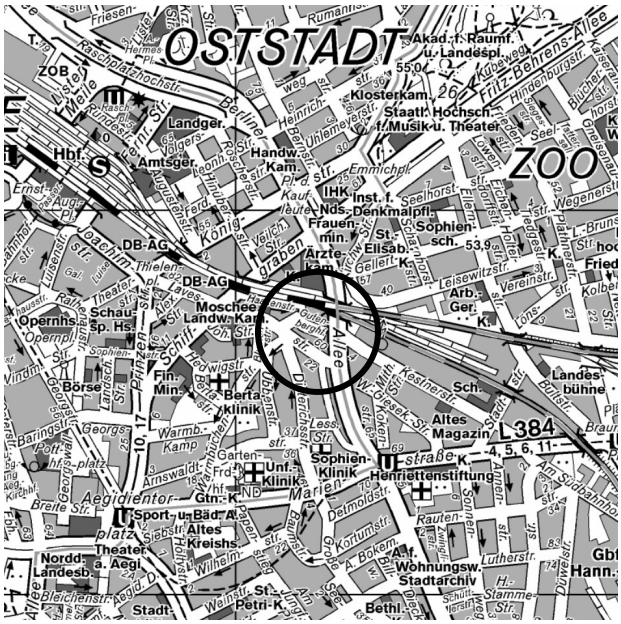
Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1693
- Gutenberghof -

Stadtteil Mitte

Bebauungsplan der Innenentwicklung



Geltungsbereich:

Fläche, die begrenzt wird durch die Bahntrasse, die Berliner Allee, den Gutenberghof sowie die Haasenstraße.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Warmbüchenviertel im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Bahntrasse, die die Fläche nördlich begrenzt, und der Berliner Allee, die östlich angrenzt. Es handelt sich im Wesentlichen um ein ehemals gewerblich (Sanitärbedarf) genutztes Grundstück, welches jedoch bereits seit mehreren Jahren leer steht. Das Grundstück war komplett bebaut. Entlang der Berliner Allee befand sich ein V-geschossiger Baukörper, im westlichen Grundstücksbereich stand ein III- bis- IV-geschossiges Gebäude. Im mittleren Grundstücksbereich befanden sich I-geschossige, zu Lagerzwecken genutzte Baulichkeiten. Mittlerweile wurde der Abriss getätigt und das Grundstück geräumt.

Zusammen mit dem angrenzenden nördlichen Stutzen des Gutenberghofes soll nunmehr der Standort mit einem IV- bis V-geschossigen Verwaltungsgebäude neu bebaut werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen sehr zu begrüßen, da dies zu einer deutlichen Aufwertung des Quartiers führen wird. Die Flächen liegen seit Jahren brach, eine vergleichbare gewerblich Nutzung lässt sich an diesem Standort sowohl aus betriebswirtschaftlichen als auch infrastrukturellen Gründen nicht wieder realisieren und ist auch in der Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnnutzung am Gutenberghof nicht erwünscht. Der Neubau eines Ver-

waltungsstandortes wird indessen zu einer Stadtreparatur an dieser Stelle beitragen. Ziel ist es, das Erscheinungsbild an der Kreuzungssituation Berliner Allee / Bahntrasse attraktiv und städtebaulich hochwertig zu gestalten. Damit wird insbesondere auch die Lücke, die sich von der Lavesstraße aus mit Blick in den Gutenberghof auftut, geschlossen.

Weiterhin wird eine hohe IV- bis V-geschossige Bebauung an dieser Stelle sowohl subjektiv als auch objektiv eine abschirmende Wirkung hinsichtlich der Lärmimmissionen vom Bahngelände auf die Wohnbebauung am Gutenberghof haben.

Mit dem Bebauungsplan sollen daher die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 30 BauGB geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als Wohnbaufläche sowie als Bereich mit Marktfunktion dargestellt. Die Größe des Plangebietes am Gutenberghof erfordert wegen der grundsätzlichen Parzellenunschärfe zwar nicht zwingend die Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der 198. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, soll dennoch der Flächennutzungsplan der beabsichtigten Entwicklung angepasst werden, da die Beibehaltung der Darstellung Wohnbaufläche auch in den angrenzenden Bereichen nicht mehr den überwiegend vorhandenen Nutzungen entspricht. In der 198. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher dem Bestand und den Entwicklungen im Bereich der Bahn sowie der Berliner Allee mit der Ausweisung von gemischter Baufläche Rechnung getragen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Bauland

Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Durchführungsplan) Nr. 91, 9. Änderung. Die Fläche ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,6 festgesetzt, ferner wurden die zulässigen Geschosszahlen mit maximal I bis III Geschossen für den westlichen Teil und mit maximal V Geschossen für den Bereich entlang der Berliner Allee ausgewiesen.

Der westliche Bereich des Plangebietes liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Durchführungsplan) Nr. 48, 1. Änderung. Hier wird Wohngebiet (b) festgesetzt, in dem nicht störende gewerbliche Betriebe zulässig sind. Die Bauhöhe wird auf II Geschosse begrenzt. Ferner wird ein Teilstück der Haasenstraße in diesem Bebauungsplan festgelegt.

Nach einem jahrelangen Leerstand des Geländes hat sich gezeigt, dass eine gewerbliche Nutzung an diesem Standort aufgrund der Größe des Grundstücks, der Anbindung, usw. nicht mehr zeitgemäß ist. Vielmehr kann hier durch eine Nutzungsänderung und eine hochwertige Bebauung eine Aufwertung des Quartiers erfolgen, die auch der umliegenden Wohnbebauung zu Gute kommt. Geplant ist daher die Bebauung mit einem architektonisch hochwertigen Büro- und Verwaltungsgebäude, das im Sinne einer Stadtreparatur neue Akzente setzt. Die Neuplanungen in diesem Bereich sehen auch eine Umstrukturierung der Verkehrsflächen vor. So wird der nördliche Stutzen des Gutenberghofes in das Baugrundstück integriert. Eine neue Verkehrsfläche als Verlängerung des Gutenberghofes wird dafür über die noch freie Fläche des Grundstücks Gutenberghof Hs.-Nr. 5 geführt und an die Haasenstraße angebunden (s. Abschnitt 2.2 Verkehr).

Zur Ermöglichung des oben ausgeführten städtebaulichen Zieles wird das Baugebiet als sonstiges Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Zulässig sind lediglich Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise sind ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit die Wohnungen

der unter Nr. 1 genannten Hauptnutzung zugeordnet und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Eine solche Nutzung bietet sich an dieser Stelle deswegen an, da von ihr keine störenden Emissionen in Richtung der benachbarten Wohnbebauung ausgehen. Andererseits kann ein Büro- und Verwaltungsgebäude, das nur tagsüber genutzt wird, technisch und von der Grundrissorganisation so ausgestaltet werden, dass trotz der Emissionen des Bahn- und des Kfz-Verkehrs auf dem Cityring hier gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Vorgesehen ist ein markanter Baukörper, der entlang der Bahntrasse und der Berliner Allee einen Riegel mit einer Gebäudeoberkante von 73,5 bis 74,5 m ü. NN, vorsieht. Geplant sind hier V Geschosse. Nach Süden zur gegenüberliegenden Bebauung ist ein konvex geschwungenes Element mit einer Gebäudehöhe von 69,5 bis 70,5 m ü. NN vorgesehen. Die Ausführungsplanungen sehen hier IV Geschossen vor. Im westlichen Bereich ist zudem ein weiteres Staffelgeschoss vorgesehen, so dass hier eine Gebäudeoberkante von maximal 74,5 m ü. NN zulässig ist. Die geplante, zur Einmündung Gutenberghof / Lavesstraße hinweisende Hauptfassade mit dem vorgezogenen Hauptgebäudezugang bildet einen pointierten Abschluss des Straßenraumes. Zusammen mit dem bestehenden Gebäude der Helvetia-Versicherung erhält der Gutenberghof damit eine qualitätvolle, angemessene bauliche Fassung. Die festgesetzten Höhen bleiben unter den Firsthöhen der gegenüberliegenden Bebauung am Gutenberghof (Hs.-Nr. 8, 10, 12). Diese Gebäude weisen Firsthöhen von über 75 m auf, die III ½ - bis IV ½ geschossig ausgebildet sind. Auch aus der weiteren Umgebung des geplanten Vorhabens ist die festgesetzte Höhe ableitbar. So weist u. a. auch die Blockrandbebauung entlang der Lavesstraße überwiegend eine IV- bis V-geschossige Bebauung auf.

Entlang der Berliner Allee wird die Höhe des bisherigen Gebäudes wieder aufgenommen, welches an dieser Stelle das städtebauliche Erscheinungsbild mit V Geschossen sinnvoll ergänzt hatte. Das Grundstück befindet sich unmittelbar an der Bahntrasse, die hier auf einem hohen Damm verläuft und die Berliner Allee überquert. Eine niedrige Bebauung würde vor dieser gewaltigen Bahnanlage kaum in Erscheinung treten. Die Umgebung des Plangebietes ist ferner überwiegend durch eine hohe III- bis V-geschossige Bebauung geprägt. Die an der Ostseite der Berliner Allee gelegene Bebauung zwischen der Bahn und Kestnerstraße weist sogar VII - IX Geschosse auf. Die Wohnbebauung in der Kestnerstraße ist V-geschossig. Die südlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung am Gutenberghof ist III bis IV½ geschossig und wird durch I-geschossige Garagenbauten ergänzt. Im westlichen Bereich der Gutenbergstraße dagegen befinden sich neben einem IV-geschossigen Wohngebäude zwei weitere V-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude sowie ein V-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude zwischen Gutenberghof und Lavesstraße. Die im Plangebiet festgesetzte Geschosshöhe ist damit dem Quartier entsprechend angemessen und kann dazu beitragen die dortige Attraktivität deutlich zu erhöhen.

Gemäß § 3 der textlichen Festsetzungen können die festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Treppenhäuser, Aufzuganlagen und Photovoltaikanlagen um bis zu 3,5 m Höhe überschritten werden.

Neben diesem Aspekt trägt der Neubau mit seiner festgesetzten Höhe aus immissionsschutztechnischen Gründen ebenfalls zu einer deutlichen Aufwertung des Quartiers bei. Die von der Bahn verursachten Lärmemissionen, die für die Wohnbebauung im Gutenberghof bisher zu einer starken Beeinträchtigung führten, werden durch die geplante Bebauung wesentlich abgeschwächt. Hierzu trägt sowohl die Schließung des nördlichen Stutzens des Gutenberghofes als auch die Höhe des geplanten Neubaus bei, die teilweise über die Höhe der ehemaligen Bebauung hinausgeht, und daher wie eine Schallschutzmauer wirkt. Der Lärmschutz für die vorhandene Wohnbebauung am Gutenberghof, wird dadurch objektiv und subjektiv eindeutig verbessert.

Der Bebauungsplan setzt die überbaubare Fläche entsprechend den vorgesehenen festgelegten Geschosszahlen großflächig fest. Hier ist ausreichend Spielraum für die geplante Bebauung vorhanden. Die überbaubare Fläche wird nach Norden zur Bahn hin sowie im inneren Bereich von Baugrenzen begrenzt, so dass dort die gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) geltenden Abstandsregeln zum Tragen kommen. Zur Berliner Allee und zum Gutenberghof hin allerdings ist die Festsetzung von Baulinien erforderlich. Entlang der Berliner Allee soll mit der Festlegung der Baulinie eine eindeutige Kante definiert werden, denn hier fehlt insbesondere im Bereich südlich der Bahnüberführung durch die unstete Anordnung der Gebäude sowie die vielen Aufweitungen durch die abgehenden Straßen (Gutenberghof, Kestnerstraße, Lavesstraße) eine kontinuierliche Linienführung. Mit der Baulinie wird eine parallele Linie zur Trasse der Berliner Allee aufgenommen und damit ein Anschluss an die Bebauung südlich des Gutenberghofes gefunden. In Verbindung mit der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe wird an dieser Stelle ein Baukörper geplant, der die Dimensionen des bisherigen Gebäudes aufnimmt, jedoch mit einer leichten Verschwenkung in östliche Richtung im Vergleich zur Lage des alten Gebäudes an der zukünftigen Stelle den beschriebenen städtebaulichen Zielen eher entspricht.

Zur Harmonisierung der Linienführung am Gutenberghof und damit als Teil der Stadtreparatur ist auch entlang des Gutenberghofes die geschwungene Linie des geplanten Baukörpers als Baulinie festgesetzt. Hiermit wird die bisher verspringende Grenzsituation der Grundstücke Gutenberghof Nr. 7 und Nr. 9 geglättet. Dadurch wird auch die Verkehrsfläche des Gutenberghofes zum Teil aufgeweitet und die geplante Bebauung im Verhältnis zur ehemals vorhandenen Bebauung leicht zurückgenommen.

Zur Ermöglichung einer stärkeren Gliederung der einzelnen Baukörper und zur Auflockerung der Fassaden können die Baulinien jedoch durch Gebäudeteile ausnahmsweise um jeweils 5 m Breite und maximal 1,5 m Tiefe überschritten werden, wenn dies aus Gründen differenzierter Einzelgestaltung erforderlich ist (z.B. im Eingangsbereich).

An der südöstlichen Gebäudeecke in Verlängerung des geplanten Baukörpers entlang der Berliner Allee werden Kolonnaden mit einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m festgesetzt. Dies führt einerseits dazu, dass in der Erdgeschossebene die Blickbeziehung von der Berliner Alle aus in den Gutenberghof erhalten bleibt, andererseits wird jedoch bewirkt, dass die beabsichtigte Kante entlang der Berliner Allee soweit wie möglich ausgebildet werden kann. Damit auch für die Öffentlichkeit die Fläche unter den Kolonnaden zugänglich ist, wird für diese Fläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Notwendigkeit zur Festsetzung als öffentliche Fläche besteht nicht, da in der Gutenbergstraße öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Form zur Verfügung stehen. Durch diese Kolonnaden, die eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m aufweisen müssen, ergibt sich hingegen eine zusätzliche Öffnung des wahrnehmbaren öffentlichen Raumes.

Aufgrund der festgesetzten Höhen können die vorgeschriebenen Abstände zu der gegenüberliegenden Bebauung nicht eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die Gebäude Gutenberghof Nrn. 3, 8, 10 und 12 und Lavesstraße Nr. 65

Diese Abstandsproblematik für die Gebäude Gutenberghof Nr. 8, 10 und 12 bestand im Wesentlichen bereits im Altbestand, wo ebenfalls von beiden Straßenseiten aus die Straßenmittenabstände überschritten wurden. Das V-geschossige Verwaltungsgebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes entlang der Berliner Allee, welches bereits abgebrochen ist, wies nahezu den gleichen Abstandsschatten auf wie das neu geplante, leicht verschwenkte Gebäudeteil entlang der Berliner Allee. Auch die Abstandsflächen des Verwaltungsgebäudes Lavesstraße Nr. 65 gehen weit über die Straßenmitten hinaus und ragen teilweise in die gegenüberliegenden Grundstücke, auch z.B. in das Grundstück Gutenberghof Nr. 3. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden Gutenberghof 8, 10, 12 sowie Lavesstraße Nr. 65 werden jedoch nicht beeinträchtigt, da durch den Bau des geplanten Bürogebäudes lediglich die Nordseiten der gegenüberliegenden Gebäude betroffen sind und da-

mit die Belichtung nicht verschlechtert wird. Im Gegenteil wird die geplante helle Steinfassade des neuen Verwaltungsgebäudes mit den großen Fensterflächen zu einer Reflektion des Sonnenlichtes beitragen und damit zumindest zu einer subjektiven Verbesserung der Belichtung führen. Die Abstandssituation zu den Gebäuden auf dem Grundstück Gutenberghof Nr. 3 ist ebenfalls sehr eng. Hier überschneiden sich die Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauungen im Bereich der gesamten Straßenverkehrsfläche. Die Abstandsflächen des geplanten Bauvorhabens reichen an dieser Stelle bis auf das gegenüberliegende Grundstück. Allerdings weisen die Gebäude auf dem Grundstück Gutenberghof Nr. 3 zu der betroffenen nordöstlichen Seite keine Fenster- oder Türöffnungen auf. Der Giebel an der Nordostseite des Wohngebäudes ist als Brandwand ausgebildet, das hintere Gebäude ist eine Hochgarage. Eine Einschränkung der Belichtung ist folglich nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erkennen. Trotz der Abstandssituation, die zum Teil bereits in der Vergangenheit bestanden hat, ist insgesamt festzustellen, dass alle Anlieger am Gutenberghof mit einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich der Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr rechnen können und die städtebauliche Situation durch das geplante architektonisch hochwertige Bauvorhaben deutlich aufgewertet wird.

Die Ausweisungen - Baulinie und die Höhe der baulichen Anlage als Mindest- und Höchstmaß - sind erforderlich und gerechtfertigt, um trotz der Abweichungen von den Abstandsvorschriften die Verwirklichung der beschriebenen besonderen baugestalterischen und städtebaulichen Absichten zu ermöglichen. Die Anforderungen treffen im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Aufwertung des Quartiers für das Plangebiet zu. Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht gestört, da die in den vorhandenen Gebäuden an den Straßenfluchten liegenden Aufenthaltsräume durch die Anzahl der vorhandenen Straßen in der Umgebung sowie die aufgeweiteten Kreuzungsbereiche an der Berliner Allee und dem Bahngelände ausreichend belichtet und belüftet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die GRZ wird in allen Bereichen mit 0,9 festgesetzt und entspricht damit den Verhältnissen in der Umgebung sowie im innerstädtischen Verdichtungsraum.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO verzichtet werden. Im Hinblick auf die festgesetzte Gebäudehöhe und die zulässige Grundfläche wird jedoch bewirkt, dass eine höhere Geschossfläche als 3,0, die nach § 17 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich festgesetzt werden darf, ermöglicht wird. Bei voller Ausschöpfung der Festsetzung wären aufgrund der flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche demnach Geschossflächenzahlen theoretisch von ca. 4,0 möglich. Diese Überschreitung ist in Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO allerdings zulässig. Es ist in dem vorliegenden Bereich beabsichtigt, die Bebauungsmöglichkeiten zu komprimieren, wie es den innerstädtischen Verhältnissen und auch dem betreffenden Quartier entspricht. Es wird das Ziel verfolgt, diesen Baublock städtebaulich besonders zu integrieren, die Chance zu einer Stadtreparatur zu nutzen und eine deutliche städtebauliche Aufwertung zu ermöglichen. Da dieses Vorhaben in die Stadtstruktur eingepasst wird, ist aus baulich-räumlich Gründen seine hervorgehobene und prägende Baumasse erwünscht und erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt, zumal durch die vorhandenen Straßenverkehrs- und Bahnflächen ein Ausgleich besteht. Ferner ist aufgrund einer besonderen Architektur des Bauvorhabens eine natürliche Belichtung von oben geplant. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die geplanten Erschließungsanlagen sind entsprechend den zu erwartenden Kapazitäten konzipiert (s. Pkt. 2.4 Verkehr). Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die erhöhte Ausnutzung trägt stattdessen zum Erhalt von Grünflächen in den Stadtrandbereichen bei. Sie wirkt so dem Flächenverbrauch in der Stadt entgegen.

Zusammenfassend lässt sich im Hinblick auf die hohe Ausnutzung und die Grenzabstände folgendes festhalten. Es handelt sich um ein schwieriges Grundstück, welches nicht in einen baulichen Zusammenhang eingebunden ist, wie z.B. in einen Baublock. Es handelt sich von daher um ein Solitärgebäude auf einem Restgrundstück zwischen Bahn, Cityring und der Rückseite eines Bürogebäudes, das von der Lavesstraße erschlossen wird. Ein solches Solitärgebäude muss in diesem speziellen Fall, in dieser speziellen stadträumlichen Situation, eine gewisse Präsenz im Stadtraum erhalten, die bei Einhaltung der Mindestabstände nach der NBauO nicht gegeben wäre. Ein etwa nur II- bis III- geschossig abgestaffelter, unruhiger Baukörper entlang des Gutenberghofes könnte diese Präsenz, die notwendig ist um eine nachhaltige Stadtreparatur auf diesem innerstädtischen Brachgelände zu erreichen, nicht darstellen. Von daher ist die planerische Zielvorstellung gerechtfertigt, auch entlang des Gutenberghofes ein mindestens IV-geschossiges Gebäude zu errichten. Auch für die Blickachse von der Lavesstraße nach Norden in den Gutenberghof muss ein prägnantes IV-geschossiges Gebäude Präsenz zeigen, was mit einem zweiten Eingang an dieser Stelle auch geplant ist, damit die bisherige Hinterhofsituation nachhaltig verbessert wird. Eine hohe Ausnutzung des Grundstücks ist auch deshalb in diesem speziellen Fall gerechtfertigt, da der Vorhabenträger in hohem Maß unwirtschaftliche Aufwendungen für die Organisation der Grundrisse tragen muss, da z. B. zu den Bahnanlagen lediglich Flure und Nebenräume angeordnet werden können.

Zur Sicherstellung einer geschlossenen Baufront entsprechend den innerstädtischen Verhältnissen wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften (§ 47 NBauO) erforderlichen Einstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in deren Nähe auf einem anderen Grundstück zu realisieren. Diese sollen für das geplante Bauvorhaben in der festgesetzten Tiefgarage untergebracht werden. Die Ein- und Ausfahrt hierzu ist im westlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

Die Festlegung von Feuerwehrzufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.2 Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist über die Berliner Allee und den Schiffgraben hervorragend an das Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers angeschlossen. Damit ist ebenfalls eine gute Erreichbarkeit der Schnellwege und Autobahnen gegeben.

Die innere Erschließung wird über den Gutenberghof und die Lavesstraße gebildet. Durch das geplante Bauvorhaben wird eine teilweise Verlegung sowie Neugestaltung des Gutenberghofes erforderlich. Der nördliche Stutzen des Gutenberghofes wird in das Bauvorhaben integriert. Dafür wird ein bisher freies Grundstück als Verkehrsfläche ausgewiesen, über welche der Gutenberghof dann mit der Haasenstraße verbunden wird. Durch das Bauvorhaben ergibt sich weiterhin eine neue Grenzsituation entlang der Nordseite des Gutenberghofes, so dass insgesamt eine Neugestaltung des Gutenberghofes erforderlich wird. Im östlichen Bereich des Gutenberghofes ist wieder eine Wendeanlage vorgesehen. Ein verkehrlicher Anschluss an die Berliner Allee ist auch weiterhin nicht geplant. Eine fußläufige Verbindung bleibt bestehen. Der Höhenunterschied zwischen Gutenberghof und Berliner Allee wird durch eine neue Treppenanlage einschließlich Rampe, die auch mobilitätseingeschränkten Mitbürgern die Querung ermöglicht, überwunden. Die Maßnahmen im Einzelnen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Um die Berliner Alle als Hauptverkehrsstraße nicht mit einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt in den betreffenden Bereich zu belasten, wird auch am Baugebiet zur Berliner Allee hin orientiert ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die bisherige Verkehrsführung des Gutenberghofes bleibt unverändert. Das heißt, der Gu-

tenberghof bleibt Sackgasse, die nach Osten in der Wendeanlage und im Westen an der Haasenstraße endet. Diese ist weiterhin als Einbahnstraße nur Richtung Osten befahrbar.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Bürogebäudes am Gutenberghof soll über die Lavesstraße und den Gutenberghof erfolgen. Die Tiefgarageneinfahrt ist im westlichen Bereich des geplanten Bauvorhabens geplant, so dass der überwiegenden Verkehr über den neuen nördlichen Stutzen des Gutenberghofes fließen wird.

Zur Bewertung der verkehrlichen Machbarkeit wurde die durch das Bauvorhaben prognostizierte Verkehrsmenge abgeschätzt. Aktuelle Verkehrszählungen liegen für den Abschnitt der Lavesstraße zwischen Berliner Allee und Schiffgraben nicht vor. Unter Berücksichtigung der Verkehrsmengenkarte von 1995 und einer Verkehrszählung am Knotenpunkt Königstraße / Lavesstraße aus dem Jahr 1996 werden die werktäglichen Verkehrsmengen auf der Lavesstraße in Höhe Gutenberghof auf etwa 7.000 Kfz/24h (+/- 10%) abgeschätzt.

In der geplanten Tiefgarage des Büro- und Verwaltungsgebäudes sollen ca. 150 Stellplätze angeordnet werden. Unter der Annahme, dass die Stellplätze ausschließlich durch die Beschäftigten und Besucher des Bürogebäudes genutzt werden, kann eine Umschlagsziffer der Stellplätze von 1,5 angesetzt werden. Somit würde die Tiefgarage täglich von ca. 225 Fahrzeugen genutzt. Daraus ergibt sich eine Verkehrserzeugung von 225 Kfz/24h im Zielverkehr und 225 Kfz/24h im Quellverkehr, die über die Einmündung in die Lavesstraße abgewickelt werden müssen.

Zur Ermittlung der Verkehrsqualitäten am unsignalisierten Knotenpunkt wurde eine überschlägige Berechnung nach dem HBS 2001/2005 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) durchgeführt. Für die durchgehenden und abbiegenden Fahrzeugströme auf der Lavesstraße ergeben sich hohe Verkehrsqualitäten.

Bei dem zukünftig geplanten Verkehrsaufkommen ergeben sich weiterhin hohe Verkehrsqualitäten für die in die Lavesstraße einbiegenden Fahrzeuge. Insgesamt ist mit den geplanten Verkehrsmengen die Funktionsfähigkeit der Kreuzung Lavesstraße / Gutenberghof weiterhin gewährleistet.

Der Anschluss des Plangebietes an den Öffentlichen Nahverkehr erfolgt über eine Buslinie (Haltestelle Lavesstraße) sowie zwei Stadtbahnlinien (Haltestellen Marienstraße und Thielenplatz).

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen.

Aufgrund der geplanten Verlegung des nördlichen Stutzens des Gutenberghofes müssen auch die dort vorhandenen Leitungen, Netze und Kanäle umverlegt werden. Diese können jedoch in der neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden. Details zu den Leitungsumverlegungen werden im städtebaulichen Vertrag und im Grundstückstauschvertrag geregelt.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Der Planbereich ist verkehrsbedingten Schallimmissionen ausgesetzt, die in erster Linie vom Betrieb der angrenzenden Bahnanlagen sowie von der Berliner Allee und der Lavesstraße ausgehen.

Die derzeitigen Lärmimmissionen wurden dem Schallimmissionsplan entnommen:

Mit dem geplanten Vorhaben ist eine Büro- und Verwaltungsnutzung vorgesehen. Relevant hierfür sind nur die Tageswerte:

- Straßenverkehr: An der Fassade zur Berliner Allee sind Lärmpegel von > 75 dB(A) zu berücksichtigen. An den übrigen Fassaden werden überwiegend Pegel zwischen 65 und 75 dB(A) erreicht.
- Schienenverkehr: Die Tagespegel belaufen sich überwiegend auf 60 - 70 dB(A). Lediglich im abgeschirmten Bereich am Gutenberghof sind die Pegel geringer. Hier dominiert der Straßenverkehr.

Für Büros, Konferenzräume, Praxen etc. ist gemäß VDI-Richtlinie 2719 ein Innenschallpegel von 35 dB(a) anzustreben.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen können der DIN 4109 entnommen werden. Die Gebäudefassade an der Berliner Allee liegt im Lärmpegelbereich VI. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils beträgt hier 45 dB(A) (für Büroräume). Die übrigen Fassaden liegen in den Lärmpegelbereichen IV und V. Das erforderliche Schalldämmmaß beträgt hier 35bzw. 40 dB(A).

In Anlehnung an die DIN 18005 sind die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die für das Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (z.B. Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung) vorsieht. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, weil wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren, wenn die genannten Berechnungsparameter konkret festliegen, ist es möglich, Schalldämmmaße entsprechend den nachfolgend beschriebenen Gesichtspunkten ggfs. zu fordern.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage für die Ermittlung mindestens anzustrebender Innenpegel erscheint es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u.a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden.

Durch diese Maßnahmen des passiven Lärmschutzes werden somit - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - Innenpegel gewährleistet, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen 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 Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

Weiterhin wurde für die Errichtung der Tiefgarage des geplanten Vorhabens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer nicht genehmigungsbedürftigen Anlage ist nur zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass die von der Anlage ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorrufen können und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik zur Lärmminderung entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

Der Beurteilungspegel aller bereits bestehenden Anlagen darf inklusive der hinzutretenden Anlage als Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, Nummer 6.1 nicht überschreiten.

Die Genehmigung soll ebenfalls nicht versagt werden, wenn die Beurteilungspegel einer zusätzlichen Anlage um mindestens 6 dB unterhalb der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm, Nummer 6.1 liegen, auch wenn die Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung bereits ausgeschöpft oder überschritten sein sollten.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden u.a.:

- In Mischgebieten / Kerngebieten:	60 dB(a) tags von 6 Uhr bis 22 Uhr, 45 dB(A) nachts von 22 Uhr bis 6 Uhr.
- In allgemeinen Wohngebieten:	55 dB(A) tags von 6 Uhr bis 22 Uhr, 40 dB(A) nachts von 22 Uhr bis 6 Uhr.

Für die Erstellung des Gutachtens wurde von ca. 140 Stellplätzen und 4 Bewegungen pro Stellplatz und Tag (6 Uhr - 22 Uhr) ausgegangen. Diese Werte wurden um 100% erhöht, um sicherzustellen, dass auch bei teilweiser abweichender Nutzung keine schädlichen Umweltauswirkungen auftreten können.

Für die Berechnung und Beurteilung sind ferner folgende Schallquellen berücksichtigt worden:

- Fahrweg auf dem Betriebsgrundstück,
- Rampe,
- Schallabstrahlung der Parkflächen,
- Lüftungsanlage der Tiefgarage und
- Vorbelastung.

Weiterhin wurden fünf Immissionsorte an drei benachbarten Gebäuden festgelegt, jeweils 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes in einer Höhe von 6 Metern (1. OG) und 10 bzw. 12 Metern (2. OG). Hierbei handelt es sich um die Gebäude Lavesstraße Nr. 65, Gutenberghof Nr. 3 und Gutenberghof Nr. 6.

In der folgenden Tabelle werden die jeweiligen Immissionsorte mit ihren zugehörigen Beurteilungspegeln sowie den entsprechenden Richtwerten der TA Lärm, die nicht überschritten werden dürfen, aufgezeigt:

Bezeichnung Immissionsort	Pegel Tag(dB(A))	Richtwert Tag(dB(A))	Nutzungsart	Höhe (m)
IO 1, Lavesstraße 65	37,0	60,0	MI / MK	6,00
IO 2, Gutenberghof 3	45,8	55,0	WA	6,00
IO 3, Gutenberghof 3	45,6	55,0	WA	10,00
IO 4, Gutenberghof 6	29,9	55,0	WA	6,00
IO 5, Gutenberghof 6	34,7	55,0	WA	12,00

Das Ergebnis der Berechnungen zeigt, dass die Richtwerte der TA Lärm bzw. die Grenzwerte nach der 16. BImSchV an allen relevanten Immissionsorten deutlich, d.h. um mindestens 9 dB(A), unterschritten werden. Damit ist nachgewiesen, dass die von der geplanten Anlage ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Unabhängig von der bereits vorhandenen Vorbelastung durch den vorhandenen Straßenverkehr sind die zusätzlichen Schallimmissionen als irrelevant einzustufen.

Ein Betrieb der Tiefgarage in den Nachtstunden ist zurzeit nicht vorgesehen. Ein zukünftiger Betrieb ist aus immissionsrechtlicher Sicht jedoch nicht ausgeschlossen, soweit die folgenden Rahmenbedingungen eingehalten sind. Liegt die Nutzungsfrequenz niedriger als 20 % der für den Tagzeitraum berücksichtigten Werte, werden die Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten und die Anlage ist auch in der Nacht als irrelevant im Sinne der TA-Lärm einzustufen.

3.2 Naturschutz

Die Flächen des Plangebietes waren bereits in der Vergangenheit weitgehend versiegelt. Lediglich einige markante Einzelbäume und Baumgruppen lockerten die Bebauung auf, wurden jedoch im Rahmen der Abbrucharbeiten bereits entfernt. Es handelte sich dabei im westlichen Teil um Robinien und Eschen, im mittleren Teil um eine Linde und im östlichen Teil bis zur Berliner Allee um eine Lindengruppe in einem Hochbeet sowie um eine Kastanie. Die Bäume dienten als Brut-, Rast- und Nahrungsbiotop für die Avifauna. Die Gebäude auf dem Grundstück wurden bereits abgebrochen. Lebensstätten von Fledermäusen wurden nicht gefunden. Der Planbereich weist insgesamt keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild auf.

Die Realisierung der Planung führt daher zum Verlust von prägenden und schützenswerten Gehölzen. Im westlichen Teil kann es zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung kommen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der weitgehenden faunistischen und floristischen Verarmung hat das Plangebiet insgesamt nur einen sehr geringen Wert für Natur und Landschaft. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild ist nicht erkennbar.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine wesentliche Erweiterung der vorhandenen Baurechte nicht vor. Bei Ausführung der Planung ist im Vergleich mit den rechtskräftigen Durchführungsplänen bzw. den Baurechten gemäß § 34 nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Ein Ausgleich ist aus den geschilderten Gründen nicht erforderlich und konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

Unabhängig davon ist jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden. Für die entfernten Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Rahmen der Planung für das Neubauvorhaben ist jedoch ohnehin beabsichtigt, den Anteil von Straßenbäumen im Umfeld zu erhöhen, soweit die vorhandenen Leitungen dies zulassen.

3.3 Energieversorgung und Wärmeschutz

Das effektivste Mittel, um langfristig Energie einzusparen, ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllen, als diese gesetzlich vorgeschrieben ist. Daher verpflichtet sich der Investor im städtebaulichen Vertrag das Bauvorhaben in energetisch hocheffektiver Bauweise zu errichten.

Das Bauvorhaben wird weiterhin an das Fernwärmenetz angeschlossen und hierüber versorgt.

3.4 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Bebauungsplangebietes auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung empfohlen, je nach Vorgehensweise baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, Dezernat 23, Zentrale Polizeidirektion Hannover) zu benachrichtigen.

3.5 Altlasten

Von den derzeitigen und ehemaligen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet können im Boden und im Grundwasser Schadstoffe vorkommen. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass kontaminierter Trümmer- und Bauschutt vorhanden ist. Derartige Auffüllungen sind häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Aufgrund der Planungen ist davon auszugehen, dass die Auffüllung im Rahmen der Bebauung entfernt wird. Das Material unterliegt damit einer abfallrechtlichen Beurteilung. Sollten bei den Erdarbeiten verunreinigte Bereiche festgestellt werden, die nicht aus baulichen Gründen herausgenommen werden müssten, sind diese je nach geplanter Nutzung zu bewerten bzw. zu entsorgen. Diese Maßnahmen sind von einem fachlich anerkannten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Um mögliche Risiken in Bezug auf Altlasten besser absichern zu können, wird empfohlen, das Plangebiet vorher einer fachgutachterlichen Bewertung zu unterziehen. Spätestens vor konkreten Baumaßnahmen sollten orientierenden Baugrunduntersuchungen durchgeführt und darauf basierend eine Abschätzung nach LAGA (Einstufung der Böden nach Belastungen, gemäß einer Liste der Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) vorgenommen werden, um den Umgang mit den anfallenden Bodenpartien logistisch zu regeln. Bei geplanten Maßnahmen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Region Hannover sowie dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Boden- und Grundwasserschutz - (OE 67.12) erforderlich.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass südlich an das Plangebiet eine Grundwasserschadstofffahne (Verunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe) heranreicht. Durch

diese Situation können bei der Förderung bzw. Ableitung des Grundwassers Probleme entstehen. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Schadstofffahne durch Grundwasserhaltungsmaßnahmen verzogen und kontaminiertes Wasser gefördert wird. Bei einer erforderlichen Grundwasserbenutzung ist es daher erforderlich, sich frühzeitig mit der Region Hannover in Verbindung zu setzen. Eine permanente Grundwasserableitung (z.B. über Drainagen) ist unzulässig.

4. Nachrichtliche Angaben

Als nachrichtliche Angabe im Bebauungsplan wird der Verlauf der geplanten unterirdischen Stadtbahnlinie D in der Berliner Allee dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine geplante U-Bahn-Strecke, die überwiegend noch nicht realisiert worden ist. Lediglich an der U-Bahnstation am Hauptbahnhof sind entsprechende Anschlüsse für eine zukünftige Trasse vorgesehen worden. Ein Planfeststellungsverfahren ist seinerzeit begonnen, aber nicht abgeschlossen worden.

5. Städtebaulicher Vertrag

Für das Vorhaben wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Investor geschlossen, der die nicht im Bebauungsplanverfahren regelbaren Punkte festlegt. Diese Regelungen beinhalten u.a. Vereinbarungen zu folgenden Punkten:

- erforderliche Erschließung und verkehrliche Maßnahmen,
- erforderliche Leitungsumverlegungen;
- Bürgschaften zur Kostensicherung,
- Austausch von Grundstücksflächen (zusätzlich Grundstückstauschvertrag);
- effektive Energienutzung und
- Kosten der städtebaulichen Planung.

6. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Als Verursacher des geplanten Vorhabens übernimmt der Investor sämtliche in Verbindung mit der Baumaßnahme anfallenden Kosten. Hierüber werden entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

7. Fachgutachten

(1) Geotechnisches Gutachten Bürogebäude Berliner Allee / Gutenberghof,
Dr.-Ing. Meihorst und Partner, Beratende Ingenieure für Bauwesen GmbH,
Hannover, Januar 2006.

(2) Geotechnisches Gutachten, Neubau Bürogebäude Berliner Allee / Gutenberghof,
Hannover-Mitte
Dr.-Ing. Meihorst und Partner, Beratende Ingenieure für Bauwesen GmbH,
Hannover, November 2006

(3) Schalltechnisches Gutachten für die Errichtung einer Tiefgarage der Ärzteversorgung Niedersachsen, Bürogebäude Gutenberghof in Hannover,
AMT Ingenieurgesellschaft mbH,
Isernhagen/Hann., Februar 2007

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Bereich Stadtplanung, Juli 2007

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/30.07.07