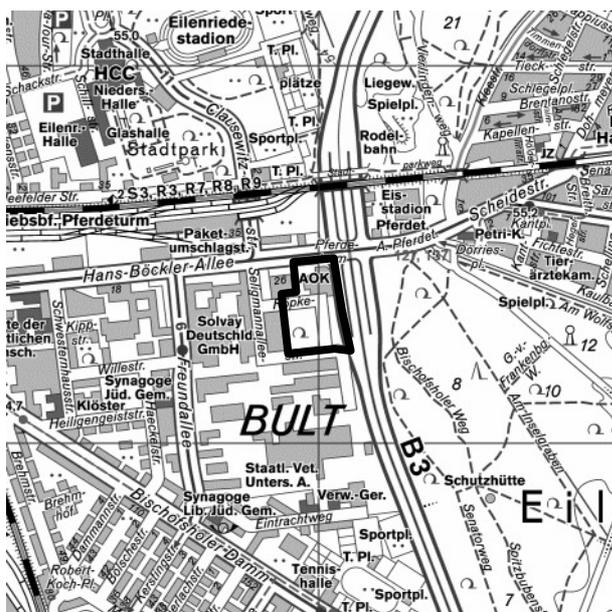


# Begründung

## beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

### Bebauungsplan Nr. 672, 2. Änderung -Hans- Böckler- Allee / Röpkestraße -



#### Planung Süd Stadtteil: Bult

Der **Geltungsbereich** umfasst eine Fläche, die begrenzt wird durch die Hans-Böckler-Allee, die südwestliche Auffahrt zum Messeschnellweg, den südlichen Teil der Röpkestraße und die östliche Grenze der Grundstücke Seligmannallee 4 und Hans-Böckler-Allee 26.

#### Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck der Bebauungsplanänderung	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und der Festsetzungen	3
3.1 Verfahren	3
3.2 Bauland	3
4. Erschließung und Verkehr	5
5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung	5
5.1 Vorbemerkungen	5
5.2 Immissionsschutz	5
5.3 Naturschutz	6
5.4 Sonstige Schutzgüter	7
6. Kosten für die Stadt	8

## **1. Zweck der Bebauungsplanänderung**

Am 23.05.1979 wurde der Bebauungsplan Nr. 672 rechtsverbindlich. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von mehreren größeren Bürogebäuden geschaffen. Die Bauflächen des Plangebietes wurden dabei als Kerngebiet ausgewiesen. Der westliche Teil wurde 1996 mit dem Bebauungsplan Nr. 1498 überplant. Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes umfasst den restlichen noch in Kraft befindlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 672.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde die Bürobebauung mit dem Verwaltungsgebäude der AOK bereits in den 70er Jahren verwirklicht. Auf den südlich an die Bebauung angrenzenden Flächen sind derzeit die erforderlichen Stellplätze untergebracht. Die Gebäudenutzer (AOK) planen einen Umzug der Verwaltung, so dass die Fläche für eine neue Nutzung zur Disposition steht.

Der westliche Bereich des Plangebietes liegt seit Jahren brach. Lediglich auf einer Teilfläche des nördlichen Grundstücks ist befristet eine gastronomische Einrichtung installiert. Gegenwärtig plant der Eigentümer eine Bebauung mit einem Bürokonzept bestehend aus 10 einzelnen Bürovillen, die sich entlang der Röpkestraße und entlang der westlichen Grundstücksgrenze um eine grüne Insel gruppieren.

Südlich der Röpkestraße sind Betriebe zur Fleischverarbeitung und Fleischgroßhandel sowie Bürogebäude des Pharmaunternehmens Solvay vorhanden.

Angesichts der gut erschlossenen Lage und der Größe des Grundstücks wurde bereits eine Nutzungsmöglichkeit als Einzelhandelsstandort nachgefragt. In Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ohne Flächenbeschränkung zulässig, sie prägen wesentlich den Charakter. Im Nahversorgungskonzept für die Stadt Hannover 2002 wird empfohlen, dass keine Einzelhandelsansiedlungen in nicht-integrierten Lagen erfolgen sollen, da Ansiedlungen in nicht-integrierten Lagen oft negative städtebauliche Auswirkungen auf die integrierten Standortlagen haben. Das Plangebiet liegt nicht in einer integrierten Lage. Einzelhandelsbetriebe hätten an diesem Standort keine unmittelbare Verbesserung der Nahversorgung in umliegenden Wohngebieten zur Folge.

Weiter würde die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben an dieser prominenten Stelle der städtebaulichen Zielsetzung zuwiderlaufen, die Flächen weiterhin als Potential zur Ansiedlung von mehrgeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden vorzuhalten und dadurch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen.

Aus diesen Gründen sollen Festsetzungen getroffen werden, die einerseits die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindern und andererseits der Weiterentwicklung des Büro- und Verwaltungsstandortes nicht entgegenstehen. Der beabsichtigte Ausschluss auch des kleinflächigen Einzelhandels soll gleichzeitig dazu beitragen, die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität der im Flächennutzungsplan dargestellten Marktbereiche in der Südstadt und in Kleefeld zu stärken und zu stützen.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Festsetzungen stehen im Einklang mit dem Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte und dem Konzept „Standorte für Büros und Verwaltungen“.

### **3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und der Festsetzungen**

#### **3.1 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes soll in textlicher Form vorgenommen werden, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert sowie eine textliche Festsetzung ergänzt werden soll.

Bereits im Oktober 2006 hatte eine Bauvoranfrage ein SB-Warenhaus auf den Flächen östlich der Röpkestraße zum Gegenstand. Daher wurde die Änderung des Bebauungsplans in zwei Teilen, d.h. der östliche Teil als 2. Änderung und der westliche Teil als 3. Änderung begonnen. Der Planungsanlass (Ausschluss von Einzelhandel) ließ keine Verzögerung zu. Für den Bereich der 3. Änderung lagen noch keine Bauabsichten vor, daher sollte das Verfahren für den östlichen Teil vorgezogen werden. Mittlerweile wurde auch für den westlichen Teil ein Bauvorhaben ins Auge gefasst, so dass auch für diesen Teil die Fortsetzung des Verfahrens erforderlich ist. Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz werden die beiden Plangebiete nun als 2. Änderung zusammengefasst und als ein Verfahren fortgesetzt.

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

1. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, in diesem Fall ca. 12.000 m<sup>2</sup>,
2. der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche,
3. durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und
5. der Bebauungsplan trägt der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen. Im Übrigen siehe zur Umweltverträglichkeit den Abschnitt 5 der Begründung.

#### **3.2 Bauland**

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. Die räumliche Verteilung von Standorten für Büros und Verwaltung orientiert sich vorrangig an der Qualität der Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr. Einzellagen sind vorwiegend an Schnittpunkten von Hauptverkehrsstraßen mit öffentlichem Personennahverkehr angesiedelt und insbesondere für Großverwaltungen ohne stärkeren Publikumsverkehr geeignet. Eine Analyse der Entwicklungen im Einzelhandel zeigt, dass für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignete Standorte in direkter Konkurrenz zur Büronutzung stehen.

Verwaltungsstandorte verursachen erhebliche Belastungen in den Verkehrsspitzenzeiten. Sind diese Standorte nahe an den Ausfallstraßen angeordnet, so werden die Verkehrsspitzen in den innerstädtischen Bereichen abgemildert.

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 südlichen Hans-Böckler-Allee und Seligmannallee, mit verschiedenen Verwaltungsgebäuden, sollte dadurch abgerundet werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 672 in den Jahren 1974 bis 1979 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.

Mit der Aufstellung des Konzeptes „Standorte für Büros und Verwaltungen“ im Jahr 1991 wurde das Ziel, hier Verwaltungsgebäude anzusiedeln bestätigt und das Plangebiet als Standort aufgenommen.

Die Verkaufsformen im Einzelhandel unterliegen einem fortlaufenden Strukturwandel, der unter anderem zur Folge hat, dass das Interesse des Einzelhandels am Plangebiet gestiegen ist. Aufgrund der näheren Umgebung des Änderungsgebiets, der Erschließung dieses Standorts und des vorgenannten Konzeptes sind Einzelhandelsbetriebe jedoch nicht erwünscht. Der Büro- & Verwaltungsstandort soll erhalten und weiterentwickelt werden; die Ansiedlung von Einzelhandel soll nicht zulässig sein. Die Bebauungsplanänderung setzt daher sonstiges Sondergebiet für Büro und Verwaltung fest, ein Baugebiet, das dem Kerngebiet ähnlich ist, aber Einzelhandel nicht zulässt.

Dieses Gebiet soll der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit ihren dazugehörigen untergeordneten Nutzungen dienen. Als kerngebietstypische Nutzungen sind weiterhin Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche oder sportliche Zwecke (z.B. eine Klinik) zulässig. Ebenso wie in Kern- und Gewerbegebieten sollen hier auch Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal usw. möglich sein.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Auf diese Weise sind auch Betriebe wie z.B. ein Fitnessstudio o. ä. hier möglich, da es den Charakter des Standortes für Dienstleistungsunternehmen betont.

Als weitere Ausnahme können Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der in den benachbarten Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten arbeitenden Bevölkerung dienen (z. B. Kiosk) zugelassen werden.

Wie bereits eingangs erläutert, wird im Nahversorgungskonzept für die Stadt Hannover 2002 (CIMA) empfohlen, dass keine Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben in nicht integrierten Lagen erfolgen sollen, die keine unmittelbare Verbesserung der Nahversorgung in umliegenden Wohngebieten zur Folge haben. Neue Einheiten sollen an Standorten entstehen, die eine direkte Anbindung an Wohngebiete haben, um eine Nahversorgungsfunktion zu übernehmen.

Im vorliegenden Änderungsgebiet würde eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben Kaufkraft binden und diese den Stadtteilzentren abziehen. Es ist aber Ziel der Stadtplanung, die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität der im Flächennutzungsplan dargestellten Marktbereiche in Kleefeld (Kantplatz) und in der Südstadt (Marienstraße, Hildesheimerstraße und der Sallstraße) zu stärken und zu stützen, um die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten und den Einkaufsverkehr gering zu halten. Durch eine unkontrollierte Ausweitung des Einzelhandels im Plangebiet besteht die Gefahr, dass die für die Nahversorgung in den benachbarten Stadtteilen entstandenen Stadtteilzentren in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Verfahren nicht verändert. Die Grundflächenzahl (0,4) und die Geschossflächenzahl (1,5) bei maximal VI- bzw. VII- geschossiger Bebauung sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach der alten Baunutzungsverordnung (1968) wurden lediglich die Gebäude auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet. Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht berühren gelten die Regelungen der alten Baunutzungsverordnung weiter.

Die Baugrenzen sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) -Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen- entlang der B3 eingehalten werden müssen. Bauliche Anlagen dürfen in einem Bereich von 20 m gemessen von der Fahrbahnkante (Bauverbotszone) nicht errichtet werden.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 672 für das Baugebiet sollen unverändert weiter gelten.

#### **4. Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet liegt zwischen der Röpkestraße und dem Messeschnellweg (B3) direkt an der Pferdeturmkreuzung und ist damit an den überörtlichen Individualverkehr und auch an den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend angebunden.

Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen, Kanäle und Leitungen sind vorhanden. Im Plangebiet ist eine Versorgung mit Fernwärme möglich; die Leitungen führen bis zum nordwestlichen Ende der Röpkestraße.

Im Einmündungsbereich der Seligmannallee/ Clausewitzstraße auf die Hans-Böckler-Allee befindet sich eine Stadtbahnhaltestelle der Linien 4,5 und 6. Der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

Für das östliche Grundstück besteht ein Anschluss an die zentrale Regenwasserkanalisation der weiterhin genutzt werden kann. Für das Plangebiet gilt eine Abflussbeschränkung von 60l / sec/ ha, darüber hinaus gehende Wassermengen müssen auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Da im Plangebiet überwiegend versickerungsfreudiger Boden ansteht, kann bei einem Neubau das Niederschlagswasser auch auf dem Grundstück versickert werden.

Der an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze Hans-Böckler-Allee Nr. 30 festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bleibt Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung**

##### **5.1 Vorbemerkungen**

Durch den Ursprungsplan aus dem Jahre 1975 wurden neue Baurechte für das Plangebiet geschaffen. Sämtliche öffentlichen und privaten Belange, auch die des Umweltschutzes, gelten damit als in die Abwägung eingestellt und abschließend bearbeitet. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ändert lediglich die Gebietsausweisung und schränkt damit den Katalog der zulässigen Nutzungen ein.

Für die vorliegende Planänderung sind, wie bereits in Abschnitt 3.1 erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung wie von einem Umweltbericht abgesehen. Bei Bebauungsplänen, die bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, ein Ausgleich für eventuelle Auswirkungen durch die Planänderung ist nicht erforderlich. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

##### **5.2 Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird durch Geräusche von der Bundesstraße B3 (Messeschnellweg), auf der ca. 72.000 Kfz/24h fahren und von der Hans-Böckler-Allee, auf der ca. 58.000 Kfz/24h fahren, belastet. Aktiver Lärmschutz ist nicht vorhanden.

Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Kerngebiete liegen bei 60/50 dB(A) T/N, diese können bei dem neu vorgesehenen Sondergebiet angehalten werden. Die Kreuzung wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Pferdeturmkreuzung (1994) lärmtechnisch untersucht. An den östlichen Gebäudefassaden des nordöstlichen Gebäudes wurden Beurteilungspegel von

67 bis 71 dB(A) tags ermittelt. Die zulässigen Nutzungen des Gebietes finden vorwiegend in den Gebäuden statt, so dass gesunde Arbeitsverhältnisse durch passiven Schallschutz erreichbar sind. Dies wurde in dem Planfeststellungsverfahren sichergestellt.

Eventuell werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, durch die Immissionen beeinträchtigt. Da diese jedoch nur ausnahmsweise zulässig sind, werden für sie keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren sollen allerdings Lärmschutzfenster gefordert werden, um die anzustrebenden Innenpegel für die Wohnräume zu sichern.

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 (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) 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<sub>2</sub>). 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 im nördlichen Teil potenziell gering, im südlichen Teil potenziell mäßig und in Einzelfällen hoch belasteten Siedlungsräumen gehört.

Für das Plangebiet wurde die NO<sub>2</sub>-Belastung mit 27 bis 30 µg/m<sup>2</sup> und die Feinstaubbelastung (PM<sub>10</sub>) mit 30 bis 35 µg/m<sup>2</sup> ermittelt. Im Fahrbahnbereich der benachbarten Straßen ist diese Belastung deutlich höher. Der Grenzwert für den Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> liegt bei 200 µg/m<sup>2</sup> und für Feinstaub bei 40 µg/m<sup>2</sup>. 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 der Baugebietsart keine weiteren erkennbaren zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Gesundheit des Menschen“, da mit der Änderung keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und das Maß der baulichen Nutzung unverändert beibehalten wird.

### **5.3 Naturschutz**

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Verwaltungsgebäude, im Süden des Plangebietes sind die dazugehörigen Parkplätze vorhanden. Dieser Teil des Plangebiets ist dadurch weitgehend versiegelt. Die Stellplatzfläche ist durch Baumpflanzungen gegliedert.

Der westliche Teil des Plangebietes ist unbebaut. Lediglich auf einer Teilfläche im Norden des Grundstücks ist befristet eine gastronomische Einrichtung installiert.

Die westliche Fläche lag jahrelang brach, so dass sich intensive Spontanvegetation entwickelt hat. Im Zuge von bauvorbereitenden Maßnahmen wurden zu Beginn des Jahres 2008 auf der Grundlage der Baurechte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 672 innerhalb zulässiger Fällzeiten umfangreiche Forstungsarbeiten nach Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Hannover durchgeführt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sind bis zur Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück vorzunehmen.

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 unverändert bleibt.

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 ist die Begrünung von Flachdächern bis 20° Neigung im Gewerbegebiet vorgeschrieben, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht sind nur möglich, wenn eine Begrünung dem Nutzungszweck widersprechen würde (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlage usw.) 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. 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 der verzögerte Abfluss von Regenwasser und
- die Verbesserung der Wärmedämmung.

Dem höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber. Insgesamt wird der optische Eindruck und die kleinklimatische Situation im Plangebiet wesentlich verbessert werden.

### **Artenschutz**

Im Vorfeld der Fällarbeiten wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün eine Untersuchung hinsichtlich dem Vorkommen von Fledermäusen vorgenommen. Bei der Untersuchung am 18. Februar 2008 konnten keine geeigneten Baumhöhlen oder andere Quartierstrukturen entdeckt werden.

### **5.4 Sonstige Schutzgüter**

Bei der Durchführung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird sich der Zustand der weiteren zu betrachtenden Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht anders entwickeln als bei einem Vollzug des Ursprungsplanes.

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. 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. Unmittelbar westlich des Plangebietes befand sich ein Reifenlager, dessen Fläche vor einigen Jahren vollständig durch einen Bürobau überbaut worden ist.

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. Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind noch Munitionsfunde (Luftkampfmittel) zu erwarten.

Vor den Baumaßnahmen ist deshalb der Baugrund zu untersuchen und ggf. zu räumen, baubegleitende fachgutachterliche Bodenuntersuchungen werden empfohlen. Ggf. sind belastete Ausgrabungen 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 tieferreichende Baukörper nur im Schutz von Schlitz- oder Spundwandkästen (grundwasserschonend) errichtet werden.

## **6. Kosten für die Stadt**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Juli 2008

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 02. Juli 2008