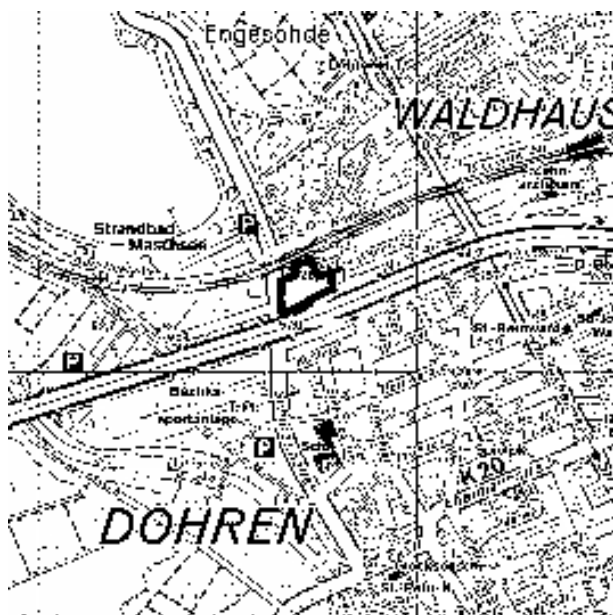


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 593, 1. Änderung - Erweiterung BauBeCon Heuerstraße -

Stadtteil: Döhren



#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Schützenallee, die Nordgrenze des Grundstücks Schützenallee 3, die Westgrenze (teilweise) des Grundstücks Heuerstraße 18/18A, die West-, Nord- und Ostgrenze des Grundstücks Heuerstraße 16, die Ostgrenze des Grundstücks Heuerstraße 18/18A, die Nordgrenze des Lagerplatzes Heuerstraße der Abfallwirtschaft Region Hannover (Flurstück 6/30, Flur 5, Gemarkung Döhren), die Westgrenze des Grundstücks Heuerstraße 28, die nördliche Straßenbegrenzungslinie der nördlichen Fahrbahn der Willmerstraße im Bereich der Abfahrt vom Südschnellweg, eine Parallele im Abstand von ca. 3 m östlich zur Verlängerung der Ostgrenze des Grundstückes Schützenallee 3 in südliche Richtung und die nördliche Grenze des Südschnellweges (B3, B6 und B 65) bis zur Schützenallee.

### 1. Zweck der Bebauungsplanänderung

Die BauBeCon nutzt ein 1992/1993 an der Schützenallee errichtetes Bürogebäude als Unternehmenszentrale. Zur Zeit sind dort ca. 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. Zur Optimierung der Organisation beabsichtigt die BauBeCon einzelne Betriebsstätten zusammenzuführen und zur Abdeckung der Aufgaben mittelfristig den Personalbestand aufzustocken. Das erfordert eine Erweiterung des vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäudes in zwei Bauabschnitten. Im Interesse der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen soll diesem Erweiterungswunsch am jetzigen Standort der BauBeCon gefolgt werden. Für die Erweiterung soll der BauBeCon ein benachbartes Grundstück, das heute als Streugut-Lagerplatz des Abfallwirtschaftsbetriebes der Region Hannover genutzt wird, zur Verfügung gestellt werden. Der Lagerplatz soll auf eine neu herzurichtende Fläche am Hohen Weg verlegt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Büro- und Verwal-

tungsgebäudes geschaffen werden. Gleichzeitig sollen zwei benachbarte Grundstücke in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen werden, um die bestehenden Festsetzungen für diese Grundstücke der tatsächlich erfolgten Entwicklung anzupassen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zwischen Schützenallee, Bahnstrecke, Hildesheimer Straße und Südschnellweg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das im Geltungsbereich der Änderung ausgewiesene Mischgebiet entspricht dem bisherigen Planungsrecht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung**

### **2.1 Bauland**

Für das Grundstück Schützenallee 3 sowie für den angrenzenden Lagerplatz setzt der Ursprungsplan Gewerbegebiet fest. Die Grundstücke Heuerstraße 16 und 18/18A sind als Mischgebiet ausgewiesen. Diese jeweilige Art der baulichen Nutzung wird beibehalten.

Das im Ursprungsplan unmittelbar südlich des Grundstückes Heuerstraße 18/18A als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Teilstück der Heuerstraße wird nach Verwirklichung des Erweiterungsbaues nicht mehr zur Erschließung des Grundstückes Schützenallee 3 gebraucht. Das Teilstück wird dem Gewerbegebiet zugeordnet. Vor dem Grundstück Heuerstraße 16 wurde die öffentliche Verkehrsfläche der Heuerstraße nicht entsprechend der ursprünglichen Festsetzung ausgebaut. Die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche wird dem angrenzenden Mischgebiet zugeschlagen.

Auf dem Grundstück Schützenallee 3 sind nach den ursprünglichen Festsetzungen nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Diese stark einschränkende Gliederung eines Gewerbegebietes ist nach dem heute geltenden Planungsrecht nicht mehr möglich. Zum Schutz der angrenzenden Mischgebiete, die einen relativ hohen Wohnanteil aufweisen, soll deshalb das Gewerbegebiet dahingehend gegliedert werden, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne von § 6 BauNVO zulässig wären.

Für das Grundstück Heuerstraße 16 wird die bislang festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bis auf den nach der Nds. Bauordnung ohnehin einzuhaltenden Mindestabstand von drei Metern an der südlichen Grundstücksgrenze übernommen. Das Gebäude Heuerstraße 18/18A wurde vor einiger Zeit errichtet, die überbaubare Grundstücksfläche für das Grundstück wird entsprechend angepasst. Die für das Mischgebiet bislang geltenden Ausnutzungswerte und die Bauweise werden unverändert übernommen.

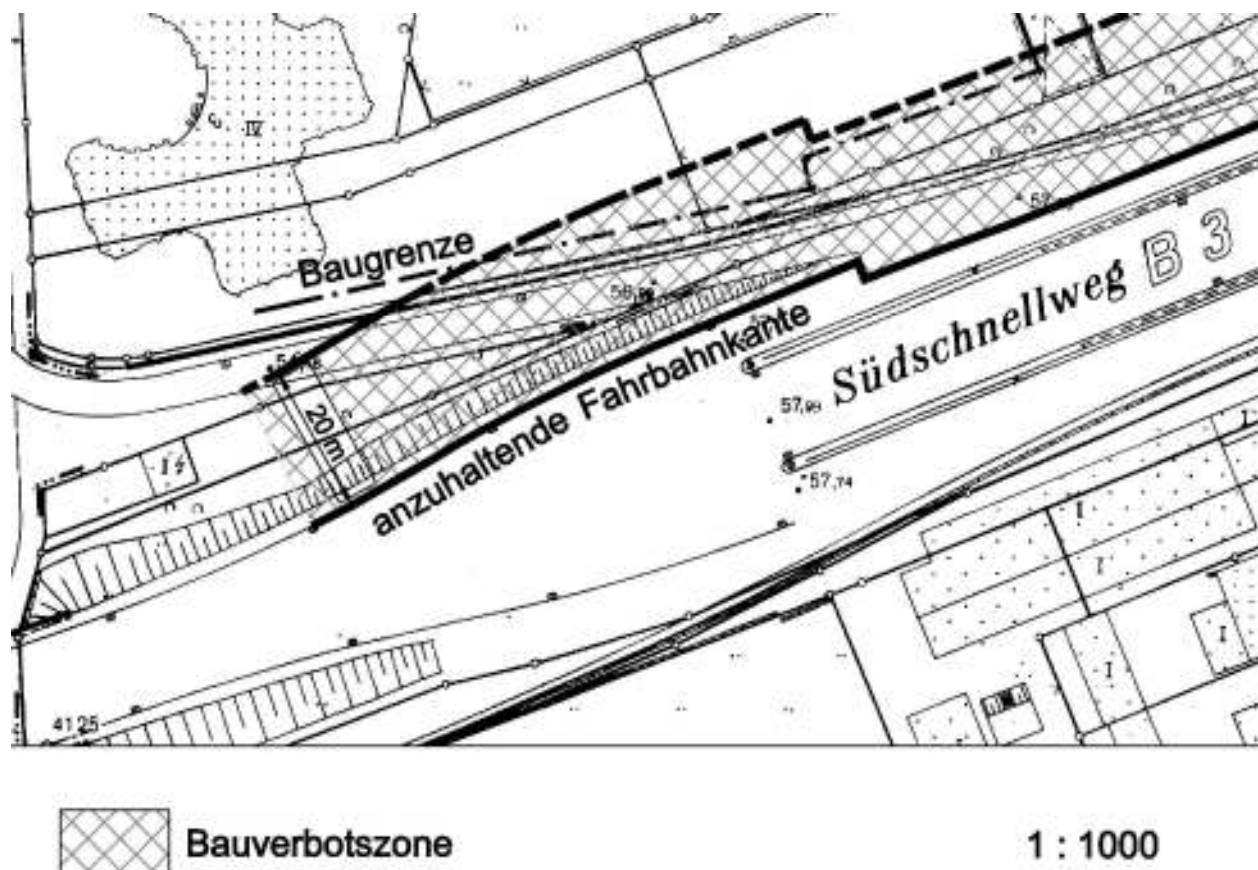
Das beabsichtigte Bauprogramm im Gewerbegebiet erfordert teilweise eine Modifizierung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Geschossflächenzahl wird um 0,3 auf 1,3 erhöht. Statt wie bisher drei sollen jetzt vier Vollgeschosse zulässig sein. Damit aber der Erweiterungsbau im Hinblick auf die nördlich angrenzenden Baugebiete nicht höher als das vorhandene BauBeCon-Gebäude mit seinen drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss wird, setzt der Bebauungsplan die Oberkante der baulichen Anlagen mit max. 14 Meter über Bürgersteiganschlußhöhe der Heuerstraße fest. Die Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert.

Die durch Baugrenzen umfasste Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet schafft einen ausreichenden Rahmen für den geplanten Erweiterungsbau. Auf die Festlegung einer Bauweise kann daher im Gewerbegebiet verzichtet werden, da die festgelegte bebaubare Grundstücksfläche zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und den einzuhaltenden Grenzabständen gemäß der Nds. Bauordnung die städtebauliche Entwicklung hinlänglich vorgeben.

Nach § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (im folgenden als Bauverbotszone bezeichnet). Die für

den Erweiterungsbau festgesetzte südliche Baugrenze ragt tlw. bis zu ca. neun Meter in die Bauverbotszone hinein, siehe hierzu die nachfolgende grafische Darstellung. Nach § 9 Abs. 7 FStrG gelten die Vorschriften über die Bauverbotszone nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zu Stande gekommen ist. Das Straßenbauamt Hannover hat im Beteiligungsverfahren Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.06.2004 seine Zustimmung erteilt.

Grafische Darstellung der Bauverbotszone:



Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen, die eine Dachneigung von weniger als 20 Grad aufweisen, dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn sie im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, wie z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Installation technischer Anlagen, bzw. sie zu einem wirtschaftlich und technisch unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weit spannenden Hallen in leichter Bauweise). In diesen Ausnahmefällen sind bei Dächern von weniger als 20° Dachneigung mindestens 25 Prozent der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nur für noch zu errichtende Gebäude. Neben einem positiven optischen Beitrag zur Gestaltung des künftigen Stadtbildes in diesem Bereich bietet diese Festsetzung auch ökologische Vorteile wie z. B. eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, Speicherung von Regenwasser.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

## 2.2 Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schützenallee und die Heuerstraße. Aufgrund von Anregungen von Anliegern, die in dem durch auf dem Südschnellweg und

auf der Güterumgebungsbahn verursachten Verkehrslärm trotz dort vorhandener Lärmschutzwände vorbelasteten Bereich eine weitere Belastung bei einer zusätzlichen Erschließung des Gewerbegebietes über die Heuerstraße befürchten, wird textlich festgesetzt, dass das Gewerbegebiet über die Schützenallee zu erschließen ist. Ausgenommen hiervon soll die Zu- und Abfahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie für Fahrzeuge der Abfallwirtschaft über die Heuerstraße sein, um ggf. im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der örtlichen Situation notwendige Rettungswege bzw. eine Umfahrt des Gebäudes sicherstellen zu können.

Zur einzuhaltenden Bauverbotszone nach dem Bundesfernstraßengesetz siehe den Abschnitt 2.1 der Begründung.

Im Ursprungsplan ist die Einmündung der Willmerstraße in die Schützenallee nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, dieser Bereich ist bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Anpassung sollte im benachbarten, sich zur Zeit ebenfalls noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 1489 vorgenommen werden. Ob oder wie der Bebauungsplan Nr. 1489 zu Ende geführt wird, ist zur Zeit offen. Deshalb soll jetzt zur 2. Auslegung die erforderliche Anpassung an die Örtlichkeit im Bebauungsplanes Nr. 593, 1. Änderung vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird ein Grundstück, auf dem sich an der Schützenallee eine Trafostation der Stadtwerke Hannover befindet, als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Das Plangebiet ist über in der Hildesheimer Straße verkehrende Stadtbahnlinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind vorhanden. Ein im Ursprungsplan festgesetztes Leitungsrecht südlich des Grundstückes Heuerstraße 18/18A wird nicht mehr benötigt und daher nicht übernommen. Trotz einer grundsätzlich gegebenen Versickerungsfähigkeit des Bodens soll die Versickerung des Niederschlagswassers nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben werden, da zum einen die vorhandene Bebauung bereits an das Kanalnetz angeschlossen ist und zum anderen im Bereich der vorgesehenen Erweiterung des Büro- und Verwaltungsgebäudes aufgrund des umfangreichen Bauprogramms (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) geeignete Freiflächen in ausreichender Größe nicht zur Verfügung stehen. Die Bestimmungen der Abwassersatzung hinsichtlich des Anschlussrechtes an das öffentliche Kanalnetz bleiben davon unberührt. Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet besteht für Grundstücke über 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 40 l/s ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten.

An der Güntherstraße steht ein Kinderspielplatz zur Verfügung, der ausreichend groß ist, den für das ausgewiesene Mischgebiet nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes bestehenden Bedarf von ca. 20 m<sup>2</sup> mit abzudecken.

### **3. Umweltverträglichkeit**

#### **3.1 Vorbemerkung**

Mit der Planänderung wird planungsrechtlich keine Grundfläche ermöglicht, für die eine formale Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich wäre.

#### **3.2 Naturschutz**

Im Gebiet der Planänderung befindet sich von dichtem, z. T. altem Gehölzbestand gegliederte Bebauung. Die zusätzlich vorgesehene überbaubare Fläche betrifft vorhandene Stellplätze und den Lagerplatz Heuerstraße der Abfallwirtschaft Region Hannover.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 593 sieht keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte vor (keine Änderung der bisherigen Grundflächenzahl). Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Es ist ggf. durch die Bautätigkeit mit

der Beschädigung oder dem Verlust von Teilen des Gehölzbestandes zu rechnen. Ein eventuell eintretender Verlust an Bäumen wäre dann im Rahmen der Baumschutzsatzung zu regeln.

### 3.2 Schallschutz

Für den geplanten Erweiterungsbau der BauBeCon wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der insbesondere die Immissionen des Südschnellweges sowie der Rampenfahrbahnen zu berücksichtigen waren.

Es wurden im Einzelnen mit folgenden Verkehrsmengen gearbeitet:

Südschnellweg	41.430 Kfz / 24 h
Willmerstraße (Nord)	14.600 Kfz / 24 h
Abfahrt zur Schützenallee	4.500 Kfz / 24 h
Auffahrt zum Südschnellweg	10.100 Kfz / 24 h

An der südlichen Baugrenze des geplanten Erweiterungsbaus wurden damit -abhängig vom Geschoss- folgende Immissionen ermittelt:

tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	71 bis 75 dB(A)
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	63 bis 67 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für ein Gewerbegebiet 65 / 55 dB(A) (Tag-/Nachtwert). Da im Gewerbegebiet nach §1 der textlichen Festsetzungen aber nur Betriebe zugelassen sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrads auch in Mischgebieten zulässig sind, ist sinnvoller Weise zur schalltechnischen Beurteilung auch die erhöhte Empfindlichkeit eines Mischgebietes mit Werten von 60 / 50 dB(A) heranzuziehen.

In jedem Fall ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Maßstab darstellen, erheblich überschritten werden, so dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Da eine Erhöhung der bestehenden Schallschutzwände aus Nutzen-Kosten-Gründen auszuschließen ist, wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung der Einbau von Schallschutzfenstern in Aufenthaltsräumen vorgeschrieben. Durch die Festsetzung dieser Maßnahme 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 Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Das erforderliche Schalldämmmaß für die Fenster kann erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Kenntnis der maßgeblichen Parameter und Korrekturfaktoren (Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, etc.) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens definiert werden. Die Festsetzung von Schallschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste 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, 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. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung- abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Eine Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Mischgebiet ist planungsrechtlich nicht zu beanstanden, zusätzliche Festsetzungen wären eigentlich nicht erforderlich, um ein verträg-

liches Nebeneinander sicherzustellen. Im vorliegenden Fall soll aber dennoch festgesetzt werden, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären. Der Grund dafür liegt im relativ hohen Wohnanteil der benachbarten Mischgebiete.

### 3.3 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Büro- und Verwaltungsgebäudes sind keine Verdachtsflächen bekannt. Künstliche Auffüllungen, die in benachbarten Flächen festgestellt worden sind, sind hier ebenfalls nicht auszuschließen. Derartige Auffüllungen zeichnen sich vor allem durch Beimengungen an Ziegel und Schlacke aus und sind häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen belastet. Treten bei den Erdbaumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden (wie z. B. Geruch, Farbe, Fremdbestandteile) auf, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover (OE 36.12) einzuschalten. Die abfallrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten und ggf. die untere Abfallbehörde der Region Hannover (OE 36.08) zu beteiligen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (unterhalb des Südschnellweges) ist das Grundwasser mit Chlorkohlenwasserstoffen belastet. Bei baulich bedingten Grundwasserabsenkungen ist deshalb vor Baubeginn bzw. vor der geplanten Grundwasserabsenkung und während des gesamten Zeitraumes der Wasserhaltung das Grundwasser auf die relevanten Schadstoffe hin zu untersuchen. Ggf. sind dann gemäß der Belastung geeignete Maßnahmen (z. B. Grundwasserreinigung) zu veranlassen.

Im Bereich der Grundstücke Heuerstraße 20 - 28 zeigen die zur Verfügung stehenden alliierten Luftbilder eine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen. Es ist daher u. U. damit zu rechnen, dass vor allem angrenzende Bereiche des Plangebietes betroffen sein könnten. Es wird daher eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Oberflächensondierung empfohlen.

### 4. Hochwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der westliche Teil des Plangebietes innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes beim hundertjährigen Hochwasser HQ 100 liegt, aber außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Leine in der Landeshauptstadt Hannover vom 10.10.2001.

### 5. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Oktober 2005

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 10.10.2005