

## Begründung

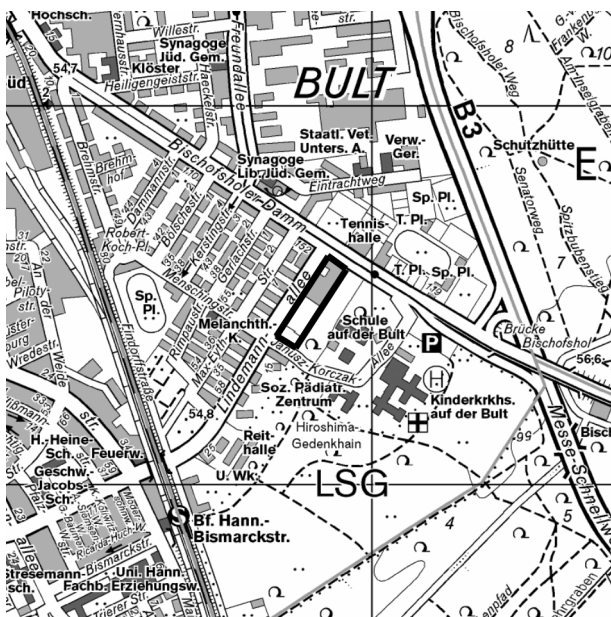
### beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

#### Bebauungsplan Nr. 1527, 1. Änderung - Lindemannallee / Janusz-Korczak-Allee -

Stadtteil: Bult

#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst das zwischen dem Bischofsholer Damm und Janusz-Korczak-Allee gelegene Grundstück Lindemannallee 3, bestehend aus den Flurstücken 245/54, 245/55, 245/46 und 245/39, alle Flur 23 in der Gemarkung Hannover.



#### 1. Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Am 11.09.1994 wurde der Bebauungsplan Nr. 1527 rechtsverbindlich. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines größeren Bürokomplexes geschaffen. Die Bauflächen des Plangebietes wurden dabei als Kerngebiet ausgewiesen. Durch eine textliche Festsetzung ist das Kerngebiet dahingehend gegliedert, dass großflächige Handelsbetriebe aller Art, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde die angestrebte Bürobauung bereits verwirklicht. Auf einer südlich an die Bebauung angrenzenden Fläche sind derzeit die erforderlichen Stellplätze untergebracht, während die an der Janusz-Korczak-Allee gelegene Fläche brachliegt.

Für die letztgenannte Fläche wurde die Ansiedlung eines eingeschossigen Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> angefragt, der nach den geltenden Festsetzungen hier auch zulässig wäre. Ein flaches Gebäude würde aber der städtebaulichen Zielsetzung zuwiderlaufen, die Flächen weiterhin als Potential zur Ansiedlung von Büroflächen in mehrgeschossigen Gebäuden vorzuhalten und dadurch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung

zu tragen. Aus diesem Grund sollen in Absprache mit der Grundstückseigentümerin Festsetzungen getroffen werden, die einerseits die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindern und andererseits der Weiterentwicklung des Büro- und Verwaltungsstandortes nicht entgegenstehen. Der beabsichtigte Ausschluss auch des kleinflächigen Einzelhandels soll gleichzeitig dazu beitragen, die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität der im Flächennutzungsplan dargestellten Marktbereiche in der Südstadt und in Kleefeld sowie den im Umstrukturierungsprozess befindlichen Bereich des Südbahnhofs zu stärken und zu stützen.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen der Zielsetzung der wirksamen 89. Änderung des Flächennutzungsplanes, die hauptsächlich vorgenommen wurde, um hier einen Büro- und Verwaltungsstandort entwickeln zu können.

## **2. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplan-Änderung**

### **2.1 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes soll in textlicher Form vorgenommen werden, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert sowie drei textliche Festsetzungen aufgehoben bzw. modifiziert werden sollen.

Außerdem ist vorgesehen, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB anzuwenden, da es sich im vorliegenden Fall um einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

1. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, in diesem Fall ca. 14.540 m<sup>2</sup>,
2. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche,
3. 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,
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. Im Übrigen siehe zur Umweltverträglichkeit den Abschnitt 4 der Begründung.

### **2.2 Bauland**

Die Zielsetzung, neben dem bisher schon geltenden Ausschluss von großflächigen Handelsbetrieben aller Art auch den kleinflächigen Einzelhandel mit Verkaufsflächen bis zu 800 m<sup>2</sup> auszuschließen, ist mit einer Beibehaltung der Baugebietsfestsetzung Kerngebiet nicht zu erreichen, da ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. In Übereinstimmung mit der schon im nördlichen Teil des Plangebietes verwirklichten mehrgeschossigen Bürobebauung sowie der durch die Grundstückseigentümerin für ihre Zwecke angestrebten Weiterentwicklung des Bürostandortes soll das Baugebiet jetzt als sonstiges Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ festgesetzt werden. Das sonstige Sondergebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden und von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Nahversorgung im Umfeld des Plangebietes sind durch den Ausschluss nicht zu erwarten, ca. 300 Meter weiter südlich an der Lindemannallee ist die Ansiedlung eines Nahversorgers planungsrechtlich zulässig.

Durch die jetzt vorgesehene Art der baulichen Nutzung kann der bisherige § 1 der textlichen Festsetzungen, der bestimmte Nutzungen im Kerngebiet ausschloss (siehe den 1. Abschnitt der Begründung), ersatzlos aufgehoben werden, da der Paragraph im direkten Zusammenhang mit der bisherigen Festsetzung Kerngebiet steht. Gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen sind im südlichen Teil des Kerngebietes Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Laut Begründung sollte diese Fläche in erster Linie als Standort für Büros und Verwaltungen dienen und der Krankenkasse, die sich ursprünglich im Plangebiet ansiedeln wollte, für spätere Erweiterungen zur Disposition stehen. Für den Fall, dass sich im Laufe der Zeit herausstellt, ein Bedarf für die Erweiterung ist nicht gegeben, sollte es möglich sein, in diesem Bereich auch Wohnungen zu erstellen. Diese textliche Festsetzung kann ebenfalls aufgehoben werden, da die heutige Grundstückseigentümerin auch diesen Bereich ausschließlich für ihre Zwecke entwickeln möchte.

Die übrigen Festsetzungen für das Baugebiet sollen mit einer Modifizierung zum Thema Schallschutz (siehe den Abschnitt 4.2 der Begründung) unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrs- und Grünfläche nicht zum Geltungsbereich dieser Änderung gehört und daher weiterhin unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes bleibt.

### **3. Verkehr und Versorgung**

Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen, Kanäle und Leitungen sind vorhanden. Der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die auf dem Bischofsholer Damm verkehrende Stadtbahn gegeben.

Sofern die Bodenwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet für Grundstücke über 2.000 m<sup>2</sup> eine Abflussbeschränkung von 60 l/s und ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf den Baugrundstücken zu speichern und verzögert in das öffentliche Kanalnetz zu leiten.

Der an der Einmündung Lindemannallee / Bischofsholer Damm aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bleibt Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **4. Umweltverträglichkeit**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Bei der Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahre 1994 sind die durch die Schaffung neuer Baurechte zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, insbesondere auf das Klima, Grundwasser, Gesundheit des Menschen, beschrieben und bewertet worden. Für die vorliegende Planänderung sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung wie von einem Umweltbericht abgesehen. Bei Bebauungsplänen, die bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, ein Ausgleich für eventuelle Auswirkungen durch die Planänderung ist nicht erforderlich. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

### **4.2 Schallschutz**

Im Ursprungsplan ist durch eine textliche Festsetzung bestimmt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm die zur Lindemannallee bzw. zum Bischofsholer Damm hin orientierten Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen usw. sowie der von den im südlichen Planbereich ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässigen Wohnungen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind, die ein bewertetes Schalldämmmaß

von 32 dB(A) haben müssen. Eine überschlägige Prüfung ergab, dass diese Festsetzung weiterhin erforderlich ist. Durch die beabsichtigte Aufhebung der textlichen Festsetzung, die im südlichen Planbereich Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zuließ, ist eine Modifizierung der Festsetzung für erforderliche Schallschutzmaßnahmen dahingehend notwendig, dass sie künftig nur noch für die Aufenthaltsräume von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen usw. anzuwenden ist. Für die Büroräume sind nach wie vor keine speziellen Schallschutzfenster einzubauen, da die nach der Energieeinsparverordnung ohnehin einzubauenden Fenster bereits eine ausreichende Schalldämmung bewirken.

Darüber hinaus ergeben sich durch die Änderung der Baugebietsart keine weiteren erkennbaren zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Gesundheit des Menschen“, da mit der Änderung keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und insbesondere das Maß der baulichen Nutzung sowie die zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung getroffene textliche Festsetzung - Lüftungsanlagen für Tiefgaragen sind zur Lindemannallee hin ausgeschlossen - unverändert beibehalten werden.

### **4.3 Naturschutz**

Das Plangebiet ist zu ca. zwei Dritteln durch Bebauung und Stellplatzflächen versiegelt. Die Stellplatzfläche ist durch fünf Gehölzstreifen gegliedert. Bei diesen Gehölzen handelt es sich ausschließlich um Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung. Angrenzend im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze ist ein mehrstufiger Gehölzbestand vorhanden, der einen besonderen Wert für den Naturhaushalt wie für das Landschaftsbild hat. Westlich der Stellplatzanlage ist außerhalb des Plangebietes eine dichte hohe Baumhecke vorhanden. Die Fläche südlich der Stellplätze ist unversiegelt und weist eine lückenhafte Ruderalvegetation auf. Diese vorhandenen Grünelemente bieten Teillebensräume für die Vogelwelt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht nachgewiesen und auch nicht zu vermuten.

Durch die beabsichtigte Änderung der Baugebietsart sind Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna nicht zu erwarten, die über das nach den ursprünglichen Festsetzungen mögliche Maß hinausgingen. Die Planänderung erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich möglicher Eingriffe in den Naturhaushalt, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden. Die im Ursprungsplan vorgesehene Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der östlichen Plangebietsgrenze bleibt unverändert gültig. Die Bedeutung des hier vorhandenen Gehölzbestandes für den Naturhaushalt wie für das Landschaftsbild bleibt somit erhalten. Auch die Festsetzung, dass nicht überbaute Hallendecken von Tiefgaragen dauerhaft einzugrün sind, bleibt Bestandteil des Bebauungsplanes. Alle Gehölze auf der vorhandenen Stellplatzanlage sind unabhängig von der Größe gemäß den Bestimmungen des § 2e der städtischen Baumschutzsatzung geschützt. Bei Entfernung der Gehölze sind diese nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

### **4.4 Weitere Schutzgüter**

Bei der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird sich der Zustand der weiteren zu betrachtenden Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht anders entwickeln als bei einem Vollzug des Ursprungsplanes.

Der weitere Vollzug des Bebauungsplanes im südlichen Teil führt wie im nördlichen Teil zu einer Flächenversiegelung mit ihren damit verbundenen Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildungsrate. Außerdem kann der Bau einer Tiefgarage den Grundwasserstrom und dessen Fließkorridor und in der Folge so zu einem deutlichen Aufstau auf der Anstromseite führen sowie den vorhandenen Gehölzbestand beeinflussen. Es wird daher empfohlen, für den Bau eines Tiefgeschosses eine hydrologische Einschätzung vorzunehmen. Die weitere Bebauung kann dazuführen, dass eine vorhandene Stellplatzanlage aufgegeben wird und die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt. Die Kupferschlacke (Kieselrot) von früher hier vorhandenen Sportplätzen wurde kontrolliert beseitigt. Die Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - hat mitgeteilt, dass das Plangebiet durch Sondierung bereinigt wurde. Auch auf eine in der Nähe bekannte Grundwasserverunreinigung (Kertess-Gelände) sind durch die Planänderung keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Region Hannover weist aus wasserwirtschaftlicher Sicht daraufhin, dass für eine eventuell geplante Versickerung des Niederschlagswassers sowie für eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (Ausnahme: vorübergehende Absenkung während der Baumaßnahme von insgesamt weniger als 5.000 m³) grundsätzlich eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich ist. Gegen eine offene vorübergehende Grundwasserhaltung während der Baumaßnahme für z. B. eine Tiefgarage spricht die Tatsache, dass sich ca. 500 m weiter südwestlich eine Grundwasserverunreinigung befindet, die dann möglicherweise eine andere Fließrichtung bekommt.

## 5. Kosten für die Stadt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Juni 2007

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes  
am 08.11.2007 zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 14.06.2007

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung aufgestellt

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Januar 2008

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 14.01.2008