Ausnutzung des Grundstückes an den nördlich der Güntherstraße gelegenen Grundstücken, deren durchschnittliche Flächenversiegelung bei 46 % liegt.

Der drei- bis fünfgeschossige Baukörper, mit den Abstufungen im vierten und fünften Obergeschoss, hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 1368 m². Daraus errechnet sich eine Geschossflächenzahl von ca. 1,71, die deutlich unter dem im Kerngebiet möglichen Maximalwert von 3,0 liegt.

Die Nachverdichtung und die damit einhergehende hohe Dichte mit den - im Vergleich zur Nachbarschaft - hohen städtebaulichen Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung rechtfertigen sich aus der Lage:

1. durch die vorhandene Stadtbahn in der Hildesheimer Straße ist ein sehr günstiger Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben,
2. in unmittelbarer Nähe sind umfangreiche Grün- und Freiflächen mit Anschluss an den Maschsee vorhanden, die den Beschäftigten der Chemie Nord in Ihren Pausen zur kurzen Erholung zur Verfügung stehen,
3. durch die Lage an der Hildesheimer Straße mit einer kräftigen Bebauung durch Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Planung wie in Abschnitt 3.2 - Naturschutz - näher beschrieben zur Entsiegelung der Fläche beiträgt. Die erhöhte Ausnutzung wirkt dem Flächenverbrauch entgegen und trägt somit zum Erhalt von Grünflächen vor Ort oder an anderer Stelle bei.

Von der Güntherstraße hält das Gebäude ca. 7,0 m Abstand. An der Güntherstraße weitet sich der Abstand nach Westen auf. Nördlich des Plangebietes grenzt eine öffentliche Waldfläche an. Die Regelung der Abstandssituation zur nördlichen Grenze wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die erforderliche Erschließung ist vorhanden. Damit wird dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB gefolgt.

Stellplätze

Zurzeit wird auf dem Baugrundstück geparkt. Es entstehen Immissionen durch An- und Abfahrten entlang der Grundstücksgrenze zu den rückwärtig liegenden Parkplätzen. Der Neubau schafft eine verbesserte Stellplatzsituation. Da die Freifläche des Baugrundstückes für andere Zwecke genutzt werden soll und eine Tiefgarage nicht geplant ist, werden die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück nachgewiesen.

Gemäß § 47 Abs. 7 NBauO müssen die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist. Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze richtet sich nach § 47 NBauO. Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV kann die Obergrenze für Büro- und Verwaltungsräume von einem Stellplatz pro 40 m² Nutzfläche festgesetzt werden.

Auf dem Grundstück Güntherstraße 1 besteht im Bereich der Zufahrt die Möglichkeit zum Ein- und Aussteigen. Die notwendigen Einstellplätze sollen in der vorhandenen Tiefgarage des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherungen Niedersachsen an der Hildesheimer Straße 202-206 nachgewiesen werden. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Landwehrgraben, so dass durch den Zielverkehr weitestgehend keine Beeinträchtigung mehr erfolgt. Durch die unterirdische Anlage werden die Lärm- und Abgasimmissionen, die überwiegend beim An- und Abfahren entstehen, auf ein Mindestmaß reduziert.

Der Stellplatznachweis ist seitens des Vorhabenträgers mittels Eintragung einer Baulast bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages beizubringen. Die für die Baulast erforderliche Befreiung wird in Aussicht gestellt. Da sich die städtebauliche Situation durch die Verlegung der Stellplätze verbessert wird.

Insgesamt verbessert sich die nachbarschaftliche Situation mit dem Neubau durch Abrücken des Baukörpers von der westlichen Grundstücksgrenze und der neuen Lösung für die Parkplatzproblematik

Energie

Durch die kompakte Bauweise weist der Neubau ein sehr günstiges Verhältnis von Oberfläche zu Volumen auf. Die Hülle des Gebäudes wird effizient gedämmt. Auf eine mechanische Be- und Entlüftung wird verzichtet. Um ein energiesparendes und in der CO₂-Bilanz sinnvolles Gebäude zu entwickeln, soll das Haus mit einer Kraft-Wärme-Kopplung betrieben werden. Durch die kompakte Gebäudegeometrie und die gewählte Art der Energieversorgung wird ein höherer Standard erreicht als durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) verlangt wird.

Begrünung

Die Neuplanung und die Neuorganisation der Stellplätze führen zu einem geringeren Versiegelungsgrad im Vergleich zum derzeitigen Bestand. Die Planung sieht gestaltete Grünflächen mit einer umlaufenden Hecke vor. Die Hecke soll als Einfriedung dienen und das Grundstück fremder Sicht entziehen.

2.5 Verkehr und Ver- und Entsorgung

2.5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Güntherstraße erschlossen, die direkt am Plangebiet in die Hildesheimer Straße mündet. In unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) besteht ein Anschluss an den Südschnellweg (B 3, B 6, B 65), der eine überörtliche Anbindung gewährleistet.

Die Hildesheimer Straße mit ihrer Eigenschaft als Hauptverkehrsstraße muss zur Wahrung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs von Zu- und Abfahrten freigehalten werden. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zur Hildesheimer Straße würde zu einer nicht vertretbaren Behinderung des fließenden Verkehrs führen. Daher wird festgesetzt, dass im Planbereich die Zufahrt über die Güntherstraße erfolgt.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 140 m) zu der Haltestelle „Döhrener Turm“ der Stadtbahnlinie 1, 2 und 8. Damit hat es eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Auswirkung des Verkehrs auf den Neubau sowie die schalltechnischen Auswirkungen des Neubaus sind in Abschnitt 3.1 - Lärmschutz - näher beschrieben.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich beim Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, sind die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle vorhanden.

Durch die Neubebauung entsteht kein Mehrbedarf an öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen. Die Versorgung der Beschäftigten der Chemie Nord mit Dingen des täglichen Bedarfs ist entlang der Hildesheimer Straße gewährleistet.

Mit der Neuplanung und der Neuorganisation der Stellplätze verbessert sich im Plangebiet der Versiegelungsgrad. Die Terrasse erhält einen versickerungsfähigen Bodenbelag, damit wird die Versickerungskapazität des Bodens erhöht. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte grundsätzlich möglich. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist die Unschädlichkeit der Auffüllungen nachzuweisen, um eine Ausbreitung von Schadstoffen durch die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser zu verhindern. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort vollständig versickert.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung der CO₂-Emissionen in der Stadt zum Ziel gesetzt. Bausteine zu diesem Ziel sind die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie eine aktive und passiver Nutzung der Sonnenenergie. Das Vorhaben wird über die Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) hinaus mit einer Kraft-Wärme-Kopplung betrieben. Das Energiekonzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

3. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Der Neubau soll von ca. 35 Beschäftigten genutzt werden, von denen ca. die Hälfte regelmäßig mit dem PKW zur Arbeit fährt. Vom Vorhabenträger sind Ziel- und Quellverkehr abgeschätzt. Neben dem Verkehr durch die Beschäftigten, der schwerpunktmäßig in den Vormittags- und frühen Abendstunden stattfindet, ist gelegentlich auch mit Besucherverkehr zu rechnen. Insgesamt sind ca. 40 Fahrten je Arbeitstag zu erwarten. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie Besucher und Besucherinnen können auf den zwei Stellplätzen vor dem Neubau oder in der vorhandenen Tiefgarage des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherungen Niedersachsen an der Hildesheimer Straße 202-206 parken, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich vom Vorhaben keine verkehrlichen Einschränkungen für die Nachbarschaft ergeben. Darüber hinaus bietet das Vorhaben durch seine Lage und kompakte Bauweise eine Schutzfunktion gegen den von der Hildesheimer Straße ausgehenden Verkehrslärm. Somit ist durch die im Plangebiet vorgesehene Ausweisung von Büro- und Verwaltungsgebäude ein verträgliches Nebeneinander mit dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) gewährleistet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wurde geprüft, ob von der Hildesheimer Straße aus störende Verkehrsrgeräusche auf das Grundstück einwirken. Nicht in die Beurteilung einbezogen wurden aufgrund der untergeordneten Verkehrsbedeutung und geringen Verkehrsmengen die Güntherstraße und die Straße Am Landwehrgraben.

Bei Überlagerung der Lärmpegel aus Straßen- und Schienenlärm ergeben sich für die geplante Bebauung an der Hildesheimer Straße Gesamtpegel von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Diese Werte liegen nach der DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Beurteilungsmaßstab darstellt, um ca. 6 bzw. 8 dB(A) über den Immissionsrichtwerten für ein Kerngebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Wert des nächtlichen Lärmpegels kann hier vernachlässigt werden, da es sich beim Vorhaben um ein Büro- und Verwaltungsgebäude handelt. Dies wird in der Regel in den nächtlichen Stunden nicht genutzt.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können deshalb nur über passiven Lärmschutz wie z.B. Schallschutzfenster realisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbelastigungen – auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Durch gefächerte Prallscheiben sollen die durch den Verkehrslärm auf der Hildesheimer Straße entstehenden schädlichen Auswirkungen auf das Vorhaben vermindert werden. Sie ermöglichen eine Fensterlüftung ohne Lärmbelastigung. Im Ergebnis sollen im künftigen Gebäude Innenraumpegel von 35 – 45 dB(A) gewährleistet sein, um gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen zu können.

Die endgültigen Anforderungen an den Schallschutz sollen erst im Baugenehmigungsverfahren anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter konkretisiert werden.

3.2 Naturschutz

Die aktuelle örtliche Situation der Güntherstraße 1 ist geprägt durch größtenteils vegetationslose, bereits nahezu vollständig versiegelte Flächen. Das neue Baurecht wird den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern. Das Verfahren hat weniger Bodenverlust und -versiegelung zur Folge.

Nach baurechtlicher Einschätzung ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Es gelten uneingeschränkt die Bestimmungen des Artenschutzrechts und der Baumschutzsatzung.

Durch die Erweiterung des Gebäudes und der damit verbundenen Hinzuziehung der Fläche zwischen Güntherstraße 1 und der Hildesheimer Straße wird in den auf dieser Fläche vorhandenen Gehölzbestand eingegriffen. Mit dem Ziel möglichst viele Bäume und Büsche zu erhalten, ist ein Baukörper geplant, der sich im Vergleich zur vorhandenen Bausubstanz in östliche Richtung ausdehnt. Hier sind im Gegensatz zu einer Erweiterung in nördlicher Richtung nur vier Bäume entfernt worden. Die Kompensation dieser Maßnahme ist im Plangebiet selbst nicht möglich. Es sollen daher an anderer Stelle Ersatzpflanzungen, die nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu leisten sind, von sechs heimischen Laubbäumen I-II. Ordnung vorgenommen werden. Art und Umfang werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Für verbleibende Gehölze sind Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 18920 -„Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ - vorzusehen.

Die Durchführung des Vorhabens ist nur dann zulässig, wenn Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der Richtlinie 92/43 (FFH-Richtlinie) genannt sind (z.B. Fledermäuse), nicht betroffen sind bzw. wenn sichergestellt ist, dass für die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang keine Verschlechterung eintritt. Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen befinden sich keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Das Grundstück Güntherstraße 1 hat für den Arten- und Biotopschutz eine mittlere Bedeutung. Besonders geschützte Arten wurden auf dem Grundstück nach Prüfung nicht gefunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 40 m südlich des Landwehrgrabens. Dieser ist nach „Verordnung über die Gewässer und Gewässerabschnitte, bei denen durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind“ vom Dezember 2007 als ein Gewässer mit hohem Überschwemmungspotential eingestuft. Erhebungen über das

Abflussverhalten bei einem hundertjährigen Hochwasser liegen nicht vor, ebenso wenig wie Erkenntnisse über bisher aufgetretene Ausuferungen. Der Bebauungsplan liegt zudem im Bereich eines verrohrten Abschnittes des Landwehrgrabens, so dass es nicht zu einer Ausuferung kommen kann.

3.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt der Verdachtsstandort Güntherstraße 3 (Druck & Vervielfältigung), der eventuell bei Grundwasserabsenkungen relevant werden könnte.

Auf großflächige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit soll verzichtet werden. Sollte diese erfolgen, so ist zu berücksichtigen, dass für eine Versickerung von Niederschlagswasser sowie für eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeit grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Ausnahme bildet eine vorübergehende Absenkung während der Baumaßnahme von insgesamt weniger als 5000 m³. Gleiches gilt für eine eventuelle Einleitung in den nicht weit entfernten Landwehrgraben.

4. Durchführungsvertrag

Der Arbeitgeberverband für die Chemische Industrie in Norddeutschland e.V hat mit Schreiben vom 07.01.2009 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht der Vorhabenträger folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Nachweis der Stellplätze durch eine Baulasteintragung,
- Eintragung einer Abstandsbaulast auf dem Grundstück der Stadt Hannover,
- Durchführung der Ersatzpflanzungen,
- Vertikalgliederung der Fassade, Materialwahl und Farbigkeit im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

5. Kosten für die Stadt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1713 verursacht bei der Stadt Hannover keine Kosten. Durch den Verkauf der städtischen Teilfläche aus dem Flurstück 129/17, Flur 33, Gemarkung Hannover ist eine Einnahme zu erwarten.

Begründung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar.2009

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 17.02.2009