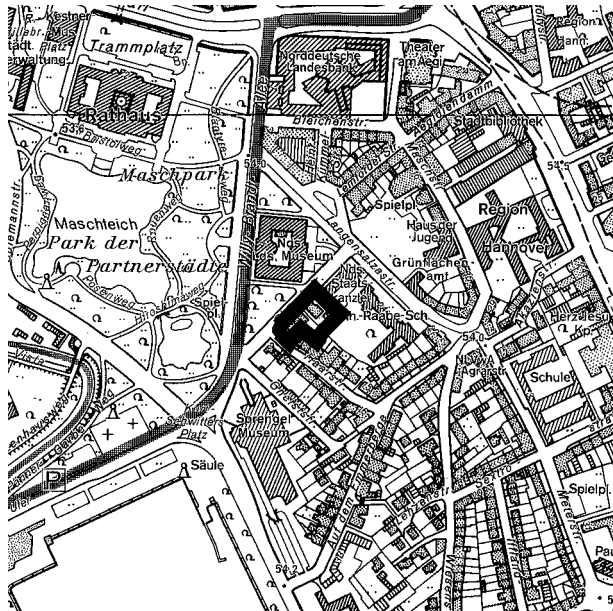


Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1164, 1. Änd.
- Landesverwaltung Planckstraße -

Stadtteil: Südstadt



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Planckstr. 4 - 7 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Planckstr. 3 (bis an die südwestliche Gebäudeseite der Niedersächsischen Staatskanzlei).

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliches Konzept	3
3.1 Bauland	3
3.2 Energetische Aspekte	6
3.3 Denkmalpflege	7
4. Verkehr	7
5. Ver- und Entsorgung	7
6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	7
6.1. Naturschutz	8
6.2. Boden	8
7. Kosten für die Stadt	10

1. Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein geplanter Erweiterungsbau der Staatskanzlei der Niedersächsischen Landesregierung.

Die Niedersächsische Staatskanzlei hat ihren Sitz in dem 1935 erbauten Verwaltungsgebäude in der Planckstraße 2 und 3. Weitere Büros sind in den ehemaligen Wohngebäuden der Planckstraße 4 - 7 und Haarstraße 5 untergebracht. Für die Gebäude in der Planckstraße 4 - 7 besteht hoher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Die Niedersächsische Landesregierung beabsichtigt deshalb, diese Gebäude durch einen Erweiterungsbau als Dienstgebäude zu ersetzen. Der Erweiterungsbau soll baulich direkt an das Hauptgebäude anschließen, um so die Verwaltungsabläufe für den gesamten Standort der Niedersächsischen Staatskanzlei optimieren zu können. Hierfür ist die Anpassung des aktuellen Planungsrechts erforderlich.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Örtlichkeit

Das Plangebiet liegt am Rande der hannoverschen Innenstadt im Stadtteil Südstadt mit ca. 38.600 Einwohnern. Die Niedersächsische Staatskanzlei in der Planckstraße befindet sich an einem herausgehobenen Standort im Verknüpfungsbereich zwischen City, Naherholungsbereich Maschsee und den Wohngebieten der Südstadt. Das städtebauliche Umfeld der Staatskanzlei ist sehr heterogen. Es ist geprägt durch das Niedersächsische Landesmuseum und das Sprengel Museum Hannover, das Gymnasium Wilhelm-Raabe-Schule und einen Sportplatz sowie die Wohnbebauung in der Haarstraße, Gneiststraße und Auf dem Emmerberge. Das Hauptgebäude der Staatskanzlei, Planckstraße 2 und 3, ist in den vergangenen Jahren saniert und modernisiert worden. Weitere Büros sind in den 2 ½ geschossigen Gebäuden Planckstraße 4 - 7 untergebracht. Es handelt sich dabei um eine alleinstehende Stadtvilla sowie um drei Reihenhäuser.

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Einzelbäume, insbesondere eine straßenbildprägende Buche an der Ecke Planckstraße / Haarstraße bilden die einzigen Grünelemente. Die Erschließung erfolgt über die Planckstraße.

Während die Nordwestseite des Plangebietes sehr stark durch den öffentlichen Raum – Landesmuseum mit Freiflächen und Maschpark - geprägt wird, grenzt im Süden unmittelbar Wohnbebauung mit Privatgärten und im Osten der Schulhof der Wilhelm-Raabe-Schule (Gymnasium) an das Plangebiet an.

Das Umfeld der Planckstraße ist geprägt durch städtebaulich und teilweise kulturell bedeutsame Bauten, wie das Niedersächsische Landesmuseum, das Sprengel Museum Hannover, das Neue Rathaus und die Nord/LB sowie dem landschaftsplanerisch bedeutsamen Maschpark. Im näheren Umfeld liegt der 1935 künstlich angelegte Maschsee. Nord- und Ostufer bilden die urbanen Seiten des Sees.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Aegidientorplatzes, der als zentraler Versorgungsbereich eine vielfältige, gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Cafes, Restaurants und weiteren Dienstleistungen bietet.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind die Flächen als Wohnbaufläche, u.a. mit den Symbolen Theater / Museum und Jugendheim, für Gemeinbedarf mit dem Symbol Schule und als Hauptverkehrsstraße (Willy-Brandt-Allee) dargestellt. Die Größe des Plangebietes liegt unterhalb der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes. Die geplanten Festsetzungen sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1164 vom 21.05.1986, für den die Baunutzungsverordnung von 1977 gilt. Dieser setzt für die

Grundstücke Planckstraße 4-7 allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 in offener Bauweise fest. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Für das Grundstück Planckstraße 3 ist Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist identisch mit dem vorher beschriebenen allgemeinen Wohngebiet.

Verfahren

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erweiterungsbau der Niedersächsischen Staatskanzlei geschaffen werden. Er trägt zur Optimierung der Einrichtungen der Landesverwaltung bei. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. 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 schon durch die neu zu überplanende Grundstücksgröße von ca. 2.400 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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier 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.

3. Städtebauliches Konzept

Die Niedersächsische Landesregierung beabsichtigt, die vier Gebäude Planckstraße 4 - 7 durch einen Anbau an das Hauptgebäude zu ersetzen, der baulich direkt und barrierefrei an das Hauptgebäude anschließt. Das Plangebiet ist zusammen rd. 2.400 m² groß. Mit den Planungen soll der Standort der Landesverwaltung gestärkt werden, in dem er zukunftsfähig modernisiert und optimiert werden soll. Die Planckstraße wurde bereits auf der Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses neu geordnet und gestalterisch aufgewertet. Mit der Planung gelingt die Integration des Plangebietes in die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für die Planckstraße, welche die Ansiedlung öffentlicher Gebäude vorsehen. Der Erweiterungsbau der Staatskanzlei trägt neben der o.g. gestalterischen Aufwertung der Planckstraße zur Umsetzung dieser Ziele bei. Hauptgebäude und Erweiterungsbau sollen eine Einheit bilden. Es wird das Ziel verfolgt, an der Planckstraße eine städtebaulich prägnante Kante zu schaffen und dabei den Übergang zur süd-östlich angrenzenden Wohnbebauung herzustellen.

Um die städtebauliche und architektonische Qualität für den Erweiterungsbau des Dienstgebäudes zu sichern, beabsichtigt die Landesregierung im Anschluss an das Bauleitplanverfahren einen Architektenwettbewerb durchzuführen.

3.1 Bauland

Der Erweiterungsbau soll an das Bestandsgebäude mit einem dreigeschossigen Bau mit einer Tiefgarage anschließen und insgesamt eine städtebauliche Einheit mit dem Hauptgebäude bilden. Sollte der Erweiterungsbau einen stufenlos Übergang zum Hauptgebäude erhalten, so stellt

die Tiefgarage planungsrechtlich ein Garagengeschoss dar, da sie nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche, sondern die Oberkante 1,6 m über Bürgersteiganschlusshöhe, liegt.

Das Baugrundstück für den Erweiterungsbau der Niedersächsischen Staatskanzlei soll als Fläche für Gemeinbedarf mit der Bezeichnung „Landesverwaltung“ festgesetzt werden. Damit soll eine Anpassung an die in den Bestandsgebäuden bereits vorhandene öffentliche Nutzung und an die Festsetzung für das nördlich des Plangebietes gelegene Hauptgebäude der Niedersächsischen Staatskanzlei erfolgen.

Auch wenn die BauNVO keine Regelungen für das Maß der baulichen Nutzung für Flächen für den Gemeinbedarf trifft, so gelten die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen als Orientierung. Hält man die dort festgesetzte Obergrenze für Kerngebiet (GRZ = 1,0) bzw. Gewerbegebiet (GRZ = 0,8), in denen Verwaltungsgebäude regelzulässig sind, als Vergleichsmaßstab an, wird mit der Planung (GRZ = 0,8) die Obergrenze der BauNVO nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl, nach der sich der Grad der Versiegelung bemisst, soll in der Fläche für den Gemeinbedarf auch im Hinblick auf die Tatsache, dass bereits heute nahezu eine Vollversiegelung besteht, mit 0,8 festgesetzt werden, um den Bau des vorstehend beschriebenen Garagengeschosses zu ermöglichen. Das Grundstück ist heute bereits nahezu vollständig versiegelt. Dies war zulässig, weil die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1164 gültige BauNVO von 1977, die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Flächen von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig waren (z.B. Stellplätze), im Gegensatz zur heutigen BauNVO, nicht zur zulässigen Grundfläche zurechnete.

Zurzeit werden die rückwärtigen Grundstücksflächen als Stellplätze für die Angestellten der Staatskanzlei genutzt. Um diese Situation zu strukturieren, sollen Baugrenzen und zwei Baulinien festgesetzt werden. Es ist städtebauliches Ziel, die ungeordnete Situation durch klare Konturen und Umrisse zu ordnen und das Entree der Haarstraße zu gestalten.

Zur Umsetzung der Ziele sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Festsetzung eines Baufeldes mit einer Gebäudeoberkante (OK) von 13 m.ü.BAH, um ein Gebäude mit einer sich in die Umgebung einfügenden Höhe zu ermöglichen.
- Festsetzung eines Baufeldes mit einer Gebäudeoberkante (OK) von 1,6 m.ü.BAH, um ein Garagengeschoss zu ermöglichen, die stufenlos an das Hauptgebäude auf gleichem Höhenniveau angebaut werden kann.
- Ausschluss von offenen Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche .
(§ 3 (2) textliche Festsetzungen)
- Ausschluss von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
(§ 3 (1) textliche Festsetzungen)
- Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Zufahrten und Einfriedungen sowie Abfallbehälterstandplätzen. (§ 6 textliche Festsetzungen)
- Anschluss des Plangebietes an die Verkehrsfläche nur über die Planckstraße.
(§ 5 textliche Festsetzungen)
- Festsetzung von zwei Baulinien.

Die südliche Baulinie ist erforderlich, um eine möglichst große Stellplatzkapazität in dem Garagengeschoss gewährleisten zu können. Diese Festsetzung ermöglicht den Ausschluss von Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche und trägt somit zur Beruhigung der rückwärtigen Grundstücksflächen bei.

Mit der nördlichen Baulinie soll eine möglichst adäquate Umsetzung des städtebaulichen Konzepts hinsichtlich der Form und der Ausgestaltung der Baukörper sicher gestellt werden. Es ist das Ziel, eine klare Kante zur eindeutigen Definition der Hinterhofsituation zu schaffen. Gleich-

zeitig sollen Unterschreitungsmöglichkeiten der Baulinie um 1,5 m auf 25 % der Fassadenfläche zulässig sein. Dadurch sollen im vertretbaren Rahmen Gestaltungsspielräume erhalten bleiben.

Die großflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche schafft einen flexiblen Rahmen für die künftigen Bauvorhaben. Damit besteht die Möglichkeit, den Bedürfnissen des Nutzers gerecht zu werden.

Es ist städtebauliches Ziel, den Straßenraum der Planckstraße und den Einmündungsbereich der Haarstraße durch bauliche Konturen zu fassen. Der Abstand von 2 m zur Straßenkante der Planckstraße sichert die Anlage einer Vorgartenzone. Darüber hinaus soll der im süd-westlichen Bereich des Plangebietes stehende straßenbildprägende Solitärbaum (Buche) möglichst erhalten werden.

Es gehört zum städtebaulichen Ansatz, den Erweiterungsbau hinsichtlich seiner Geschossigkeit an die Umgebung anzupassen. Diese städtebauliche Absicht und die Tatsache, dass die Geschosshöhen von Büro- und Tagungsräumen stark voneinander abweichen, führen dazu, dass im Bebauungsplan für den Erweiterungsbau nicht die Zahl der Vollgeschosse festgeschrieben werden soll, sondern die maximale Höhe für die Oberkante der baulichen Anlage.

Die Höhe des Gebäudes darf 13 m über Bürgersteiganschlusshöhe (BAH) nicht überschreiten. Die Höhenentwicklung des Erweiterungsbaus soll in etwa dem Hauptgebäude der Niedersächsischen Staatskanzlei und dem derzeitigen Bestand auf den Grundstücken Planckstraße 4-7 entsprechen und sich in die Nachbarschaft der Haarstraße mit ihren drei- bis viergeschossigen Gebäuden einfügen.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll auch eine Beeinträchtigung durch Verschattung in der unmittelbaren Nachbarschaft (Haarstraße 1) minimiert werden. Diese ist durch die Bestandsgebäude im Plangebiet bereits gegeben, aber aufgrund der nord-westlichen Lage des Plangebietes nur in den späten Abendstunden von Bedeutung.

Die nördliche Baulinie führt mit der zulässigen Höhe der Baukörper von 13 m. ü. BAH bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe zur Unterschreitung der gemäß § 5 NBauO geforderten Grenzabstände zum Nachbargrundstück Haarstraße 1.

Gemäß § 66 NBauO können jedoch Abweichungen von den Abstandsvorschriften in besonderen Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies u.a. zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten, erforderlich ist. Dieses trifft hier, wie oben beschrieben, zu.

Die Abweichung ist jedoch für den relativ kurzen Abschnitt vertretbar, da mit den vorgenannten Festsetzungen und der damit verbesserten Hinterhofsituation ein Ausgleich geschaffen wird. Das Gebäude Haarstraße 1 weist an der nördlichen Gebäudefront nur das Treppenhaus und eine untergeordnete Fensteröffnung eines Wohnraumes auf. Die Grundrissanalyse und die Gebäudegestaltung des Wohngebäudes Haarstraße 1 ergibt, dass der Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten wird.

Insgesamt ergibt die Abwägung der nachbarrechtlichen Belange, dass trotz der teilweisen Unterschreitung der Abstandsflächen, sowohl für die angrenzende Bebauung, als auch für das geplante Bauvorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter angemessener Berücksichtigung der Gegebenheiten ausreichend entsprochen wird, da hinsichtlich des Brandschutzes, der Belichtung sowie der Belüftung keine Bedenken bestehen.

Für den ruhenden Verkehr ist der Bau eines Garagengeschosses mit bis zu 50 Stellplätzen geplant. Zurzeit wird auf den rückwärtigen Grundstücken der Planckstraße 4-7 auf ca. 20 Stellplätzen geparkt. Es entstehen Immissionen durch An- und Abfahrten entlang der Grenze zu den benachbarten Grundstücken. Der Neubau soll eine verbesserte Stellplatzsituation schaffen, indem das Gebäude von der Planckstraße befahren wird und zum Schutz der Nachbarschaft die verkehrliche Erschließung des Plangebiets und somit auch des Garagengeschosses ausschließlich nur über die Planckstraße zulässig sein soll (s. § 4 textliche Festsetzungen), so dass durch den Ziel- und Quellverkehr 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.

Aus Gründen des Nachbarschutzes und wegen der hohen Ausnutzungskennzahlen erscheint es besonders wichtig, den ruhenden Verkehr aus dem Blickfeld zu verlagern. Aus diesem Grund sind an der Geländeoberfläche offene Stellplätze und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports nicht zulässig (s. § 3 textliche Festsetzungen).

Für die Garagengeschoßoberkante soll eine maximale Höhe von 1,6 m ü. BAH festgesetzt werden. Das Maß ergibt sich aus dem direkten Anschluss des Erweiterungsbaus an das Hauptgebäude der Niedersächsischen Staatskanzlei.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sollen in dem Garagengeschoß nachgewiesen werden. In den Ausführungsbestimmungen des § 47 NBauO ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze geregelt, die sich für Büro- und Verwaltungsräume nach m²-Nutzfläche berechnet. Da noch keine konkreten Planungen vorliegen, kann die notwendige Stellplatzanzahl noch nicht bestimmt werden. Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV kann hier die Obergrenze für Büro- und Verwaltungsräume angehalten werden.

Sollte durch das Bauprogramm ein größerer Bedarf an Stellplätzen notwendig werden, als die in dem Garagengeschoß unterzubringenden bis zu 50 Stellplätze, so sollen diese gemäß § 47 Abs. 4 NBauO in der Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist. Auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn und mit Zustimmung der Gemeinde kann gemäß § 47 Abs. 5 NBauO die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt werden (Ablösung). Ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze nach § 49 Abs. 2 NBauO.

Die Hallendecken von Tiefgaragen und Garagengeschoßen sind, soweit sie nicht überbaut werden, dauerhaft zu begrünen (s. textliche Festsetzungen § 2).

Insgesamt verbessert sich die nachbarschaftliche Situation mit dem Neubau durch die neue Lösung für die Parkplatzproblematik der Grundstücke Planckstraße 4-7 und Haarstraße 5, das ebenfalls von der Niedersächsischen Staatskanzlei genutzt wird.

Das Grundstück Haarstraße 7 ist über die Haarstraße erschlossen, daher ist die Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücksteils nicht planungsrechtlich, sondern ggf. privatrechtlich zu regeln.

3.2 Energetische Aspekte

Die Vorgaben zu ökologischen Standards der Stadt Hannover sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung sollen beim Erweiterungsbau berücksichtigt werden. Dem Land Niedersachsen als Bauherrn soll zu passender Zeit eine Beratung durch die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover in Zusammenarbeit mit der proKlima Geschäftsstelle angeboten werden, um die dann geltende pro-Klima-Förderung zu besprechen und bestmöglich umzusetzen.

Ziel ist es mit dem Bauherrn verbindliche Aussagen zu folgenden Themen zu treffen:

- Die Ausführung als Passivhaus soll geprüft werden. Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht als Passivhaus erstellt werden, soll gelten: Die Gebäudehülle soll so hergestellt werden, dass die Wärmetransmission um 15% geringer ist als beim Referenzgebäude nach der zu dem Zeitpunkt gültigen EnEV. Der Primärenergiebedarf soll 30% unter dem Wert des Referenzgebäudes bleiben. Durch Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes soll nach Möglichkeit auf eine Kälteerzeugung verzichtet werden.
- Neue Gebäude können von der Planckstraße, evtl. auch von einem vorhandenen Anschluss der Staatskanzlei heraus mit Fernwärme versorgt werden. Folglich soll der Wärmebedarf der möglichen neuen Gebäude überwiegend mit Fernwärme gedeckt werden.
- Die möglichen neuen Gebäude sollen statisch, gestalterisch und räumlich so ausgelegt werden, dass solare Energiegewinnung großflächig möglich ist.

Die frühzeitige Einbindung des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün wird empfohlen, da es neben der technischen Einbindung von Photovoltaikanlagen (z.B. Statik) auch die gestalterische

Einbindung von Bedeutung ist, um die für die Umsetzung notwendige Akzeptanz zu finden. Die Nutzung von Photovoltaik ist auch bei begrünten Dächern möglich.

3.3 Denkmalpflege

Die benachbarten Gebäude Langensalzastraße 24 (Wilhelm-Raabe-Schule) und Willy-Brandt-Allee 5 (Landesmuseum Hannover) sowie die Grünflächen um das Landesmuseum sind vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in die Liste der Kulturdenkmale der Landeshauptstadt Hannover aufgenommen worden und unterliegen den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert am 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).

Bauvorhaben im Plangebiet unterliegen daher dem Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG: „In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.“ Zum Erscheinungsbild des Baudenkmals gehören nicht nur die Fassaden, sondern auch die umgebenden Freiflächen und der Wirkungsraum. § 10 NDSchG – genehmigungspflichtige Maßnahmen – ist entsprechend zu beachten.

4. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Planckstraße verkehrlich erschlossen. Über den unmittelbar am Plangebiet gelegenen Kurt-Schwitters-Platz besteht eine gute verkehrliche Anbindung in alle Richtungen. Darüber hinaus besteht über die Willy-Brandt-Allee und den Friedrichswall der Anschluss an den Innenstadtring.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen durch die Buslinien in der Willy-Brandt-Allee - Linie 100 und 200 im gegenläufigen Ringverkehr, Haltestelle Sprengel Museum in ca. 150 m Entfernung - sowie im Friedrichswall (Linie 120, ca. 450 m entfernt). Am ca. 400 m entfernten Aegidientorplatz verkehren 11 Stadtbahnlinien. Der etwa 800 m nördlich des Aegidientorplatzes liegende Hauptbahnhof ist mit der Stadtbahn erreichbar.

5. Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung benötigten Leitungen, darunter auch eine Fernwärmeleitung, sind in der Planckstraße vorhanden.

Im Plangebiet sind städtische Fernmeldekabel vorhanden, die je nach Umbau- bzw. Neubauabsichten für die Niedersächsische Staatskanzlei zu verlegen sind.

Zur Versorgung möglicher Neubauten ist je nach künftigem Leistungsbedarf eine Netzstation erforderlich.

Derzeit stehen im Plangebiet auf einigen Freiflächen und Zufahrten Abfall- und Wertstoffbehälter, die für die Entsorgung der bestehenden Verwaltungsgebäude erforderlich sind. Diese Behälter müssen auch nach den Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen untergebracht werden. Die Erstellung geeigneter Entsorgungskonzepte sollten im Planvollzug mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) abgestimmt werden.

6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterungsbau der Niedersächsischen Staatskanzlei geschaffen. Für den Planbereich bestehen alte Baurechte. Auch wenn das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung vorbereitet, da das Plangebiet zulässigerweise nahezu vollständig versiegelt ist (s. Kapitel 3.1 Bauland). Die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht gemäß § 1a BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Planung lässt keine Beeinträchtigungen erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich allerdings einige Belange ergeben, die im Folgenden behandelt werden.

6.1. Naturschutz

Die aktuelle örtliche Situation des Plangebietes ist geprägt durch größtenteils versiegelte Flächen. Die rückwärtigen Flächen der Grundstücke werden als Stellplätze genutzt. Nur in den Randbereichen ist Baum- und Strauchbewuchs vorhanden.

Es gelten uneingeschränkt die Bestimmungen des Artenschutzrechts und der Baumschutzsatzung.

Im südwestlichen Plangebiet (Ecke Planckstraße / Haarstraße) befindet sich eine straßenbildprägende Buche als großer Solitärbaum, deren Erhalt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen als notwendig eingestuft wird. Sollte dies mit dem Baukonzept nicht vereinbar sein, so ist im Planvollzug in einem gesonderten Verfahren (Fällantrag) über den Erhalt von Bäumen und ggf. deren Ersatz zu entscheiden. Dieser sollte möglichst auf dem Areal des Bebauungsplanes, sofern dies nicht oder nur teilweise möglich ist, in unmittelbarer Nähe erfolgen. Die Beseitigung von Gehölzen sollte aus Artenschutzgründen im Winterhalbjahr (Oktober – Februar) erfolgen, um Beeinträchtigungen während der Vegetationsperiode zu vermeiden. Für verbleibende Gehölze sind Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vorzusehen.

Es ist seit längerer Zeit Ziel der Stadt Hannover, dass Dächer von Gewerbe und Verwaltungsgebäuden begrünt werden. Mit einer Dachbegrünung kann in einem verdichteten Stadtgebiet ein kleiner, aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Daher ist die Begrünung von Flachdächern bis 20° Neigung vorgeschrieben, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht sind nur möglich, wenn eine Begrünung dem Nutzungszweck widersprechen würde (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlage usw.). In diesen Ausnahmefällen sind jedoch mindestens 25% der Dachflächen zu begrünen (s. § 1 textliche Festsetzungen). Zu den Vorteilen der Dachbegrünung zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches,
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere,
- das Speichern und der verzögerte Abfluss von Regenwasser,
- die Verbesserung der Wärmedämmung.

zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten),
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen,

Den höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

Die Hallendecken von Tiefgaragen und Garagengeschossen sind, soweit sie nicht überbaut werden, dauerhaft zu begrünen (s. textliche Festsetzung § 2).

6.2. Boden

Altlasten und Verdachtsflächen

Für das Plangebiet liegen nach dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster keine Hinweise für Verdachtsflächen und/oder kontaminierte Standorte vor.

Unmittelbar nördlich angrenzend wird auf dem Grundstück Planckstraße 2 auf einen bei der Region Hannover bearbeiteten Einzelfall (EF Nr. 658) hingewiesen. Dahinter verbirgt sich der Hinweis auf die Sanierung durch Bodenaustausch und Grundwasserabpumpung eines Mineralölschadens, der im Zusammenhang mit der Stilllegung einer Eigenbedarfstankstelle und eines Hydraulikstempels (Hubbühne) steht. Wegen der örtlichen Einschränkungen, Fundamente, etc. mussten seinerzeit tolerierbare Restbelastungen im Boden verbleiben. Ein Einfluss auf die Planungsziele wird allerdings ausgeschlossen. Restbelastungen im Grundwasser sind jedoch auch im Plangebiet nicht auszuschließen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben im Umfeld anthropogen überprägte Auffüllungen angetroffen wurden, die abhängig von bestimmten Gemengebestandteilen (Asche, Schlacke etc.) Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthielten. Auf dem benachbarten Grundstück der Wilhelm-Raabe-Schule erreicht die Auffüllung eine Mächtigkeit von 2,50 bis 2,65 m. Bohrungen im Plangebiet liegen nicht vor. Vor Erdaushubarbeiten sollten entsprechende Voruntersuchungen zur Festlegung des Beseitigungsweges erfolgen.

Baugrund

Die Baugrunderkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe A – Baugrund) weist für das Plangebiet Lockerböden der Leine-Aue aus: feinsandiger bis toniger Schluff (Auelehm) bis rd. 5,5 m mächtig über Kies. Unmittelbar östlich der Grundstücksgrenze Planckstraße 4-7 endet die Zone des Aue-Lehms und wird mit Feinsand mit Mittelsand (2 – 6 m mächtig) und mit Schlufflagen (bis 1 m mächtig) beschrieben. Der Bereich, auf dem sich die Gebäude Planckstraße 4-7 befinden, wird zusätzlich mit aufgefülltem oder umlagerten Boden beschrieben.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind mehrere Aufschluss- und Sondierbohrungen durchgeführt worden. Anhand dieser Bohrungen ist für das gesamte Untersuchungsgebiet mit künstlicher Auffüllung, gefolgt von Auelehm bzw. Torf oder Mudde bis in 5 m Tiefe zu rechnen. Dieser Umstand ist bei der Gründung der neu zu errichtenden Gebäude zu beachten. Das jetzige Hauptgebäude der Niedersächsischen Staatskanzlei steht auf Betonpfählen, das Niedersächsische Landesmuseum auf ca. 2000 Buchenpfählen. Eine umfassende Baugrunderkundung, um die mögliche Gründung festzulegen, wird ausdrücklich empfohlen. Die genaue Lage der Bohransätze und die Schichtenprofile können durch die Landeshauptstadt Hannover zur Verfügung gestellt werden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nach Baugrunderkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe C - Grundwasser) im Gebiet der Leine-Aue. Es kommen dort große Grundwassermengen in verschiedenen Tiefenlagen in Sanden und Kiesen vor. Diese sind überwiegend als gespanntes Grundwasser unter dem Auelehm anzutreffen. Für das Plangebiet können 4 Grundwassermessstellen für die Ermittlung der tiefsten bzw. höchsten Grundwasserstände herangezogen werden. Die Interpolation der maximal gemessenen Grundwasserstände in den Jahren 2003 und 2008 ergibt einen maximalen Grundwasserstand von 50,5 m.ü.NN im Jahr 2003 und 50,8 m.ü.NN im Jahr 2008. Der in der Baugrunderkarte angegebene Stand von 51,5 m.ü.NN ist bisher zu keinem Zeitpunkt erreicht worden.

Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Westen. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt bei ca. 53,8 m.ü.NN.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Bau zum Beispiel einer Tiefgarage und eine eventuelle Grundwasserabsenkung sind frühzeitig mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Region Hannover sowie dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover abzustimmen.

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwassernutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) 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 einzureichen.

Niederschlagswasserversickerung

Der K_f -Wert nach Hazen und Bayer kann für den hier zu erwartenden Auelehm der Leine-Niederung mit 10^{-6} m/s - schwach durchlässig - angegeben werden. Erst ab einer Tiefe von über 5 bis 6 m unter Geländeoberkante ist mit sandigen oder kiesigen Schichten zu rechnen, in der anfallende Niederschlagswasser versickert werden könnte. Die Schichten liegen aber durchweg unterhalb des Grundwasserspiegels. Von daher wird empfohlen, keine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet durchzuführen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet gilt, für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 40 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Sollte entgegen der Empfehlung eine Niederschlagswasserversickerung geplant werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund möglicherweise bestehender Bodenbelastungen im betroffenen Plangebiet und der nicht ausreichend erkundeten Schadstoffbelastung eventuell geplanten Versickerungsmaßnahmen nicht ohne weiteres zugestimmt werden könnte. So könnte es aufgrund der möglichen flächenhaften Auffüllungen erforderlich werden, dass bei einer geplanten Niederschlagswasserversickerung ein Austausch von belastetem Bodenmaterial erforderlich wird, da eine Versickerung nur über nicht belastetes Bodenmaterial zugelassen werden kann.

Kampfmittel

Die Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder ergab, dass eine Bombardierung des Plangebietes vorliegt. Daher ist es möglich, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein könnten, von denen eine Gefahr ausgehen könnte. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

7. Kosten für die Stadt

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten

Begründung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2012

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 30.10.2012