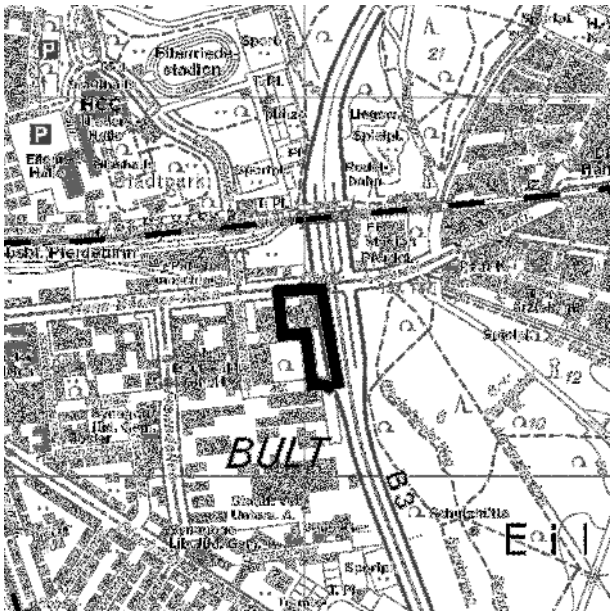
Anlage 2 zur Drucksachen-Nr.

# B e g r ü n d u n g

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Bebauungsplan Nr. 672, 4. Änderung**
**- Hans-Böckler-Allee / ehem. AOK -**




**Stadtteil:** Bult

**Geltungsbereich:**
Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen Hans- Böckler- Allee, Messe-Schnellweg, Röpkestraße und Ostgrenze des Grundstückes Hans- Böckler- Allee 26.

**Inhaltsverzeichnis:**


**1. Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes 2**

**2. Örtliche Situation und Planungsrecht 2**
2.1. Örtlichkeit 2
2.2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung 2

**3. Verfahren 4**

**4. Festsetzungen des Bebauungsplans 4**
4.1 Städtebauliches Konzept 4
4.2 Städtebaulicher Wettbewerb 5
4.3 Bauland 7
4.4 Energiekonzept 10
4.5. Freiflächenkonzept 10

**5. Verkehr und Erschließung 11**
5.1. Verkehr 11
5.2. Ver- und Entsorgung 11
5.3. Infrastruktur 12

**6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit 12**
6.1 Immissionsschutz 12
6.2 Naturschutz 14
6.3 Altlasten / Verdachtsflächen 15

**7. Kosten für die Stadt 15**

## 1. Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes

Südwestlich der Pferdeturmkreuzung Messeschnellweg (B3) / Hans- Böckler- Allee ist in den 70er Jahren ein Verwaltungsgebäude (AOK) errichtet worden. Dieses Gebäude entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Ansprüchen an moderne Büroarbeitsplätze. Die AOK hat zum Jahreswechsel 2008/2009 ein neues Gebäude bezogen. Das markante Gebäude aus den 70er Jahren steht seitdem leer und soll auf Grund der hohen Unterhaltungs- und Sanierungskosten abgerissen werden. Das Grundstück soll neu bebaut werden.

Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 672 aus dem Jahr 1979 ist eng an das seinerzeitige Gebäudekonzept angelehnt. Daher ist er mit anderen Gebäudekonzepten nicht vereinbar. Für eine Neubebauung ist die Änderung der überbaubaren Flächen erforderlich.

Mit der Vorbereitung auf die Expo 2000 wurde die Pferdeturmkreuzung ausgebaut. Dabei wurden auch Flächen benötigt, die seinerzeit als Kerngebiet festgesetzt waren. Die neue Planung korrigiert die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Verkehrsfläche.

Angesichts der gut erschlossenen Lage und der Größe des Grundstücks wurde bereits eine Nutzungsmöglichkeit als Einzelhandelsstandort nachgefragt. Da dies nicht mit den städtischen Konzepten vereinbar war, wurden für den Bereich im Jahre 2009 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die einerseits die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindern und andererseits der Weiterentwicklung des Büro- und Verwaltungsstandortes nicht entgegenstehen.

## 2. Örtliche Situation und Planungsrecht

### 2.1. Örtlichkeit

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bult direkt an der Pferdeturmkreuzung. Es ist im nördlichen Teil mit einem mehrgeschossigen Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage bebaut. Dieses wurde bis zum Jahresende 2008 von der AOK genutzt. Im südlichen Bereich ist eine offene Stellplatzanlage vorhanden. Das Gelände ist in weiten Teilen durch Versiegelung geprägt und wird nur durch Grünstrukturen an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf der Stellplatzanlage (Baumraster) aufgelockert.

Das Grundstück wird derzeitig nicht genutzt, das Gebäude steht leer.

Das Plangebiet wird von zwei stark frequentierten Straßen, im Norden von der Hans-Böckler-Allee mit der Stadtbahn und im Osten vom Messeschnellweg begrenzt. Der Messeschnellweg bildet die Grenze zum Stadtteil Kleefeld, östlich des Schnellweges beginnt die Eilenriede.

Der südlich des Plangebietes gelegene Bereich wird neben unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen im Wesentlichen vom Schlachthof Hannover geprägt.

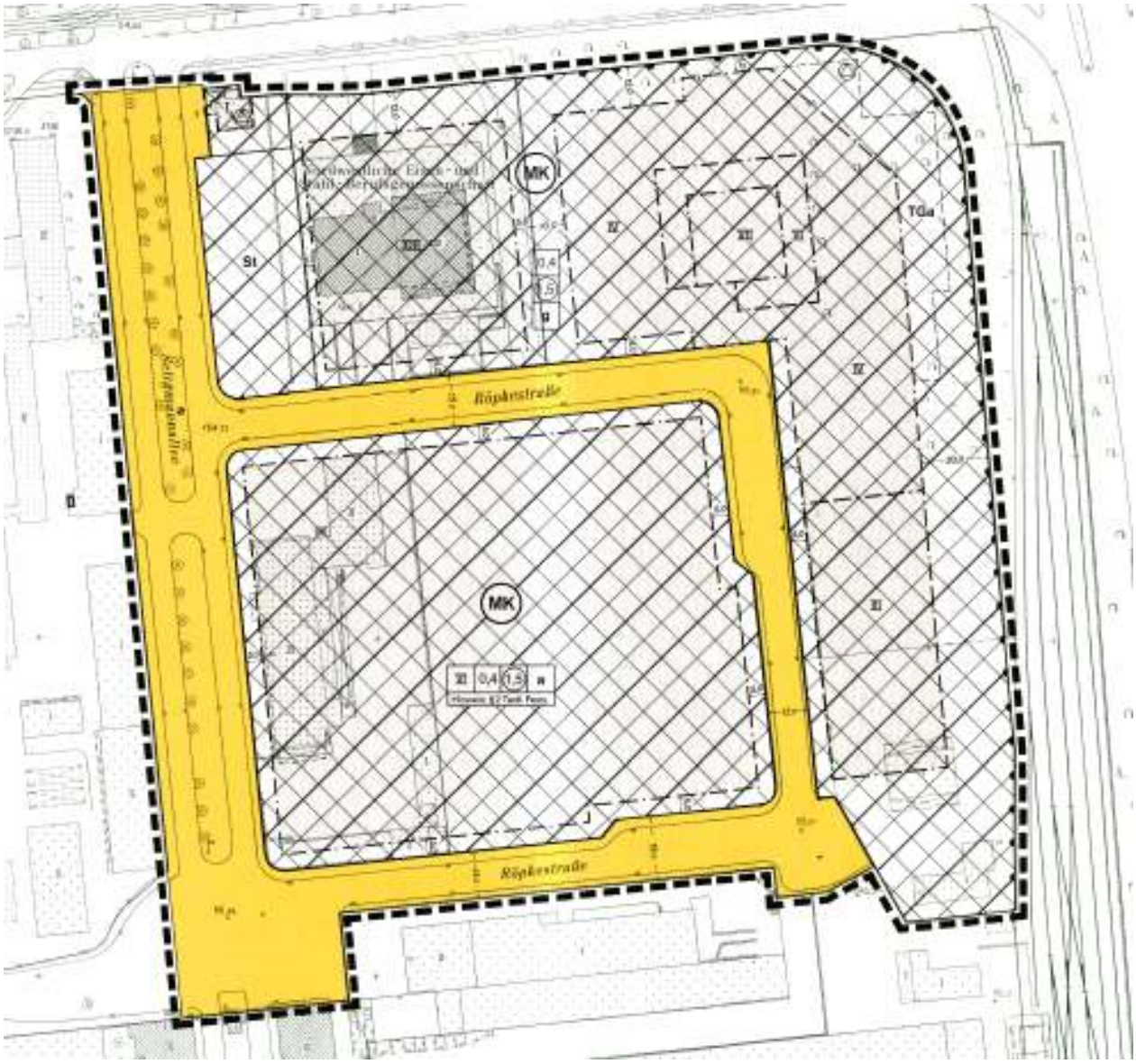
Das westlich angrenzende Grundstück an der Hans-Böckler-Allee ist ebenfalls mit einem mehrgeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut. Südlich davon befindet sich eine ungenutzte Fläche, die planungsrechtlich auch als sonstiges Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ festgesetzt ist.

### 2.2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 672, 4. Änderung gemischte Baufläche dar. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen und der Verwaltung. Sowohl die nördlich angrenzende Hans- Böckler- Allee wie auch der östlich angrenzende Messeschnellweg (B3) sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Südlich des Plangebietes grenzt gewerbliche Baufläche an. Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um im Plangebiet publikumsintensive Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe unterbringen zu können, wurden mit dem **Bebauungsplan** 672 vom 23.05.1979 Kerngebiete ausgewiesen. Die Entwicklung an der Seligmannallee und südlich der Hans-Böckler-Allee, mit verschiedenen Ver-

waltungsgebäuden, sollte dadurch abgerundet werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 war der überwiegende Teil des Plangebietes bereits mit Verwaltungen bebaut, bzw. lag ein konkretes Projekt vor. Die Festsetzung eines Kerngebietes war insofern mit dem Bürostandort vereinbar, obwohl in Kerngebieten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ohne Flächenbeschränkung zulässig sind.




Bebauungsplan Nr. 672

Dies ist nicht mit den Einzelhandelskonzepten der Stadt Hannover vereinbar. Deshalb wurde im Jahr 2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 672 als Satzung beschlossen, mit der das Kerngebiet in ein Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ umgewandelt wurde. Auf dieser rechtlichen Grundlage dient das Plangebiet der Unterbringung von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden mit den dazugehörigen untergeordneten Nutzungen. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der in den benachbarten Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten arbeitenden Bevölkerung dienen (z.B. Kioske), zugelassen werden. Im Plangebiet sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 672 wurde ab Juli 2008 zusammen mit der 2. Änderung als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 672 weitergeführt.

## 3. Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich im vorliegenden Fall um einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

1. Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Gesamtgrundstücksgröße (Flurstück 48/174 und 48/194) von 8081 m² deutlich unterschritten,
2. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung,
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 Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

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. Im Übrigen siehe zur Umweltverträglichkeit den Abschnitt 6 – Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit.

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

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das innenstadtnahe hochwertige Ergänzungsgebiet Hans-Böckler-Allee, in dem sich in den vergangenen Jahren eine Anzahl von arbeitsplatz- und publikumsintensiven Verwaltungen und Büros angesiedelt haben.

Im Standortkonzept für Büros und Verwaltung ist das Plangebiet als Entwicklungsschwerpunkt für Büros und Verwaltung am Rand der Innenstadt enthalten. Die räumliche Verteilung von Standorten für Büros und Verwaltung orientiert sich vorrangig an der Qualität der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Einzellagen sind vorwiegend an Schnittpunkten von Hauptverkehrsstraßen mit öffentlichem Personennahverkehr angesiedelt und insbesondere für Großverwaltungen ohne stärkeren Publikumsverkehr geeignet. Verwaltungsstandorte verursachen erhebliche Belastungen in den Verkehrsspitzenzeiten. Sind diese Standorte nahe an den Ausfallstraßen angeordnet, so werden die Verkehrsspitzen in den innerstädtischen Bereichen abgemildert. Das Gebiet bietet sich daher hervorragend für Büro- und Verwaltungsnutzungen, ein Hotel sowie Dienstleistungsbetriebe an.

Eine Analyse der Entwicklungen im Einzelhandel zeigt, dass für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignete Standorte in direkter Konkurrenz zur Büronutzung stehen. Die Nutzungsmöglichkeit als Einzelhandelsstandort wurde bereits nachgefragt. Das Plangebiet liegt an einem gut erreichbaren Standort direkt am Messeschnellweg, jedoch weit von den zu versorgenden Wohngebieten entfernt. Einzelhandel ist daher in diesem Bereich nicht Bestandteil der städtischen Konzepte.

## 4.2 Städtebaulicher Wettbewerb

Für die Entwicklung von Planungsvorschlägen für einen Büro- und Verwaltungsstandort ist auf den Flächen zwischen der Bahnstrecke Hannover-Berlin, Messeschnellweg (B3), Röpkestraße, Hans-Böckler-Allee und Clausewitzstraße im Jahr 2009 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durch die Landeshauptstadt Hannover durchgeführt worden.

### Anlass und Zweck des Wettbewerbes

Auf den Standorten im Bereich des ehem. Autohauses Bischoff & Hamel zwischen Clausewitzstr. und Messeschnellweg, Fläche B, (ca. 19.600 qm) und des ehem. Verwaltungsgebäudes der AOK im Bereich der Kreuzung Hans-Böckler-Allee/Messeschnellweg Fläche A (ca. 18.000 qm), wird es in absehbarer Zeit zu baulichen Entwicklungen kommen. Beide Grundstücke gelten als potentielle Bürostandorte.

Für das Grundstück nördlich der Hans-Böckler-Allee (Fläche B) gibt es z. Zt. keine konkrete Entwicklungsabsicht. Auf dem Grundstück der ehemaligen AOK (Fläche A) soll nach dem Abriss des Altbaus ein Gebäude für eine z. Zt. noch nicht definierte Büronutzung entstehen.

Im Rahmen eines Architektenwettbewerbs sollen für die städtischen Flächen nördlich der Hans-Böckler-Allee (Fläche B) im Sinne einer Ideenfindung städtebauliche Lösungen entwickelt werden, die über die Zukunftsentwicklung dieser Flächen z. B. bezügl. der Baumassen und deren Gliederung, der Gebäudehöhen, der Materialität, des architektonischen Ausdrucks etc. Aufschluss geben.

Für die Flächen südlich der Hans-Böckler-Allee (Fläche A) sollen, über die städtebauliche Betrachtung hinausgehend, exakte gebäudeplanerische, hochbauliche, realisierungsfähige Konzepte entwickelt werden. Es ist der Nachweis zu liefern, in welcher Form vor dem Hintergrund der übergreifenden städtebaulichen Überlegungen die Umsetzung einer Programmfläche von ca. 40.000 qm BGF (+/-15%) auf dem Grundstück realisiert werden kann.

Die Ausloberin behält sich vor, die Wettbewerbsbeiträge für die Flächen A und B getrennt zu bewerten.

Die Ausloberin weist darauf hin, dass für die Fläche B großer Wert auf eine wirtschaftliche Projektrealisierung gelegt wird. Insofern werden Hochhauslösungen wie auch großflächige Tiefgaragen grundsätzlich kritisch gesehen. Die bauliche Umsetzung in mindestens drei autarken Bauabschnitten muss zwingend gegeben sein!

### Aufgabenstellung

Die Wettbewerbsbeiträge sollen wichtige Aspekte, die sich aus dem städtebaulichen Kontext ergeben, diskutieren. Nach der Aufgabe der Bahnnutzungen konnte die Nordseite der Hans-Böckler-Allee als geschlossene Raumkante mit einheitlichen Materialien, einheitlicher Geschossigkeit und weit überwiegender Büronutzung entwickelt werden. In dieser Geschlossenheit setzt sie sich deutlich von der differenzierten, über einen längeren Zeitraum entwickelten Struktur der Südseite der Hans-Böckler-Allee ab. Beide Straßenseiten zeigen trotz der strukturellen Unterschiedlichkeit achtbare hochbauliche und städtebauliche Qualitäten.

Ziel des Wettbewerbs ist es, den östlichen Endpunkt des Straßenraumes so zu definieren, dass er als Landmarke am Messeschnellweg wirkt, die den Übergang in die östlichen Stadtteile Kleefeld und Kirchrode vermittelt. Die zu entwickelnde Struktur muss zur Adressenbildung und Identität des Bürostandortes beitragen.

Der Anspruch an die gestalterische Wirkung des Gebäudes ist hoch, da es sowohl von der Hans-Böckler-Alle, vor allem aber aus der Perspektive der Verkehrsteilnehmer von der B3 aus weiträumig wahrzunehmen ist. Auch aus Richtung Eilenriede jenseits der B3 ist das Bauwerk sehr gut wahrnehmbar.

Gesucht werden konzeptionelle Vorschläge zu folgenden Fragestellungen:

- Ist mit der Fortsetzung des gestalterischen Instrumentariums auf der Nord- und Südseite der Straße bis an den Messeschnellweg eine angemessene Antwort auf die beschriebenen Anforderungen zu geben ?

- Wie können geeignete Akzente zum Abschluss bzw. Auftakt der 1,7 km langen Verbindung zur Innenstadt gesetzt werden ?
- Gibt es neben Büronutzungen bei Ausschluss von Einzelhandel andere geeignete, realistische und markante Nutzungen, die das Quartier funktionell sinnvoll ergänzen ?
- Welche Maßstäblichkeit und Körnung sind für ein schlüssiges städtebaulich-räumliches Konzept zu wählen ?

Zur Teilnahme aufgefordert waren 10 Büros, die Ihre Wettbewerbsbeiträge fristgerecht eingereicht haben.

Das Preisgericht aus Vertretern der Landeshauptstadt Hannover (Politik und Verwaltung), Architekten, einer Landschaftsarchitektin, einem Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie zwei Vertretern der Ausloberin hatte daraufhin nach intensiver Auswertung fünf Arbeiten in die engere Wahl genommen (siehe Anlage 1 bis 5 zur Begründung).

Nach weiterer eingehender Diskussion mit dem Ergebnis, dass keine der verbleibenden Arbeiten eine gleichrangige Platzierung für beide Grundstücke (Teilfläche A und Teilfläche B) aufweist, entscheidet das Preisgericht einstimmig, die Wettbewerbsbeiträge für die Teilflächen getrennt zu bewerten und die Arbeiten unterschiedlicher Verfasser für die beiden Teilflächen zu platzieren.

Nach einstimmiger Entscheidung wurden jeweils drei Arbeiten für die Teilflächen A und B mit Preisen prämiert. Das Preisgericht empfahl daraufhin der Ausloberin, auf der Basis der beiden erstgereihten Arbeiten die weiteren Planungen vorzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht jede der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten für die beiden Teilflächen mit jeder anderen Arbeit gleichermaßen städtebaulich gut kompatibel ist. Die für die Teilfläche B (Norden) erstgereihte Arbeit ist mit allen drei preisgekrönten Arbeiten der Teilfläche A (Süden) gut kombinierbar, am besten jedoch mit der erstgereihten Arbeit. Dieser Kombination sollten alle Umsetzungsanstrengungen der Ausloberin gelten.

Für die südlich der Hans-Böckler-Allee gelegenen Flächen ist dies der Entwurf von KSP Engel Zimmermann Architekten, Braunschweig. Für das nördliche, städtische Grundstück zwischen den Bahnanlagen und der Hans-Böckler-Allee, welches gesondert entwickelt wird, ist es der städtebauliche Entwurf von Léon Wohlhage Wernik, Berlin.

**Das Konzept dieses Entwurfes wird von den Verfassern wie folgt beschrieben:**

<u>Leitidee Stadteingang (gesamtes Wettbewerbsgebiet)</u>

Die drei Standorte werden mit jeweils drei einzelnen Baukörpern besetzt.

„Südlich der Hans-Böckler-Allee greift die Baustruktur die der vorhandenen Bebauung auf“ (Zitat der Verfasser). Durch die Anordnung freistehender Baukörper wird die vorhandene städtebauliche Typologie auf das Wettbewerbsgebiet übertragen. Die baulich geschlossene Raumkante der nördlichen Hans-Böckler-Allee wird verlängert, in drei Baukörper gegliedert und durch einen Hochpunkt akzentuiert.

<u>Grün- und Freiflächen</u>

Der kräftige Baumbestand der Hans-Böckler-Allee wird als Rückrat begriffen, von dem aus sich Grünelemente in die Quartiere entwickeln. Zwei baumbestandene Plätze auf den Teilflächen A (mit Wasserbecken) und B markieren die Eingangsbereiche. Dahinter liegen halboffene Innenhöfe. Entlang des Bahndamms (Teilfläche B) liegt ein mit Bäumen begrünter Parkplatz. Eine Baumkulisse gestaltet den Bereich zwischen der neuen Bebauung und dem Messeschnellweg.

<u>Südliches Teilgebiet (Teilfläche A)</u>

Die drei Baukörper werden um einen Platz herum gruppiert, von dem aus jedes der Teilgebäude erreichbar ist. Das größte der Gebäude hat einen Hauptzugang an der Hans-Böckler-Allee, der in das Hauptfoyer der Anlage führt.

Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Röpkestraße. An der Hans-Böckler-Allee ist eine Besuchervorfahrt vorgesehen, über die auch 16 Stellplätze angefahren werden können. Die Ausfahrt soll über die Röpkestraße erfolgen. Ein Parkhaus ist am Südende des Baugeländes geplant und wird von der Röpkestraße erschlossen.

Im weiteren Ablauf wird ausschließlich der Bereich südlich der Hans-Böckler-Allee (Teilfläche A) betrachtet, da nur diese Fläche Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist.

**Nach Auffassung des Preisgerichtes zeichnet sich diese Arbeit folgendermaßen aus:**

Der planerische Ansatz, die Hans-Böckler-Allee räumlich zu fassen und ihr im Nahbereich der Pferdeturmkreuzung eine zusätzliche Einengung durch einen Hochpunkt im nordöstlichen Eckbereich zu geben, ist gut nachvollziehbar. Die Vorflächen zu beiden Seiten der Hans-Böckler-Allee erzeugen wohl proportionierte räumliche Situationen mit differenzierter Adressbildung.

Insbesondere die städtebauliche Konstellation auf der Südfläche erzeugt positive Wirkungen im Straßenverlauf. Wenngleich das System der sich übergreifenden „Bürowinkel“ im Süden im Einzelfall zu Einschränkungen der Belichtungen führt, wird die Verteilung der Baumassen und deren Erschließungen als günstige Setzung für die anstehende Projektentwicklung gewertet. Auch der Einbezug des notwendigen Parkhauses in das Gesamtensemble wird hinsichtlich Maßstab und Höhenentwicklung positiv bewertet.

Die Durchfahrt von der Hans-Böckler-Allee zur Röpkestraße unmittelbar an der gemeinsamen Flurstücksgrenze mit dem Grundstück Hans-Böckler-Allee 26 führt jedoch zu unverträglichen Abkürzungsfahrten. Sie sollte daher unterbrochen werden.

Das gebäudeplanerische Gesamtkonzept liefert leistungsfähige, flächeneffiziente, gut realisierbare Bürotypen unterschiedlichen Standards vom Zellenbüro über Kombibüros bis hin zum Großraum. Die optionale Teilbarkeit des Grundstücks mit separaten Tiefgaragen im Nordbereich wird positiv bewertet.

Der für das Gesamtkonzept vorgeschlagene architektonische Ausdruck überzeugt nicht. Er wirkt trotz angedeuteter Varianz monoton und ortsfremd. Die Fassaden bedürfen hinsichtlich Textur und Materialität einer grundlegenden Überarbeitung. Geprüft werden sollte die bereits örtlich vorhandene Ziegelarchitektur. Hinsichtlich der Fassadengliederung könnte die erstgereihte Arbeit für die Teilfläche B Anregungen liefern.

Das Freiraumkonzept unterstützt die städtebauliche Leitidee. Es ist klar entwickelt: die grüne Achse der Hans-Böckler-Allee findet ihre orthogonale Anbindung über funktional und maßstäblich gut ausformulierte Plätze in die Quartiere hinein. Die Idee, die Eingänge zu den Gebäuden über den südlichen Platz zu organisieren, ist besonders gelungen und wertet die Adresse auf.

Die Grundidee des Entwurfs, abseits der Hans-Böckler-Allee hochwertige Plätze und Freiräume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird ausdrücklich begrüßt. Sie geben den Quartieren eine besondere Note und ermöglichen ein gute Orientierung und eine klare Identität.

Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich dem Votum des Preisgerichts an. Es ist planerisches Ziel der Landeshauptstadt Hannover, dieses Konzept, mit dem eine qualitätvolle und der Situation angemessene Lösung gefunden wurde, umzusetzen.

### 4.3 Bauland

Der Büro- & Verwaltungsstandort soll erhalten und weiterentwickelt werden. Daher wird an der Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 672 festgehalten. Die aktuelle Bebauungsplanänderung setzt weiterhin sonstiges Sondergebiet für Büro und Verwaltung fest.

Dieses Gebiet soll weiterhin der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit ihren dazugehörigen untergeordneten Nutzungen sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke dienen. Ausnahmsweise sind Schank- und Spei-

sewirtschaften sowie Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal usw. zulässig.

Die Ansiedlung von Einzelhandel soll auch weiterhin nicht zulässig sein. Das vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.02.2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept legt die für die Ansiedlung von Einzelhandel künftig vorgesehenen Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) fest. In diesen ZVB sollen zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Nicht zentrenrelevante Sortimente können grundsätzlich auch außerhalb der Zentren angeboten werden, sie sollen aber auf ebenfalls im Konzept abgegrenzte Sonderstandorte gelenkt werden.

Das Plangebiet ist im Konzept weder als Zentraler Versorgungsbereich noch als Sonderstandort für Einzelhandel abgegrenzt worden. Ein Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen besteht nach den Ergebnissen einer dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegenden Prognose des zusätzlichen Verkaufsflächenentwicklungsspielraumes nur sehr eingeschränkt.

Im vorliegenden Änderungsgebiet würde eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu einer nicht erwünschten Umverteilung von Kaufkraft aus den benachbarten Zentren führen. Es ist aber Ziel der Stadtplanung, die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität der im vorgenannten Einzelhandelskonzept dargestellten Versorgungszentren in Kleefeld (Berckhusenstraße / Kantplatz) und in der Südstadt (Marienstraße, Hildesheimerstraße und der Sallstraße) zu stärken und zu stützen, um die Versorgungsmöglichkeiten der Bewohner in den bestehenden Zentren zu gewährleisten und den Einkaufsverkehr gering zu halten. Durch eine Ausweitung der Einzelhandelsstandorte ohne zusätzliche wirtschaftliche Basis besteht die Gefahr, dass die für die Versorgung in den benachbarten Stadtteilen notwendigen Stadtteilzentren in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet werden.

Um eine möglichst adäquate Umsetzung des prämierten Siegerentwurfes hinsichtlich der Form und der Ausgestaltung der Baukörper sicher zu stellen, werden im Bebauungsplanentwurf sehr detaillierte Baukörperfestsetzungen getroffen. Hierfür ist eine Änderung der überbaubaren Flächen erforderlich. Die ausgewiesenen Baugrenzen vollziehen im Wesentlichen die Form der Baukörper aus dem Siegerentwurf nach. Es ist ein System von drei sich übergreifenden Bürokomplexen geplant, die sich um einen Platz gruppieren. Im südlichen Bereich sieht der Entwurf ein Parkhaus vor.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet die Obergrenzen der BauNVO nicht überschritten. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt und liegt damit um 0,2 unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Die Geschossflächenzahl soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel - intensive Ausnutzung der Baugrundstücke - für das Plangebiet mit 2,4 ausgewiesen werden, der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechend. Die Kennziffern für das Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber dem bestehenden Baurecht um 0,2 (GRZ) bzw. 0,9 (GFZ) erhöht. Diese Erweiterung ist erforderlich, um das Entwurfskonzept umsetzen zu können. Hierbei handelt es sich um die Verdichtung eines vorhandenen Quartiers. Angesichts der günstigen Lage unmittelbar am Stadtbahnhaltepunkt und der Pferdeturmkreuzung ist eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet gerechtfertigt. Diese Ausnutzung wirkt dem „Flächenverbrauch“ entgegen und trägt somit zum Erhalt von Freiflächen an anderer Stelle bei.

Die Geschosshöhen von den Büros, insbesondere aber vom Parkhaus weichen stark voneinander ab. Daher verzichtet die Planung auf eine Festlegung der Vollgeschosse, sondern setzt Mindest- und Maximalhöhen fest, die die städtebaulichen Ziele der adressbildenden Nachverdichtung unterstützen.

Die Baugrenzen haben einen parallelen Grenzabstand im Nord-Westen von 14,0 m, im Norden 20,0 m bzw. 7,0 m, im Osten 18,0 m und im Süden 5,0 m. Die vorgenannten Grenzabstände halten die geforderten Abstände gemäß NBauO § 7 Abs. 4 (Grenzabstände) und § 9 Abs. 1 (benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen) ein.

Im Osten hält die Baugrenze zur Bundesstraße 3 - hier die Fahrbahnkante des Messeschnellwegzubringers - einen Abstand von 20 m ein. Entlang von Bundesstraßen besteht nach Bundes-

fernstraßengesetz bis zum Abstand von 20 m zur Fahrbahn ein Bauverbot. Hier sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stell-plätze u.s.w.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig. Darüber hinaus gilt im Bereich bis 40 m eine Baubeschränkung. Da der geplante Baukörper in letzterer Zone liegt, ist die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich.

Dem geringfügigen Hineinragen der nordöstlichen Gebäudeecke in die Bauverbotszone wurde seitens des Trägers der Straßenbaulast (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt, insbesondere auch, weil eine mögliche Straßenerweiterung an diesem Verkehrsknoten hierdurch nicht behindert würde.

Die allgemeinen Regelungen über die vorgenannten Verbote und Beschränkungen und damit auch die Zustimmungsbedürftigkeit gelten nicht, soweit die baulichen Anlagen einem Bebauungsplan entsprechen, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Für bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, besteht weiterhin die Zustimmungsbedürftigkeit der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Auf diese Weise kann über die Zulässigkeit solcher Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen und verkehrlichen Belange entschieden werden.

An der Ostgrenze des Plangebietes wird eine Fläche gemäß Planfeststellung als Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe wird in der benachbarten Verkehrsfläche der Röpkestraße die gemäß § 9 Abs. 2 NBauO zur Bemessung des Grenzabstandes anzuhaltende Mittellinie überschritten. Eine Beeinträchtigung durch Verschattung der südlich und westlich an die Röpkestraße angrenzenden Fläche (aktuell unbebaut) ist wegen der nördlichen bzw. östlichen Lage des Plangebietes nicht bzw. nur in den Morgenstunden gegeben. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsvorschriften gemäß § 13 NBauO zu stellen. Die niedersächsische Bauordnung lässt ausnahmsweise zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten Abweichungen von den Abstandvorschriften zu. Hinsichtlich des Brandschutzes, der Belichtung sowie der Belüftung bestehen keine Bedenken. Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch auf den Nachbargrundstücken unter angemessener Berücksichtigung der Gegebenheiten, wird entsprochen. Der verringerte Abstand wird daher an dieser Stelle als unproblematisch angesehen. Der Grundstückeigentümer des Plangebietes hat in diesem Fall eine schriftliche Einverständniserklärung des betroffenen Nachbarn beizubringen.

Das Preisgericht empfahl, die Fassaden des Entwurfskonzeptes hinsichtlich der Textur und der Materialität grundlegend zu überarbeiten. Ziel ist es, die Örtlichkeit prägende Ziegelarchitektur an der Hans-Böckler-Allee zwischen Pferdeturmkreuzung und Braunschweiger Platz aufzunehmen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung als „Stadteingang“ im Blickbereich der Hans-Böckler-Allee und des Messeschnellweges (B3) sicherzustellen, werden über die bereits erwähnten Festsetzungen hinaus örtliche Bauvorschriften zu Materialität und Farbe der Außenwände festgesetzt. Abweichend vom Entwurfskonzept sind im Bereich zwischen der Hans-Böckler-Allee und dem nördlichen Abschnitt der Röpkestraße für die westliche, nördliche und östliche Außenfassade rote Klinker vorgeschrieben.

Die Begrünung von Flachdächern bis 20° Neigung ist - wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 672 - im Plangebiet weiterhin 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 Klimaanlagen usw.) oder wenn diese zu einem wirtschaftlich oder technisch unangemessenem Aufwand führt (z.B. bei stützenlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise). In diesen Ausnahmefällen sind jedoch mindestens 25% der Dachflächen zu begrünen. Auf die ökologischen Vorteile der Dachbegrünung wird in Abschnitt 6.2 – Naturschutz näher eingegangen.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Garagen und Stellplätze können im Plangebiet nachgewiesen werden. Um soviel Freifläche wie möglich zu erhalten, hinsichtlich der Versiegelung einen positiven Effekt zu erzielen sowie die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität zu stützen, sollen diese nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Es ist geplant dafür im südlichen Bereich des Grundstückes zwischen Röpkestraße und Messeschnellweg (B3) ein Parkhaus zu errichten.

Ausnahmsweise können eine Vorfahrt auf den Vorflächen der Hans-Böckler-Allee und offene Stellplätze entlang dem 14 m breiten Streifen an der im Nordwesten gelegenen gemeinsamen Grenze zum Grundstück Hans-Böckler-Allee 26 zugelassen werden. Damit wird ein mit der Vorfahrt verbundenes kurzfristiges Parken in der Nähe des Haupteinganges ermöglicht. Offene Kfz-Stellplatzanlagen sind durch ein Baumraster zu gliedern, um so eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum I. oder II Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.

## 4.4 Energiekonzept

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung des Energiebedarfs und $Co_2$-Ausstoßes zum Ziel gesetzt. Bausteine zu diesem Ziel sind die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie.

Das effektivste Mittel, um langfristig Energie einzusparen, ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Es ist anzustreben, dass die Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Gebäudes mindestens 15 % unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der EnEV 2009 liegen. Durch die Höhe der geplanten Gebäude ist eine kompakte Bauweise möglich.

Auch die Passivhausbauweise ist bei mehrstöckiger Bebauung problemlos möglich, wenn das Gebäude kompakt gehalten wird (z.B. keine Loggien). Hinsichtlich der Lärmproblematik wirken Lüftungsanlagen auch in Kombination mit Dreischeibenverglasung (Elemente der Passivhausbauweise) günstig.

Weiterhin wird empfohlen, dass die Wärmeversorgung über effiziente Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen zu decken ist. Diese Nutzung ist bei einer Wärmeversorgung durch Fernwärme gegeben. Im betreffenden Bereich ist eine Fernwärmeversorgung geplant, so dass die Versorgung mit Fernwärme grundsätzlich möglich ist.

Zum Thema energieoptimierte Bauweise mit Förderung eines energetischen Konzeptes wird eine unabhängige Beratung empfohlen, die die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover in Zusammenarbeit mit der proKlima Geschäftsstelle zukünftigen Investoren bzw. Bauherren anbietet.

Um eine aktive Nutzung erneuerbarer Energien, hier der Solarenergie, in Form von Photovoltaikanlagen u.a. auf den Dächern zu ermöglichen, sollten auch Statik, Ausrichtung und Gestaltung der Dächer für Solarenergie optimiert werden. Die Nutzung von Photovoltaik ist auch bei begrünten Dächern möglich.

## 4.5. Freiflächenkonzept

In Sondergebieten - hier Büro und Verwaltung - ist es Ziel, stadtgestalterische Aspekte stärker zu berücksichtigen, um so die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen für die dort arbeitenden Menschen und Besucher zu verbessern und positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erzielen.

Der Entwurf sieht vor, hochwertige Plätze und Freiräume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Diese sind sowohl als Vorfläche an der Hans-Böckler-Allee als auch als ruhiger, vom Messeschnelllweg und Hans-Böckler-Allee abgewandter Innenhof vorgesehen. Diese geben dem Quartier eine besondere Note und ermöglichen ein gute Orientierung und eine klare Identität.

Das Freiraumkonzept unterstützt damit die städtebauliche Leitidee. Die grüne Achse der Hans-Böckler- Allee findet ihre orthogonale Anbindung über einen funktional und maßstäblich gut ausformulierten Platz in das Quartier hinein. Die Idee, die Eingänge zu den Gebäuden über den südlichen Platz zu organisieren, ist besonders gelungen und wertet die Adresse auf. Die Planung sieht hierfür eine nicht überbaubare Fläche vor.

Mit der Ausweisung von Pflanzstreifen und einer entsprechenden Begrünung auf den Grundstücks(teil)flächen soll eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden. Deshalb ist im Bebauungsplan entlang des Messeschnellwegzubringers eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von standortgerechten, heimischen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sind je 100 m² mindestens 20 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind auf diesen Flächen ausgeschlossen.

## 5. Verkehr und Erschließung

### 5.1. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Hans-Böckler-Allee sowie die Röpkestraße erschlossen, die über die Seligmannallee in unmittelbarer Nähe wiederum in die Hans-Böckler-Allee mündet. Diese gewährleistet als Hauptverkehrsstraße die Anbindung an die Innenstadt und durch die direkt am Plangebiet gelegene Pferdeturmkreuzung den Anschluss an den Messeschnellweg (B3).

An der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches ist auf den ersten 7 m ausschließlich eine Einfahrt von der Hans-Böckler-Allee in das Plangebiet zulässig. Der weitere Verlauf der Hans-Böckler-Allee mit ihrer Eigenschaft als Hauptverkehrsstraße und auch der Zubringer des Messeschnellweges müssen zur Wahrung der Sicherheit und der Leistungsfähigkeit des Verkehrs von Ein- und Ausfahrten freigehalten werden. Eine zusätzliche Ausfahrt an der fünfspurigen Hans-Böckler-Allee würde zu einer Behinderung des reibungslosen Verkehrsabflusses an der stark frequentierten Pferdeturmkreuzung führen, da hier bereits die Aufstellflächen (2x Links- und 1x Rechtsabbieger, 2x Geradeausfahrer) für den ampelgesteuerten Knotenpunkt liegen. Abfahrende Fahrzeuge aus dem Plangebiet würden durch einfädeln und queren der Spuren eine nicht zu vertretende Gefahrenquelle bedeuten. Daher werden im Plangebiet der weitere Verlauf der Hans-Böckler-Allee und der Messeschnellweg (B3) wie bisher als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Abfahrt mit dem Kfz erfolgt über die Röpkestraße.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) zu der Haltestelle Clausewitzstraße der Stadtbahnlinien 4, 5 und 11. Damit hat es eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

### 5.2. Ver- und Entsorgung

Da es sich beim Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, sind in den Straßen des Planumfeldes die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle vorhanden. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Für die Elt-Versorgung des Plangebietes wird ein Speisepunkt benötigt. Hierfür wurde eine vorhandene Station verlagert. Im Südwesten ist auf privatem Grund eine Trafostation errichtet worden. Dieser Standort wird zur Sicherung der Elt-Versorgung im Bebauungsplan festgesetzt.

<u>Niederschlagswasserversickerung</u>

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte ist grundsätzlich eine freie Versickerung des Niederschlagswassers und damit einhergehend eine Anreicherung des Grundwassers möglich. Daher soll sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser, auf den jeweiligen Grundstücken, zur Versickerung gebracht werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ausnahme bildet die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Die Ausführung der Versickerung ist

grundsätzlich auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Januar 2002) - durchzuführen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet, für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 60 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.

Im Bereich der Versickerungsanlagen ist die Unschädlichkeit der zu erwartenden Auffüllungen (s. auch Abschnitt 6.3 – Altlasten / Verdachtsflächen) zu prüfen, um eine Ausbreitung von Schadstoffen durch die Versickerung von Niederschlagswasser zu verhindern. Ggf. ist ein Austausch von belastetem Bodenmaterial erforderlich, da eine Versickerung nur über nicht belastetes Bodenmaterial zugelassen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entsorgung der Abfall- und Wertstoffbehälter - ohne das Grundstück befahren zu müssen – nur erfolgen kann, wenn die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter möglichst in der Nähe (< 15 m) zur nächst befahrbaren öffentlichen Straße angelegt werden und eine Entsorgung direkt von hier aus erfolgen kann. Ansonsten wäre ausreichende Durchfahrts- und Wendemöglichkeit für Leergutfahrzeuge vorzusehen.

### 5.3. Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan entsteht kein Mehrbedarf an öffentlichen wie privaten Infrastruktureinrichtungen, da hier ein Sondergebiet Büro und Verwaltung festgesetzt werden soll.

Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist am Kantplatz (ca. 550 m) gewährleistet.

In unmittelbarer Nähe, auf der anderen Seite des Südschnellweges (B3) beginnt die Eilenriede mit umfangreichen Grün- und Freiflächen sowie Rad- und Fußwegverbindungen, die den Beschäftigten des Büro- und Verwaltungsstandortes in Ihren Pausen zur Erholung zur Verfügung steht.

## 6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes geschaffen.

Die aktuelle örtliche Situation des Plangebietes ist geprägt durch nahezu vollständig versiegelte Flächen. Nennenswerte Grünstrukturen befinden sich lediglich in Form eines Baumrasters auf der Stellplatzanlage und als Begrenzung zur Röpkestraße. Das neue, geringfügig eingeschränkte Baurecht wird den Zustand von Natur und Landschaft nicht nachteilig verändern. Es sind keine Beeinträchtigungen zu 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.

Für die vorliegende Planänderung sind, wie bereits in Abschnitt 3 (Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung wie von einem Umweltbericht abgesehen. In den folgenden Abschnitten der Begründung wird dargelegt, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes haben wird.

### 6.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen, die im Wesentlichen vom Straßen- und Schienenverkehr auf der Hans-Böckler-Allee (ca. 55.000 Kfz/24h) und dem Messeschnellweg (71.000 Kfz/24h) ausgehen. Aktiver Lärmschutz ist nicht vorhanden.

Die aus dem Straßenverkehr resultierenden Lärmpegel ergeben nach Lärmimmissionsplan 2009 etwa 73 dB(A) am Tag und etwa 67 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiet, die hier bei dem vorgesehenen Sondergebiet angehalten werden können, liegen bei 60/50 dB(A) Tag/Nacht und werden somit überschritten. Hieraus ergeben sich die Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung der Gebäude. Die zulässigen Nutzungen des Gebietes finden vorwiegend in den Gebäuden statt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passiven Schallschutz erreichbar sind.

Die verkehrsbedingten Belastungen der Hans-Böckler-Allee und des Messeschnellweges (B3) sind vorwiegend an der Nord- und Ostfassade der geplanten Gebäude zu erwarten. Um die Lärmbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Öffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind. Darüber hinaus wird für Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes festgesetzt, dass zum Schutz der Nachtruhe deren Schlafräume und Kinderzimmer mit dem Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder alternativer fensterunabhängiger Lüftungssysteme vorzusehen sind.

Der Wert des nächtlichen Lärmpegels kann vernachlässigt werden, soweit es sich beim Vorhaben um ein Büro- und Verwaltungsgebäude handelt. Dies wird in der Regel in den nächtlichen Stunden nicht genutzt.

Durch die Festsetzung der vorgenannten Maßnahmen sollen die durch den Verkehrs- und Schienenlärm 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 der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines angemessenen 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 Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen.

Südlich des Plangebietes grenzt ein nicht eingeschränktes Industriegebiet an die Röpkestraße. Hier ist neben anderen ein Fleischgroßhandel und Zerlegebetrieb ansässig, durch den Geräusche und in geringem Maße auch Gerüche auftreten können. Die von Kälteaggregaten und Fahrzeugbewegungen verursachten Geräusche überwiegen dabei und treten auch in der Nachtzeit auf. Weiter verläuft die Zufahrt zum Schlachthof Hannover über die Röpkestraße. Diese Emissionen sind mit dem geplanten Sondergebiet, welches bezüglich des Störungsgrades wie ein Gewerbe- oder Kerngebiet zu beurteilen ist, verträglich.

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid ($NO_2$). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen

Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass der Planbereich zu den potenziell gering, in Einzelfällen mäßig belasteten Siedlungsräumen gehört.

Für das Plangebiet wurde die $NO_2$-Belastung mit 30 bis 35 µg/m³ und die Feinstaubbelastung (PM10) mit 30 bis 35 µg/m³ ermittelt. Im Fahrbahnbereich der benachbarten Straßen ist diese Belastung deutlich höher. Der Grenzwert für den Jahresmittelwert für $NO_2$ liegt bei 40 µg/m³ und für Feinstaub bei 40 µg/m³. Angesichts der örtlichen Situation ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Luftqualität durch die Planung entscheidend verändert.

Darüber hinaus ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes, bei Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung, keine weiteren erkennbaren zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Gesundheit des Menschen“.

## 6.2 Naturschutz

Das Plangebiet ist im Norden mit einem mehrgeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut und ist in weiten Bereichen vollständig versiegelt. Nennenswerte Grünstrukturen befinden sich lediglich im Nahbereich des Gebäudes und – in Form eines Baumrasters – auf der ausgedehnten Stellplatzanlage sowie als Begrenzung zur Röpkestraße und zum Messeschnellweg.

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet keinen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da Baurechte bestehen und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig erweitert wird.

Gleichwohl gilt in vollem Umfang die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover mit entsprechender Ersatzpflanzungspflicht. Über den Erhalt der vorhandenen Bäume wird in einem gesonderten Verfahren entschieden. Aufgrund des umfangreichen vorhandenen Baumbestandes – insbesondere das Baumraster auf der Stellplatzanlage – wird es einen hohen Bedarf an Ersatzbäumen geben. Davon ist ein möglichst hoher Anteil auf dem Baugrundstück unterzubringen.

In Vorbereitung der Abrissarbeiten des vorhandenen Gebäudes sind bereits Baumfällungen im Plangebiet vorgenommen worden.

Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten dürfen, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die Wasser versickern kann. Auf eine Festsetzung kann hier verzichtet werden, da dies bereits in der Niedersächsischen Bauordnung geregelt ist.

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 wird die textliche Festsetzung der rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 672 zur Dachbegrünung übernommen. 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.

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

### Artenschutz

Im Vorfeld von Abriss- und Fällarbeiten wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün eine Untersuchung hinsichtlich der Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft im Januar 2011 vorgenommen. Sie hatte zum Ergebnis, dass weder in den Bäumen noch in an der Fassade des Gebäudes Möglichkeiten für

geeignete Fledermausquartiere vorhanden sind. Auch im Inneren des Gebäudes ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung, da u.a. auch Einflugmöglichkeiten fehlen.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlich geschützten europäischen Vogelarten ergaben sich keine Hinweise, dass ein Abriss und die Freistellung des Geländes zu einem Verstoß nach Artenschutzrecht führen könnten. Vermeidbare Tötungen von Vögeln und deren Entwicklungsstadien unterbleiben, sofern der Gehölzbestand außerhalb der Brutzeit, also gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar entfernt wird.

### 6.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Bei der Durchführung der vorliegenden 4. 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 einer vollständigen Ausnutzung der Baurechte des Ursprungsplanes.

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es wurde früher als Sportfläche (Radrennbahn) genutzt. Im Umfeld des Plangebietes weist das Altlastenkataster auf mehrere Verdachtsflächen hin. Südlich befand bzw. befindet sich heute noch teilweise der „alte Schlacht- und Viehhof“. Weiter wird noch auf die Häuteverwertung Hannover, ebenfalls auf dem südlich gelegenen Gelände, verwiesen. Westlich des Plangebietes befand sich ein Reifenlager, dessen Fläche vor einigen Jahren vollständig durch einen Bürobau überbaut worden ist. Von den umliegenden, vorhandenen Verdachtsmomenten, die teilweise bereits saniert wurden, sind für das Plangebiet keine Betroffenheiten erkennbar.

Bei Baumaßnahmen in der Umgebung des Plangebietes wurden in der Vergangenheit mehrfach flächenhaft verteilte Auffüllungen angetroffen, die bis zu 3 m mächtig sind. Zum Teil wurden große unterirdische Fundamentkörper festgestellt, die bisher nicht bekannt waren und deren Entfernung mit sehr großem Aufwand verbunden war. Dieser Bereich wurde während des Krieges stark bombardiert, so dass hier Auffüllungen aus Trümmerschutt weit verbreitet sind. Derartige Auffüllungen sind häufig mit Polyzyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet. Vermutlich sind auch im Plangebiet Auffüllungen vorhanden.

Vor den Baumaßnahmen ist deshalb der Baugrund zu untersuchen und ggf. zu räumen, baubegleitende fachgutachterliche Bodenuntersuchungen werden empfohlen. Ggf. sind belastete Aushubpartien als Abfall zu beseitigen.

Weiter wurden in der Vergangenheit bei Grundwasserabsenkungen in diesem Bereich geringfügige Grundwasserbelastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Bei einer Grundwasserabsenkung kann daher eine Abreinigung des Wassers erforderlich werden. Wegen der Empfindlichkeit der Eilenriede auf Veränderungen des Grundwasserspiegels dürfen tiefreichende Baukörper nur im Schutz von Schlitz- oder Spundwandkästen (grundwasserschonend) errichtet werden.

**Kampfmittel**

Die alliierten Luftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes.

## 7. Kosten für die Stadt

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 05.05.2011