

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 25, 7. Änd.
Uhlemeyerstraße**

Stadtteil Oststadt

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Uhlemeyerstraße im Nordwesten, im Nordosten durch die südwestlichen Grenzen der Grundstücke Uhlemeyerstraße 18 und Eichstraße 2, im Südosten durch die Königsstraße und im Südwesten begrenzt durch die nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Königsstraße 31 und Uhlemeyerstraße 14.



INHALTSVERZEICHNIS

1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Geltendes Planungsrecht	4
3. Städtebauliche Ziele	4
3.1 Städtebauliche Situation	4
3.2 Städtebauliches Konzept	5
3.3 Festsetzungen	5
3.3.1 Bauland	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung	6
3.3.2 Verkehr	7
3.3.3 Ver- und Entsorgung	7
4. Umweltverträglichkeit	8
4.1 Lärmschutz	8
4.2 Naturschutz	9
4.3 Altlasten	10
4.4 Gewässer	10
4.5 Kampfmittel	11
5. Kosten für die Stadt	11

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst 2.600 m² und wird begrenzt durch die Uhlemeyerstraße im Nordwesten, die Königstraße im Südosten, die nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Königstraße 31 und Uhlemeyerstraße 14 und die südwestlichen Grenzen der Grundstücke Uhlemeyerstraße 18 und Eichstraße 2.

Die Planänderung umfasst wie auch die 6. Änderung nur zwei Grundstücke. Die Begrenzung auf diese beiden Grundstücke liegt darin begründet, dass diese den nördlichen Abschluss des Wohnblockes zum Emmichplatz bilden und für die Ausbildung des Platzrandes und die hier vorgesehene Marktfunktion eine besondere Bedeutung haben.

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, durch eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und der Erweiterung von gewerblicher Nutzung zu schaffen. Die heutige Nutzung entspricht nicht der derzeitigen Festsetzung als Mischgebiet (MI). Der für ein Mischgebiet (MI) erforderliche Wohnanteil ist innerhalb des Plangebietes nicht gegeben. Das Planungsziel des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1994, diesen Standort als Mischgebiet (MI) zu entwickeln, konnte nicht umgesetzt werden. Eine Entwicklung zu einem Mischgebiet (MI) durch Erhöhung des Wohnanteils ist angesichts der heutigen Nutzung und der Standorteignung für Gewerbe auch nicht zu erwarten.

Die Landeshauptstadt Hannover beabsichtigt, diesen Standort entsprechend als Kerngebiet zu entwickeln und das Wohnen nur untergeordnet zuzulassen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 dient dem Erhalt und der Fortentwicklung der im Plangebiet gewachsenen städtebaulichen Strukturen. Es soll das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird bereits durch die Größe des Plangebietes von ca. 2.600 m² unterschritten.
- 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.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

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

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.

2. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 25, 6. Änderung, der für die Grundstücke Königstraße 30 und Uhlemeyerstraße 16 Mischgebiet (MI) mit maximal IV Geschossen und geschlossener Bauweise festsetzt. Für das Grundstück Uhlemeyerstraße 16 werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 zuzüglich eines Tiefgaragenbonus von 0,3 festgesetzt, und für das Grundstück Königstraße 30 eine GRZ von 0,85 und eine GFZ von 3,0.

Für das Grundstück Uhlemeyerstraße 16 ist an der Grenze zur Eichstraße ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Nordöstlich der Eichstraße, nordwestlich der Uhlemeyerstraße und südwestlich des Geltungsbereiches grenzen allgemeine Wohngebiete an. Die Eichstraße und Teile der angrenzenden Königstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Südlich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan jedoch eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Dies lässt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans jedoch vereinbaren, denn diese Darstellungen sind aufgrund des Maßstabes nicht parzellenscharf. In einem begrenzten Bereich, wie im vorliegenden Fall, lassen sich die aneinander liegenden Nutzungen daher durchaus in einem angemessenen Rahmen gegeneinander verschieben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Städtebauliche Ziele

3.1 Städtebauliche Situation

Der ca. 2.600 m² große Planbereich liegt am südlichen Rand der Oststadt in innenstadtnaher Lage. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Musikhochschule. Der Hauptbahnhof und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Die Königstraße hat eine wichtige Einzelhandelsfunktion, die insbesondere im Nordabschnitt zwischen Berliner Allee und Emmichplatz gestärkt und entwickelt werden soll. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover ist der Südabschnitt der Königstraße zwischen Bahn und Berliner Allee als zentraler Versorgungsbereich festgesetzt. Der nördliche Teilabschnitt zwischen Berliner Allee und Eichstraße ist als Entwicklungsbereich definiert, der Potenzial für Einzelhandel bietet.

Durch die zentrale Lage am Emmichplatz haben sich verschiedene gewerbliche Nutzungen und Dienstleitungen etabliert, die dem Plangebiet einen urbanen Charakter geben. Der Standort bietet hervorragende Voraussetzungen für die Absicherung und Weiterentwicklung dieser Nutzungen.

Die städtebauliche Zielsetzung, die beiden Grundstücke im Geltungsbereich als Mischgebiet festzusetzen, hat sich als nicht tragfähig erwiesen. Die heutige Nutzung ist durch die Eilenriedeklinik auf dem Grundstück Uhlemeyerstraße 16 geprägt. Hierbei handelt es sich um eine gewerbliche medizinische Nutzung mit Belegbetten. Auf dem Grundstück Königstraße

30 befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude mit einer Apotheke und einem Café im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung.

Die Lage und das dem Standort zugewiesene Standortpotenzial sind hervorragend für eine kerngebietstypische Nutzung geeignet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Erweiterung gewerblicher Nutzungen sowie Handelsbetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sichergestellt werden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich auf den Grundstücken Uhlemeyerstraße 13, 15, 17 und 18 denkmalgeschützte Gebäude, die als Einzelgebäude dem Denkmalschutz gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unterliegen. Das ebenfalls in der Umgebung gelegene Wohn-/Geschäftshaus Uhlemeyerstraße 9-11 wurde als Prüffall vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in die Denkmalliste aufgenommen. Dementsprechend ist gemäß § 10 NDSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, wenn in der näheren Umgebung Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, die das Erscheinungsbild der Baudenkmale beeinflussen können.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der StadtDenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

3.2 Städtebauliches Konzept

Die heute bereits vorhandenen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sollen auch zukünftig an diesem Standort in zentraler Lage am Emmichplatz verbleiben und sich entwickeln können. Eine maßvolle Bestandserweiterung soll durch eine Anpassung von bebaubarer Fläche, GRZ und GFZ ermöglicht werden.

Der Planbereich soll überwiegend der kerngebietstypischen Nutzung dienen. Dementsprechend soll der Planbereich als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden. Das Wohnen soll untergeordnet in einem kerngebietstypischen Maß möglich sein. Vergnügungstätten, Tankstellen und Bordelle werden ausgeschlossen.

Die Fläche, die derzeit im Bebauungsplan Nr. 25, 6. Änderung als mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt ist, wird beibehalten und soll auch zukünftig der Öffentlichkeit als Gehwegfläche zur Verfügung stehen.

3.3 Festsetzungen

3.3.1 Bauland

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Damit wird den heute bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen entsprochen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Geschäfts- und Bürostandort in dieser innenstadtnahen Lage geschaffen.

Das Plangebiet liegt direkt am stark befahrenden Emmichplatz und ist aufgrund der Immissionen und des Verkehrslärms für eine Wohnnutzung nur bedingt geeignet. Das Wohnen soll daher im Rahmen der Kerngebietstypik ab dem 2. Obergeschoss nur untergeordnet zulässig sein. Der Rahmen, den die Kerngebietstypik zulässt, entspricht gemäß der aktuellen Rechtsprechung einem maximal 20 prozentigen Flächenanteil an der Gesamtfläche. Die Einzelhandelsstrukturen sind wie bereits bisher aufgrund der Erschließung und Grundstücksgröße nur kleinteilig umsetzbar.

Im Kerngebiet sind vorwiegend Handelsbetriebe sowie Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen zulässig. Hierzu gehören Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Die Eilenriedeklinik ist als gewerbliche medizinische Einrichtung zulässig. Es handelt sich hierbei um eine Belegklinik ohne Notfallversorgung, die Öffnungszeiten sind von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Nächtliche Anfahrten sind nicht erforderlich. Eine Konfliktsituation mit der untergeordneten Wohnnutzung ist nicht zu befürchten.

Zur Vermeidung von weiteren Verkehren und Lärmemissionen sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen, werden Tankstellen aller Art weiterhin ausgeschlossen.

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung und der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet, sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Vergnügungsstätten aller Art, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops unzulässig. Ziel ist es, die Attraktivität des Standortes nicht negativ zu beeinflussen. Belegbetten befinden sich nur in den Obergeschossen, sodass der mögliche Lärmeintrag von gewerblichen Nutzungen in der belebten EG Zone möglichst reduziert wird.

Vergnügungsstätten wie beispielsweise Wettbüros und Spielhallen sind im Kerngebiet regelzulässige Nutzungen. Ebenfalls sind im Kerngebiet Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe als gewerbliche Betriebe generell zulässig.

Diese genannten Einrichtungen können allerdings vielfältige Störpotenziale verursachen, so dass diese nicht spannungslos mit Wohnnutzungen, Einzelhandels und Dienstleistungsbetrieben vereinbar sind. Aufgrund der langen Öffnungszeiten sind z.B. Lärmkonflikte nicht auszuschließen. Weiterhin führen diese Nutzungen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie anderen Nutzungen, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt und zu einem Imageverlust kommen kann.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen am heutigen Baubestand und ermöglichen geringfügige Erweiterungen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen von max. IV Geschossen und einer zwingenden Gebäudehöhe von 69.6 m über NN im Nordbereich an der Uhlemeyerstraße haben weiterhin Bestand.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 1,0 festgelegt. Sie entspricht dem heutigen Bebauungsstand des Grundstücks, das mit Ausnahme einer kleineren rückwärtigen Anpflanzung und den Baumstandorten an der Eichstraße durch eine fast vollständige Versiegelung geprägt ist.

Um einen baulichen Entwicklungsspielraum gegenüber dem heutigen Bestand einzuräumen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,0 erhöht. Für die bereits vorhandene Tiefgarage hat der Bonus der Geschossflächenzahl von 0,3 weiterhin Bestand.

Die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Kerngebiete (MK) werden nicht überschritten.

Der heutige Rücksprung der Fassade wird im südöstlichen Abschnitt im Bereich der Zufahrt begradigt und es wird eine einheitliche Flucht zur Eichstraße ausgebildet. Die überbaubare Fläche wird entsprechend geringfügig erweitert.

Die geschlossene Bauweise wird beibehalten. Dies entspricht den Baustrukturen im Umfeld, die durch Blockrandstrukturen in überwiegend geschlossener Form geprägt sind. Da die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Uhlemeyerstraße 16 zur Grenze des Grundstücks Königstraße 30 Abstand hält, besteht hier - wie auch bisher bereits - noch eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit.

Im südlichen Bereich an der Königstraße haben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin Bestand.

Ein 6 bis 9 m breiter Grundstücksstreifen an der Eichstraße kann auch weiterhin nicht überbaut werden. Er ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

3.3.2 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen Uhlemeyerstraße, Hohenzollernstraße und Königstraße verkehrlich erschlossen. Über die Königstraße ist für den motorisierten Individualverkehr eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz der Schnellwege und Bundesautobahnen sichergestellt.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle „Emmichplatz/Musikhochschule“ wird von den Buslinien 100/200, 128, 134 und 121 bedient.

Die Eichstraße ist durch ein Stück Fußgängerzone vom Emmichplatz getrennt worden. Auf diese Weise ist eine Platzsituation entstanden, die die Marktfunktion unterstützt. Ein Teilabschnitt des Grundstücks wird auch weiterhin mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Damit bleibt der attraktive Straßenquerschnitt mit einer breiten baumbestandenen Seitenanlage erhalten.

3.3.3 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Plangebietes sind im angrenzenden Straßenraum sämtliche Hauptmedien und Versorgungsleitungen sowie Kanäle vorhanden.

Strom, Gas, Wasser

Die vorhandenen Kabel und Versorgungsleitungen bleiben weiterhin wie bisher in Betrieb. Das Plangebiet ist bereits an das Gas-, Wasser- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Eine ausreichende Stromversorgung ist gewährleistet. Die vorhandene Station im Keller des Gebäudes Königstraße 30 wird weiterhin benötigt.

Fernwärme

Eine Fernwärmeversorgung wäre aus technischer Sicht grundsätzlich möglich. Die wirtschaftliche Realisierbarkeit müsste in Abstimmung zwischen Investor und Enercity geklärt werden.

Entwässerung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers auf dem Gelände erfolgt wie bisher weiterhin über das vorhandene Leitungsnetz in den umliegenden Straßen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet (über 2000 m²) gilt eine Abflussbeschränkung von 60l/s*ha. Darüber hinaus gehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz einzuleiten. Geplante neue Grundstücksanschlussleitungen dürfen DN 200 nicht überschreiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit einem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans ist eine ausgeprägte Geländesenke zu erkennen, die auf eine Tiefgarageneinfahrt zurückzuführen ist. Aufgrund der nahezu ebenerdigen Lage der Tiefgarageneinfahrt kann der über die Uhlemeyerstraße nach Westen führende Fließweg bei Extremniederschlägen zu einer Überflutungsgefahr der Garage führen. Es sollte hier als Abflusshindernis ggf. eine Erhöhung des Einfahrtbereichs berücksichtigt werden. Entsprechende Regelungen werden im Bauantragsverfahren getroffen.

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Leitungswassernetz im Bereich des Plangebietes ist die Löschwasserversorgung ausreichend sichergestellt. Zusätzliche Hydranten sind nicht erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch AHA, Zweckverband Abfallwirtschaft Hannover. Die Umwidmung in ein Kerngebiet hat keine Auswirkung auf die Abfallentsorgung.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist umgeben von verschiedenen öffentlichen Verkehrsflächen, von denen die Königstraße und der Emmichplatz eine hohe Verkehrsdichte aufweisen. Die Lärmimmissionen wirken insbesondere auf die zur Königstraße und Eichstraße ausgerichteten Gebäudefronten.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind gemäß Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover 2009 im Plangebiet an den zum Emmichplatz ausgerichteten Fassadenbereichen, Lärmpegel am Tag bis ca. 70 dB(A) zu erwarten. Die nächtlichen Lärmpegel liegen an diesen Gebäudeseiten bei bis zu 60 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, die für ein Kerngebiet am Tag bei 65 dB(A) und nachts bei 55 dB(A) liegen, werden an den Gebäudefronten des Eckgebäudes Königstraße 30 überschritten.

Für die untergeordnet zulässige Wohnnutzung sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines Mischgebiets anzuwenden, die tags bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A) liegen. Diese Werte werden an den Gebäudefronten des Gebäude Königstraße 30 an den Straßenseiten und Uhlemeyerstraße 16 im Bereich der Eichstraße überschritten.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand möglich, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Dementsprechend wird eine textliche Festsetzung getroffen, die vorsieht, dass für Wohnnutzung und die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung, fensterunabhängige Belüftungen, geschützte Außenwohnbereiche) zum Schutz vor Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Durch diese Festsetzung sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht möglich, weil wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzungen können daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Im Baugenehmigungsverfahren, wenn die genannten Berechnungsparameter konkret festliegen, ist ein Nachweis über die konkreten Schallschutzmaßnahmen darzulegen.

4.2 Naturschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie unter Kapitel 1 „Zweck des Bebauungsplanes“ erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben. Daher wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

Das Plangebiet ist dicht bebaut und entsprechend seiner bisherigen Nutzung und den vorhandenen Parkplatzflächen bereits überwiegend versiegelt.

Eingriffsregelung

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 25, 6. Änd. und der nahezu vollständigen Versiegelung des Planbereiches kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft war bereits bisher zulässig.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich zudem um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon, dass für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist jedoch das planerische Abwägungsgebot (§1 Abs. 7 BauGB) zu beachten. Um den umweltschützenden Belangen in der Abwägung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gerecht zu werden, sind bei Neubauvorhaben oder Erweiterungen im Bestand die Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 ° dauerhaft flächenextensiv zu begrünen:

Dachbegrünungen bilden einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt: Die kleinklimatischen Verhältnisse werden verbessert (Verminderung der Luftstromgeschwindigkeiten und der Temperaturunterschiede im Dachbereich, Filterung von Schmutzpartikeln, Erhöhung der Verdunstung). Das Regenwasser kann gespeichert werden und es entstehen ebenfalls Standorte für Pflanzen und Tiere. Ferner bilden, insbesondere bei Dächern, die von oben einsehbar sind, auch Dachbegrünungen einen positiven Erlebnis- und Erholungswert für den Menschen.

Baumschutz

Die drei Baumstandorte auf der privaten Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sind zu erhalten und werden verbindlich festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Baum, der nach bisherigen Kenntnisstand erhalten bleiben soll. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Aspekte sind nicht ersichtlich, sofern die Gehölzfällung außerhalb der Vegetationszeit erfolgt. Vor einer eventuellen Entfernung des nicht festgesetzten Baumes ist innerhalb der Vegetationszeit eine frühzeitige Klärung herbeizuführen.

4.3 Altlasten

Im Planungsbereich gibt es derzeit keine konkreten Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenbelastungen.

Allerdings umfasst der Geltungsbereich vollständig Flächen mit trümmerschuttartigen Auffüllungen. Derartige Auffüllungen zeichnen sich vor allem durch Beimengungen an Schlacken und Ziegeln aus. Sie sind häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Es ist mit mehreren mächtigen künstlichen Auffüllungen

zu rechnen. Diese Auffüllungen können durch bisherige Bautätigkeiten bereits teilweise oder ganz beseitigt worden sein.

Westlich des Plangebiets liegen mehrere Altstandort-Verdachtsflächen (AS48217, AS1850, AS48222). Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Einzelhandel mit Kraftwagen und eine ehemalige Reinigung. Mögliche Einflüsse auf Boden- und Grundwasser können nicht ausgeschlossen werden.

Es sind im Plangebiet in diesem Zusammenhang zunächst keine baulichen Veränderungen geplant. Es ist trotz der vorliegenden Information aufgrund der vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung gewährleistet sind.

4.4 Gewässer

Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mind. 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässerschutz) einzureichen.

In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik 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.

Grundwasser

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten eine Wasserhaltung erforderlich ist, ist hierfür grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis der Region Hannover als Untere Wasserbehörde erforderlich.

Insbesondere bei umfangreichen Grundwasserhaltungen (z. B. für den Bau von Tiefgaragen) sind Maßnahmen zur Minimierung von Dauer der Absenkung und der Entnahmemengen vorzusehen. Näheres wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

4.5 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht im Planungsgebiet Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird daher empfohlen.

5. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am 26.04.2018
zugestimmt.

gez. Heesch

(Heesch)
Fachbereichsleiter

gez. Lüdke
Stadtoberamtsrat

61.11/06.11.2017

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung des Entwurfes wurden aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie aufgrund der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet und in den Abschnitten 3.1 Städtebauliche Situation, 3.3.1 Art der baulichen Nutzung sowie 4.1 Lärmschutz ergänzt und aktualisiert.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Juli 2018

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/13.07.2018
