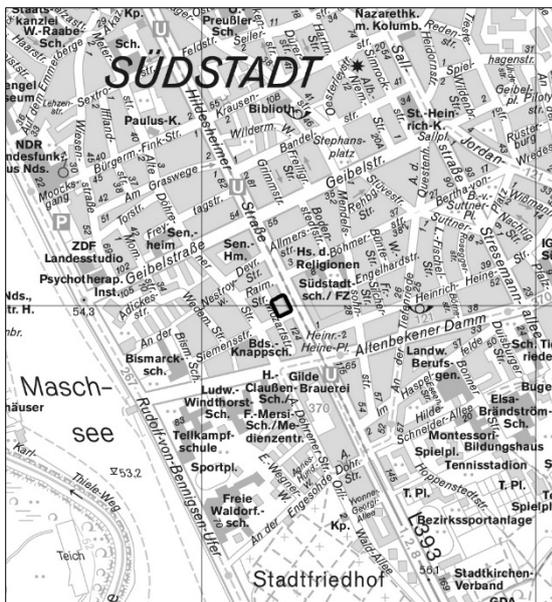


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1879  
„Wohn- und Geschäftshaus Hildesheimer Straße 114“  
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Stand: 24.04.2020



**Stadtbezirk:** Südstadt-Bult

**Stadtteil:** Südstadt

**Räumlicher Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche an der Hildesheimer Straße 114 und der Mozartstraße 15 (Flur 32, Flurstücke 55/2 und 55/3, Gemarkung Hannover).

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Hildesheimer Straße, im Süden durch die Siemensstraße, im Westen durch die Mozartstraße und im Norden durch die Blockrandbebauung auf den Grundstücken Hildesheimer Straße 112 und Mozartstraße 17 begrenzt.

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, FB Planen und Stadtentwicklung, Bereich Geoinformation

## **Inhalt**

<b>Teil I – Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Örtliche und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	5
2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	6
2.5 Geltendes Planungsrecht .....	6
<b>3 Städtebauliche Zielsetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).....</b>	<b>7</b>
4.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur .....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Architektur und Baugestaltung .....	10
4.4 Freiflächengestaltung .....	10
4.5 Soziale Infrastruktur .....	11
4.6 Verkehrserschließung .....	11
4.7 Ruhender Verkehr .....	13
4.8 Ver- und Entsorgung .....	15
4.9 Feuerwehr .....	16
4.10 Hinweise.....	16
<b>5 Umweltbelange .....</b>	<b>16</b>
5.1 Natur und Landschaft.....	16
5.2 Immissionsschutz .....	17
5.3 Boden / Altlasten .....	18
5.4 Pflanzen / Tiere / Artenschutz .....	19
5.5 Klima / Luft .....	19
<b>6 Durchführungsvertrag.....</b>	<b>19</b>
<b>7 Kosten für die Stadt.....</b>	<b>20</b>
<b>8 Gutachten .....</b>	<b>20</b>
<b>Teil II – Umweltbericht.....</b>	<b>21</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>21</b>
<b>2 Ziele des Natur- und Umweltschutzes .....</b>	<b>21</b>
<b>3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>23</b>
3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz .....	24
3.2 Schutzgut Boden .....	26
3.3 Schutzgut Wasser .....	26
3.4 Schutzgüter Luft und Klima .....	27
3.5 Schutzgut Mensch.....	28
3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	29

3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	30
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>33</b>

## **Teil I – Begründung**

### **1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Wohnungsbaugesellschaft KSG Hannover GmbH hat die Grundstücke Hildesheimer Straße 114 und Mozartstraße 15 erworben, um an dem Standort ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Das Gebäude soll durch die eigene Hauptverwaltung, die ihren Sitz derzeit noch in der Stadt Laatzen hat, genutzt werden. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude – eine nicht mehr genutzte Tankstelle und ein vornehmlich durch einen Lebensmittelmarkt genutzter Gewerbebau – sollen abgerissen werden. Im Erdgeschoss des geplanten Vorhabens soll der Lebensmittelmarkt einen neuen Standort mit einer deutlich größeren und marktgerechteren Verkaufsfläche erhalten. In dem geplanten Gebäude sollen zudem auch geförderte Wohnungen und weitere Büroflächen entstehen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1879 ist erforderlich, da das Vorhaben nach geltendem Baurecht nicht realisiert werden kann. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Als Nutzungsmaß wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandels-einrichtungen zwar grundsätzlich zulässig, der geplante Lebensmittelmarkt wäre es jedoch aufgrund seiner großen Verkaufsfläche nicht. Ebenso könnten die Büroflächen nicht in der anvisierten Größe realisiert werden. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine größere bauliche Dichte als der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglichen, um die derzeit untergenutzte Fläche im Rahmen der Innenentwicklung effektiv und nachhaltig baulich zu reaktivieren.

### **2 Örtliche und planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Südstadt im Stadtbezirk Südstadt-Bult und umfasst eine Fläche zwischen der Hildesheimer Straße, der davon abgehenden Siemensstraße und der parallel zur Hildesheimer Straße verlaufenden Mozartstraße. Während in der östlich des Plangebiets gelegenen Hildesheimer Straße die Erdgeschosse gewerblich und die Obergeschosse vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt werden, werden die Gebäude in der westlich des Plangebiets gelegenen Mozartstraße und der südlich des Plangebiets gelegenen Siemensstraße fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Umgebung des Plangebiets ist von dichter Bebauung durch mehrgeschossige Blockrandgebäude geprägt. Das Plangebiet war vor dem 2. Weltkrieg ebenfalls als Blockrand bebaut. Die geplante Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus passt sich gestalterisch und nutzungsstrukturell sehr gut in die Nachbarschaft ein.

Auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 114 befindet sich eine Tankstelle, deren Betrieb aufgegeben wurde, die bisher jedoch nicht zurückgebaut ist. Auf dem Grundstück Mozartstraße 15 befindet sich ein Gewerbebau mit Flachdach. Zur Siemensstraße hin ist das Gebäude einstöckig und wird durch einen Lebensmittelmarkt genutzt, vor dessen Eingangsbereich sich Kundenparkplätze und Fahrradstellplätze befinden. Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts erfolgt derzeit über das Grundstück der Tankstelle und nicht über die ursprüngliche Lieferzufahrt in der Mozartstraße, die derzeit nur noch für die Müllentsorgung genutzt wird.

Östlich des Eingangs zum Lebensmittelmarkt befindet sich die Einfahrt zur unter dem Gebäude befindlichen Tiefgarage. Entlang der Mozartstraße ist das Gebäude zweigeschossig. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gastronomiebetrieb, im Obergeschoss Büroräume.

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende viergeschossige Gebäude Mozartstraße 17 verfügt über zum Plangebiet ausgerichtete Fenster, die jedoch bauordnungsrechtlich nicht zulässig und nur auf Widerruf genehmigt sind. Das an das Plangebiet angrenzende viergeschossige Gebäude Hildesheimer Straße 112 hat eine Brandwand an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet. Das Gesims des Gebäudes ragt ins Plangebiet herein.

## **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das durch die Region Hannover im Jahr 2016 aufgestellte regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die Hildesheimer Straße im Bereich des Plangebiets als Versorgungskern dar. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment (u.a. Lebensmittelmärkte) darf gemäß RROP großflächig (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen – in den Versorgungskernen – angesiedelt werden.

Das Sortiment des Lebensmittelmarkts zielt eindeutig auf die Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs. Nach der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des bereits am Standort ansässigen Lebensmittelmarkts wird dieser in dem durch überwiegende Wohnnutzung geprägten großstädtisch-verdichteten Umfeld weiterhin eine Nahversorgungsfunktion in einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet ausüben.

Bei dem Vorhaben handelt es sich gemäß Stellungnahme der Region Hannover vom 17.09.2019 trotz der Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LRO und es stehen der Zulässigkeit des Vorhabens keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.

In der vorgenommenen Verträglichkeitsuntersuchung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.220 m<sup>2</sup> einen Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung darstellt und somit nicht zu den Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms zu zählen ist.

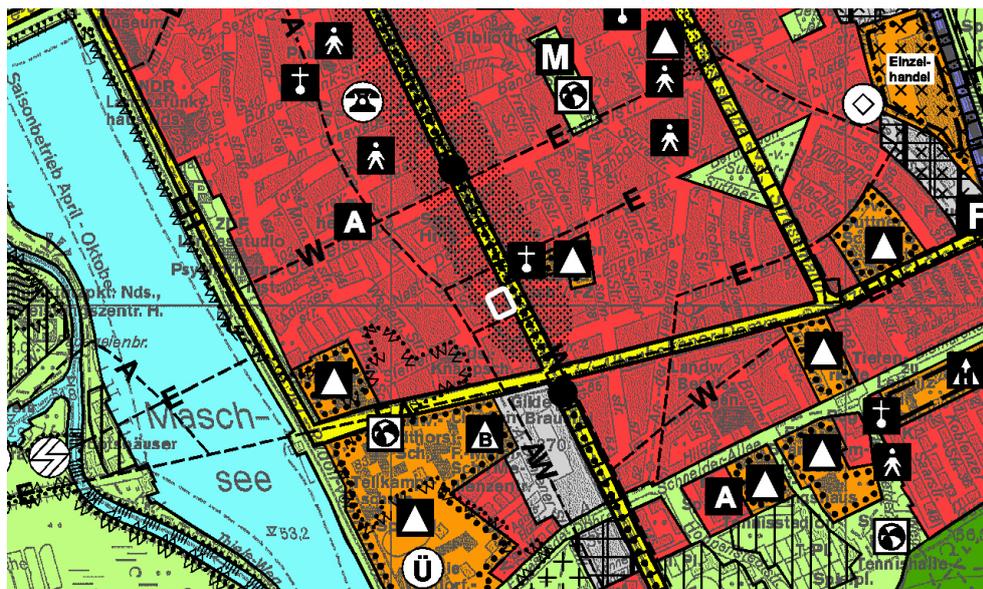
## **2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hannover stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Bereich mit Marktfunktion dar. Die Umgebung des Plangebiets wird auf gleiche Weise dargestellt. Als Bereiche mit Marktfunktion werden im Flächennutzungsplan der Stadt Hannover solche Gebiete dargestellt, in denen Nutzungen zulässig sein sollen, die gemäß BauNVO in allgemeinen Wohngebieten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind, die jedoch aufgrund der räumlichen Lage städtebaulich erstrebenswert sind. Insofern ist der Standort für einen Nahversorger mit 1.220 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche plankonform.

Die Hildesheimer Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt, auf der die Stadtbahntrasse verläuft.

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan, der als Nutzung einen Lebensmittelmarkt, ein Kiosk, Büroflächen und Wohnungen festsetzt, ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

**Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Hannover**



Quelle: Stadt Hannover

## 2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover aus dem Jahr 2011 liegt der Standort im Ergänzungsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches des C-Zentrums Südstadt, das sich wenige hundert Meter nördlich anschließt. Somit ist die Ansiedlung (auch eines großflächigen) Lebensmittelbetriebes mit dem Einzelhandelskonzept konform. Eine Neuaufstellung des Zentrenkonzepts befindet sich derzeit in Bearbeitung. Auch mit dem neuen Konzept wäre die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts am Standort konform. Das Gebiet liegt nach wie vor im Ergänzungsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches des C-Zentrums.

## 2.5 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1879 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37, 7. Änderung, der am 18.11.2010 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung setzt für den Geltungsbereich als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Als Nutzungsmaß wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt, wobei diese durch Tiefgaragen um eine Geschossflächenzahl von bis zu 1,2 überschritten werden darf. Es wird eine geschlossene Bauweise und entlang der Grundstücksgrenzen zur Hildesheimer Straße, Siemensstraße und Mozartstraße eine Baulinie zeichnerisch festgesetzt. Mit dieser Baulinie sollte das Ziel erreicht werden, die Blockrandstruktur der Hildesheimer Straße fortzuführen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich Hildesheimer Straße mit vier bis fünf Geschossen und im Bereich Mozartstraße und Siemensstraße mit drei bis vier Geschossen festgesetzt. Im Innenbereich des Plangebiets ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Des Weiteren wurden textliche Festsetzungen zur Unzulässigkeit von offenen Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche, zu Schallschutzfenstern und zur Dachneigung getroffen.

Gegenüber geltendem Baurecht soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 die Errichtung des Lebensmittelmarkts und Büroflächen ermöglicht werden, was nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig ist.

Der Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung tritt mit Satzungsbekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1879 in dessen Geltungsbereich außer Kraft (§ 3 der Textsatzung).

### **3 Städtebauliche Zielsetzungen**

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Genehmigung des Vorhabens ermöglicht werden.

Die Stadt Hannover hat bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37, 7. Änderung das städtebauliche Ziel verfolgt, den Straßenraum der Hildesheimer Straße durch bauliche Konturen zu fassen und durch die weitestgehend geschlossene Bebauung entlang der Hildesheimer, Siemens- und Mozartstraße einen ruhigen Innenhof zu schaffen, der vom Verkehrslärm der Hildesheimer Straße abgeschirmt wird. Durch diesen rechtskräftigen Bebauungsplan wird bereits eine dichte Bebauung des Plangebiets ermöglicht, was dem Ziel einer Innenentwicklung entspricht.

Die durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 erfolgten Ziele entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sie werden jedoch dahingehend erweitert, dass durch die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarkts an einem integrierten Standort die Funktion der Hildesheimer Straße als Nahversorgungsstandort gestärkt wird.

Neben der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsmarkts sollen entlang der vielbefahrenen Hildesheimer Straße Büroflächen entwickelt werden. Die Wohnungsbaugesellschaft KSG kann so ihre Büroräume der Hauptverwaltung in der Stadt Laatzen aufgeben und einen integrierten Standort mit Büroflächen in ausreichender Größe errichten. Darüber hinaus sollen im Plangebiet 18 Wohnungen entstehen, die zur vergleichsweise ruhigen Mozartstraße hin ausgerichtet sind. Die für Wohnnutzung vorgesehene Fläche entspricht circa 25 % der Geschossfläche des gesamten Vorhabens und soll zu 30 % geförderter Wohnraum sein. Von diesen 30 % gefördertem Wohnraum werden gemäß Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover mindestens 30% im Programmteil B (geringe Einkommen, Belegrechte) vorgesehen (Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Hannover vom 19.09.2013, ergänzt durch Beschluss vom 26.09.2019).

Dieses Ziel entspricht den Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover und des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Hannover.

## **4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

### **4.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur**

Das geplante 3- bis 5-geschossige Gebäude schließt den Blockrand an der Hildesheimer Straße, der Siemensstraße und – bis auf einen 8 Meter breiten Streifen – in der Mozartstraße.

Das Erdgeschoss des Gebäudes soll überwiegend durch den sich bereits im Plangebiet befindlichen Lebensmittelmarkt genutzt werden, dessen Verkaufsfläche sich durch das neue Gebäude deutlich erhöht. Der Zugang zum Markt soll von der Hildesheimer Straße erfolgen. Die Anlieferung wird über die Mozartstraße erfolgen.

Es ist geplant, den zur Hildesheimer Straße und zur Siemensstraße hin orientierten Gebäudeteil durch Büros zu nutzen. An der Ecke Hildesheimer Straße/Siemensstraße wird sich der Eingang der KSG Hauptverwaltung befinden. Der Eingangsbereich an der Ecksituation soll als

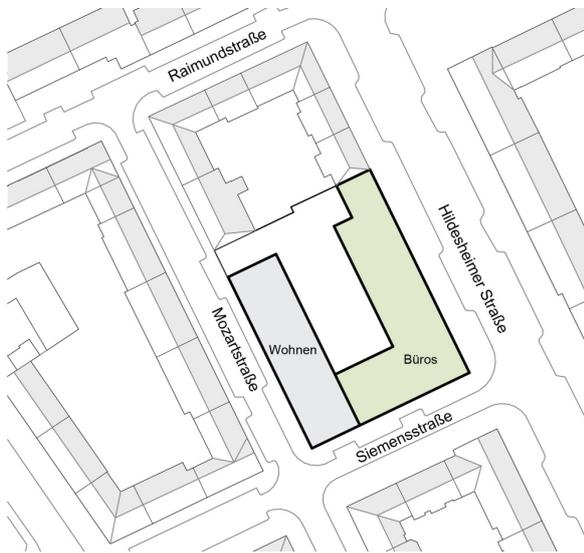
Gebäuderücksprung ausgestaltet werden, der sich über das Erdgeschoss und 1. OG erstreckt. Die KSG will auf allen 5 Etagen des Gebäudes Flächen nutzen.

An der Hildesheimer Straße soll sich der Zugang zu den Büroflächen eines noch nicht bekannten Nutzers befinden. Im Erdgeschoss sind Treppenhaus und Foyer geplant, in den Etagen 1 bis 4 Büroflächen.

An der Ecke Mozartstraße/Siemensstraße ist im Erdgeschoss die Ansiedlung eines Kiosks geplant.

Im zur Mozartstraße hin orientierten Gebäudeteil sollen 18 Wohneinheiten entstehen, von denen 6 geförderte Wohnungen sein werden. Es sollen vornehmlich 2-Zimmer-Wohnungen entstehen, aber auch die Errichtung von 1-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ist geplant. Alle Wohneinheiten sollen Mietwohnungen sein.

#### **Abbildung 2: Gebäudenutzung der Obergeschosse**



Um den Stellplatzbedarf zu decken (siehe Kapitel 4.7) ist die Errichtung einer Tiefgarage mit zwei Ebenen geplant. Neben Stellplätzen sollen in den beiden Untergeschossen Lagerräume für die KSG und den weiteren Büronutzer sowie Kellerräume für die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen geschaffen werden.

Von den Untergeschossen sollen die Wohnungen, die Büroräume der KSG, die Büroräume des weiteren Nutzers und der Lebensmittelmarkt jeweils mit einem separaten Treppenhaus zu erreichen sein. Innerhalb der durch die KSG genutzten Gebäudeteile sollen zwei weitere Treppenhäuser entstehen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen Laubengang, der sich am Innenhof befinden wird.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das circa 2.750 m<sup>2</sup> große Grundstück soll komplett überbaut werden, um die Fläche bestmöglich zu nutzen. Durch die komplette Überbauung des Grundstücks kann im Erdgeschoss des Vorhabens eine marktgerechte Fläche für den Lebensmittelmarkt untergebracht werden, damit der derzeit im Plangebiet vorhandene Markt seine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Quartier erhalten und ausbauen kann. Darüber hinaus kann bei diesem Grad der Überbauung die Anlieferung so organisiert werden, dass sie eingehaust ist und die Lärmemissionen des Anliefervorgangs so gering wie möglich gehalten werden können (siehe Kapitel 5.2).



Die gemäß § 5 NBauO erforderliche Abstandsfläche von 0,5 H wird im Bereich der Kopfbauten im Kreuzungsbereich unterschritten. Die städtebauliche Akzentuierung von Eckgebäuden als ein in der Südstadt wiederkehrendes Element soll im Vorhaben aufgegriffen werden. Um dies zu ermöglichen, wird im Bereich der Ecke Siemens-/Hildesheimer Straße bis zur Straßenmitte ein abweichendes Abstandsmaß von 0,35 H und im Bereich Siemens-/Mozartstraße ein abweichendes Abstandsmaß von 0,45 H festgesetzt. Trotz Unterschreitung des Abstandsmaß werden die Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand erfüllt. Die Unterschreitung beschränkt sich auf die Kreuzungsbereiche, die auch aufgrund der Südausrichtung des Gebäudes ohnehin besser belichtet sind. Die vorgesehene vertikale Nutzungsgliederung des Gebäudes (Wohnen ab dem 1. OG, Im EG nur Gewerbe, Trafostation, Fahrradabstellräume etc.) trägt überdies dazu bei. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

### **4.3 Architektur und Baugestaltung**

#### **Dachausformung**

Die Dächer werden im Bereich der den Straßen zugewandten Gebäudeseiten als Schrägdächer ausgeformt, wodurch sie sich in die umgebende Bebauung einfügen werden. Die Dächer Richtung Innenhof werden als Flachdächer ausgeformt. In der Mozartstraße und in der Hildesheimer Straße wird das Schrägdach jeweils von einer Klinkergaube unterbrochen. Die Kopfbauten an der Ecke werden als Flachdach ausgestaltet. Die Abtreppe zum Nachbargebäude Hildesheimer Straße 112 wird ebenfalls als Flachdach gestaltet. Die als Flachdach ausgestalteten Flächen sollen mit Ausnahme von Bereichen für erforderliche technische Aufbauten extensiv begrünt werden. Sofern Metalldachdeckungen am Gebäude eingesetzt werden, müssen diese beschichtet sein.

#### **Fassadengestaltung**

Die den Straßen zugewandten Fassaden des Vorhabens sind in der für die Südstadt typischen Ziegelbauweise mit Vollklinker (mindestens 9 cm) im Farbspektrum rot-braun auszuführen. Die dem Innenhof zugewandten Fassaden sind in einem hellen Farbton im Farbspektrum weiß-grau auszuführen (§ 6 der Textsatzung). Die Fassade des Erdgeschosses wird durch Ziegelreliefs abgesetzt.

Bei Fassadenbaustoffen (Putz- und Dämmstoffe) und Schutzanstrichen ist die Verwendung von pestizidhaltigen Produkten aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes nicht zugelassen.

#### **Werbeanlagen**

Festsetzungen zu Werbeanlagen an der Fassade des Vorhabens werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt und im Durchführungsvertrag fixiert.

### **4.4 Freiflächengestaltung**

Der Innenhof des Vorhabens soll als Freifläche für die Nutzer der angrenzenden Büros und die Mieter der Wohnungen gestaltet werden. Im Bereich der Anlieferung soll das Dach mit einer Bodenschicht von circa 15 cm bedeckt werden und extensiv begrünt werden. Diese Bereiche werden für die Nutzer nicht zugänglich sein. Diese Fläche soll eine Größe von circa 170 m<sup>2</sup> haben. Der Bereich über dem Lebensmittelmarkt soll mit einer Bodenschicht von circa 50 cm bedeckt und intensiv begrünt werden. Darüber hinaus werden Terrassen angelegt, die durch die Mitarbeiter der Büros und die Anwohner genutzt werden können. Der Bereich des Innenhofs mit intensiver Begrünung und Terrassen soll eine Fläche von circa 730 m<sup>2</sup> umfassen. Hiervon sind mindestens 380 m<sup>2</sup> intensiv zu begrünen (§ 6 der Textsatzung).

Entlang der Siemens- und Mozartstraße entsteht ein schmaler unbebauter Streifen, der – ebenso wie der Bereich unter dem Gebäuderücksprung am Eingang der KSG – gepflastert werden soll.

#### **4.5 Soziale Infrastruktur**

##### **Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen**

Gemäß Infrastrukturkonzept der Stadt Hannover (Drucksache Nr. 1928/2016) ist zu ermitteln, welche Bedarfe an Krippen- und Kindergartenplätzen durch neu aufzustellende Bebauungspläne ausgelöst werden (13 Plätze pro 100 WE für unter Dreijährige sowie 5 Plätze pro 100 WE für über Dreijährige), wobei dem Konzept entsprechend, das bestehende Planungsrecht zu berücksichtigen ist. Nach geltendem Baurecht dürften im Plangebiet bereits heute mehr Wohnungen gebaut werden, als im Vorhaben tatsächlich realisiert werden sollen. Ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen entsteht durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit nicht. Der Bau einer Kita oder eine monetäre Ablösung sind somit nicht erforderlich.

##### **Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen**

Durch zu erwartenden Einwohner-Zuwachs durch die Realisierung neuer Wohnbauflächen ergibt sich zudem ein zusätzlicher Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche. Da sich durch das Vorhaben die Zahl der zulässigen Wohnungen im Plangebiet nicht erhöht (siehe oben), ergibt sich durch das Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche. Im Vorhaben ist gemäß § 9 Abs. 3 NBauO ein Spielplatz für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen. Der Spielplatz kann im Innenhof des Vorhabens errichtet werden.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

##### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet wird über die Mozartstraße, die Siemensstraße und die Hildesheimer Straße verkehrlich erschlossen. Über letztere ist das Plangebiet an das innerstädtische und das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Mozartstraße ist für aus dem Norden über die Hildesheimer Straße anführende Kfz über die Raimund- oder die Siemensstraße erreichbar. Für aus dem Süden anführende Kfz ist sie ausschließlich über die Siemensstraße zu erreichen, da eine Einfahrt in die Raimundstraße nicht möglich ist. Um von der Mozartstraße die Hildesheimer Straße stadteinwärts zu befahren, müssen Kfz das Plangebiet über die Siemensstraße verlassen. Für nach Süden abführende Kfz ist das Abbiegen an der Raimund- oder Siemensstraße möglich.

In der Mozartstraße wird sich die Anlieferung des Lebensmittelmarkts befinden. Der Lieferverkehr kann nur mit dreiachsigen Lkw durchgeführt werden. Diese müssen über die Raimundstraße anfahren und rückwärts in die Anlieferzone einbiegen. Die Abfahrt ist über die Siemensstraße vorgesehen.

Ebenfalls in der Mozartstraße wird sich die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befinden. Durch die Installation von Schranken wird die Tiefgarage zufahrtbeschränkt sein. Die Schranken werden sich im Untergeschoss der Tiefgarage befinden, wodurch ein Rückstau auf die Mozartstraße vermieden wird. Die Verkehrssicherheit erhöhende Maßnahmen (z.B. zur Sichtverbesserung bei der Ein- und Ausfahrt in die/aus der Tiefgarage) werden im weiteren Verfahren erarbeitet und im Durchführungsvertrag fixiert.

Um die verkehrlichen Wirkungen des Vorhabens zu prognostizieren, wurden am 06.12.2018 die Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Hildesheimer Straße/Siemensstraße mit einer Zählung über 24 Stunden ermittelt und darauf aufbauend eine Verkehrstechnische Untersuchung im März 2020 durchgeführt. Diese prognostiziert, dass die Tiefgarage des Vorhabens ein Verkehrsaufkommen von rund 600 Pkw-Fahrten/24h erzeugen wird, die überwiegend in/aus Richtung Siemensstraße in die Mozartstraße fahren werden.

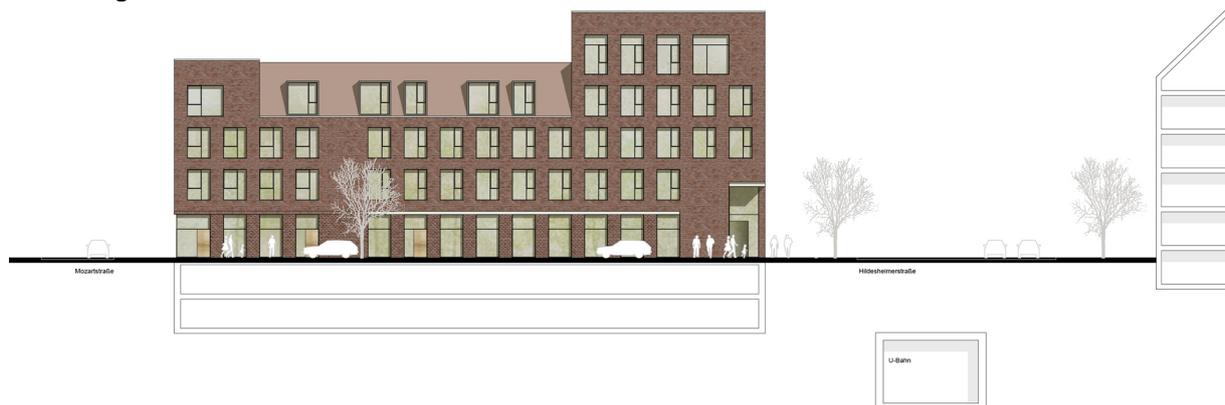
Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen prognostizieren, dass nach der Umsetzung des Vorhabens die Verkehrsqualität am Knotenpunkt Hildesheimer Straße/Siemensstraße in den Spitzenstunden am Nachmittag bei nahezu allen Verkehrsströmen die Qualitätsstufen A bzw. B haben wird. Lediglich bei der Ausfahrt von der Siemensstraße auf die Hildesheimer Straße wird die Qualitätsstufe E beim Linksabbiegen, verbunden mit Wartezeiten für die Kfz, prognostiziert. Diese Verkehrsqualität wurde am Knotenpunkt auch im Ist-Zustand ermittelt. Die mittlere Wartezeit für Linksabbieger erhöht sich. Die Signalanlagen der Hildesheimer Straße in Höhe Raimundstraße und am Knotenpunkt mit dem Altenbekener Damm führen auf der Hildesheimer Straße jedoch zu einem pulkförmigen Verkehr, der sich positiv auf die Wartezeiten und das Abfließen der Kfz aus der der Siemensstraße auswirkt. Eine signifikante Verschlechterung der Verkehrsqualität wird sich durch das Vorhaben somit nicht ergeben.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Über die circa 150 Meter südlich des Plangebiets gelegene Stadtbahnhaltestelle Altenbekener Damm ist der Hauptbahnhof in 7 Minuten erreichbar. Durch die Linien 1, 2 und 8 (sowie Einsatzfahrten der Linie 18) besteht in den Hauptverkehrszeiten ein 3- bis 4-Minutentakt. Von der Haltestelle verkehren zudem die Buslinien 121 und 370 (u.a. zur S-Bahn-Station Bismarckstraße).

Die Stadtbahn verläuft unterirdisch unter der Hildesheimer Straße. Der Tunnel wird durch den Bau der zweigeschossigen Tiefgarage nicht beeinträchtigt.

**Abbildung 4: Ansicht von Süd-Ost mit Tunnel unter der Hildesheimer Straße**



### Radverkehr

Die Hildesheimer Straße verfügt beidseitig über einen separaten Radweg, der eine Hauptroute des Radverkehrs darstellt, gleichzeitig aber in weiten Abschnitten die Anforderungen der aktuellen Regelwerke nicht entspricht. Parallel zur Hildesheimer Straße verläuft zudem die Alte Döhrener Straße, die gemäß Radverkehrsnetz der Landeshauptstadt Hannover eine Nebenroute darstellt und seit 2014 bis kurz vor dem Aegidientorplatz als Fahrradstraße angelegt ist (Radfahrer haben Vorfahrt gegenüber Kfz). Über diese beiden Routen ist das Plangebiet für Radfahrer an die Innenstadt angebunden.

## 4.7 Ruhender Verkehr

### Tiefgarage

Das Gebäude soll durch eine zweigeschossige Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt sich in der Mozartstraße befinden, unterbaut werden. Während die Ebene -2 durch Bewohner sowie Mitarbeiter und Kunden der KSG und der zusätzlichen Büroräume genutzt werden soll, soll die Ebene -1 hauptsächlich für Kunden des Lebensmittelmarkts zur Verfügung stehen. Insgesamt sollen in der Tiefgarage voraussichtlich 88 Einstellplätze eingerichtet werden. Die Stellplätze werden als Komfortstellplätze mit einem Maß von 5,0 x 2,7 Meter angelegt.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hannover wurde vom Rat der Stadt Hannover am 26.03.2020 beschlossen und ist im April in Kraft getreten. Die Satzung benennt Richtwerte, wie viele Stellplätze für Wohnungen, Büros und Lebensmittelmärkte zu schaffen sind. Das Plangebiet befindet sich dabei in der Zone B (Stadtteile der gründerzeitlichen Stadterweiterung), in der mehr Stellplätze nachzuweisen sind als in der Innenstadt, aber weniger als in den äußeren Stadtteilen. Basis dieser Einteilung sind u.a. unterschiedliche Motorisierungsgrade und das jeweils vorhandene Mobilitätsangebot.

Für geförderten Wohnungen wird gemäß Stellplatzsatzung stadtweit ein Schlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit angesetzt, für freie Wohnungen wird in der Zone B ein Schlüssel von 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit angesetzt. Für Büroräume ist 1 Einstellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen, für Verkaufsstätten wie den Lebensmittelmarkt 1 Einstellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Stellplatzsatzung benennt Tatbestände, unter denen eine Unterschreitung der Mindesttrichtzahl möglich ist. Diese sind:

- ein überdurchschnittlich gutes ÖPNV-Angebot,
- vertraglich gesicherte Car-Sharing-Stellplätze im Gebäude,
- eine überdurchschnittliche Anbindung an das Radwegenetz in Kombination mit abgeschlossenen oder überdachten Fahrradabstellanlagen sowie
- ein plausibles Mobilitätskonzept (z. B. Jahreskarten des ÖPNV für die Mehrheit der Beschäftigten bei Arbeitsstätten).

Beim Vorhaben werden nach aktuellem Planungsstand mindestens drei der o.g. Maßnahmen umgesetzt bzw. sind drei der o.g. Tatbestände gegeben: Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV und an das Radwegenetz angeschlossen (siehe jeweils Kapitel 4.6) sowie mit abgeschlossenen und/oder überdachten Fahrradeinstellplätze ausgestattet (siehe unten). Zudem stellt die KSG als Hauptnutzer seinen Angestellten bereits jetzt Jobtickets zur Verfügung und wird dies auch nach dem Umzug an den neuen Standort tun. Es wird angenommen, dass die rechnerisch notwendige Anzahl der Einstellplätze (102) aufgrund dieser Umstände reduziert werden kann. Bei einer angenommenen Reduzierung um 20 % ergibt sich ein Bedarf von 83 Einstellplätzen (siehe Tabelle 1). Diesem Bedarf könnte in der Tiefgarage des Vorhabens entsprochen werden. Die tatsächlich notwendige Anzahl an Stellplätzen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

**Tabelle 1: Stellplatzbedarf des Vorhabens**

Nutzer	Größe/Anzahl	Stellplatzschlüssel	Rechn. Anzahl Stellpl.	Reduzierter Ansatz Stellplätze (80%)
<b>Lebensmittelmarkt</b>	1.220 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfl.	31	25
<b>KSG</b>	ca. 1.910 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	48	39
<b>Büronutzer</b>	ca. 440 m <sup>2</sup> Nutzfläche	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	11	9
<b>Kiosk</b>	ca. 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfl.	1	1
<b>Wohnungen gefördert</b>	6 Wohneinheiten	0,5 Stellplatz je Wohneinheit	3	3
<b>Wohnungen frei</b>	12 Wohneinheiten	0,6 Stellplatz je Wohneinheit	8	6
<b>Insgesamt</b>			102	83

Anmerkung: Als Nutzfläche wurden circa 70% der Bruttogeschossfläche des Nutzers angesetzt.

### **Parkplätze im öffentlichen Raum**

Durch die wieder in Betrieb genommene Lieferzufahrt und die neu geschaffene Tiefgaragenzufahrt in der Mozartstraße fallen voraussichtlich 2 Parkplätze im öffentlichen Raum weg. Im Gegenzug werden in der Siemensstraße im Bereich der derzeitigen Zufahrt des Lebensmittelmarkts und im Bereich der ehemaligen Tankstellenzufahrt mindestens 3 neue Parkplätze geschaffen. Durch das Vorhaben ergibt sich somit eine mindestens ausgeglichene Bilanz von wegfallenden und hinzukommenden Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum.

### **E-Mobilität**

Der Vorhabenträger plant, E-Ladesäulen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewerbebetriebe sowie für die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen in der Tiefgarage zu errichten. Die genaue Anzahl der Ladesäulen und die Umsetzung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

### **Fahrradstellplätze**

Im Erdgeschoss sind insgesamt drei überdachte Standorte für Fahrradstellplätze geplant, die direkt von den Straßen aus zugänglich sein werden. An der Siemensstraße ist ein Raum mit voraussichtlich 10 Fahrradstellplätzen für Mitarbeiter und Kunden der KSG geplant. An der Mozartstraße soll ein Raum mit circa 20 Fahrradstellplätzen für Mieter der Wohnungen geschaffen werden. Im Eingangsbereich des Lebensmittelmarkts befinden sich circa 20 überdachte Fahrradstellplätze für Kunden. Mindestens 20 weitere Fahrradstellplätze für die Mieter der Wohnungen und ggf. weitere Stellplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Büros sind im 2. Untergeschoss geplant. Im Vorhaben werden demnach mindestens 70 Fahrradstellplätzen eingerichtet. Dies wird in der Vorhabenbeschreibung beschrieben und damit Teil des Durchführungsvertrags. Gemäß § 48 Abs. 1 NBauO müssen Fahrradabstellanlagen für den Lebensmittelmarkt und die Büroflächen in solcher Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können. Gemäß in der Stadt Hannover verwendeten Orientierungswerten wird die Anzahl erforderlicher Fahrradstellplätze damit im Vorhaben eingehalten.

Gemäß Beschluss des Rats der Stadt Hannover sind bei gewerblich genutzten Gebäuden mindestens die Hälfte der Fahrradeinstellplätze überdacht und in Eingangsnähe anzulegen. Diese Anforderungen werden im Vorhaben erfüllt.

## **4.8 Ver- und Entsorgung**

### **Leitungen**

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Das Plangebiet ist an die Netze der Strom- und Trinkwasserversorgung des Betreibers ener-city Netz GmbH sowie an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen. Ein Gasanschluss ist vorhanden.

### **Energie**

Am 13.03.2020 wurde die Vorhabenträgerin zu diesem Vorhaben durch die Klimaschutzleitstelle beraten. Der Vorhabenträger prüft, ob der Gebäudekomplex an das städtische Fernwärmenetz von der Siemensstraße her angeschlossen werden soll. Alle Gebäudeteile werden mindestens im Standard KfW Effizienzhaus 55 errichtet.

Soweit der Verbrauchermarkt seinen Heizenergiebedarf aus der Abwärme seiner Lebensmittelkühlung decken kann, dient der beabsichtigte Fernwärmeanschluss zur Beheizung der beiden Bürotrakte und der Wohnungen. Soweit für die Bürobereiche eine Raumkühlung als erforderlich angesehen wird, soll diese durch Bauteilaktivierung (Kühldecken) erfolgen. Die Notwendigkeit eines effektiven sommerlichen Wärmeschutzes wird berücksichtigt.

Die Installation und der Betrieb von Photovoltaikanlagen wird geprüft. Die Vorrüstung des Gebäudes für Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern ist vereinbart. Sinnvoll wäre die Verwendung solar erzeugten Stroms insbesondere für den Verbrauchermarkt.

Das Laden von Elektrofahrzeugen auf den Stellplätzen in der Tiefgarage ist sicherzustellen und wird mindestens für die vorhandenen Elektrofahrzeuge der KSG installiert. Die für die Nichtwohnbereiche vorgesehenen Stellplätze müssen mindestens zu 20 %, die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze zu 100 % für das Laden von Elektrofahrzeuge aus- oder vorge-rüstet werden.

Außerdem werden mindestens 15 % der vorgesehenen Fahrradabstellplätze für Beschäftigte und Mieter\*innen mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrräder ausgerüstet. Die höheren räumlichen Anforderungen Pedelecs und E-Bikes, Lastenräder und Fahrradanhänger werden berücksichtigt. Die gesamte Ladeinfrastruktur soll allen potenziellen Nutzer\*innen aktiv angeboten werden.

Im Vorhaben ist die Errichtung eines Trafos vorgesehen. Da das Vorhaben nicht über Freiflächen verfügt, soll der Trafo ebenerdig im Gebäude im Bereich der Mozartstraße untergebracht werden.

### **Entwässerung**

In sämtlichen Straßen des Vorhabens liegen Mischwasserkanäle, so dass die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) des Grundstücks erfolgen kann, ohne dass Kanalbaukosten entstehen.

Eine Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet nicht möglich. Das Regenwasser muss dementsprechend abgeleitet werden, wofür eine Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha besteht. Ob eine Rückhaltung des Regenwassers im Vorhaben erforderlich sein wird, wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **Abfallbeseitigung**

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Für die Abfalltonnen wird im Erdgeschoss des Gebäudes ein von der Siemensstraße zugänglicher Raum für alle Nutzer des Gebäudes errichtet.

Die Vorhaltung von Flächen für Wertstoffcontainer, die per Beschluss des Rats der Stadt Hannover bei Neuausweisung oder Überplanungen von Einzelhandelsstandorten auszuweisen sind, ist im Plangebiet aufgrund der fehlenden Freiflächen nicht möglich. Die nächstgelegenen Wertstoffinseln befinden sich an der Ecke Alte Döhrener Straße/Altenbekener Damm (circa 200 Meter entfernt) sowie an der Ecke Mendelsohnstraße/Engelhardstraße (circa 200 Meter entfernt).

### **Löschwasser**

Die zentrale Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Hannover als Grundschutz sichergestellt.

## **4.9 Feuerwehr**

Der erste Rettungsweg für die Wohnungen erfolgt über die Treppenhäuser ins Freie. Der zweite Rettungsweg wird für die Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses über Anleitern durch die Feuerwehr gewährleistet. Die Feuerwehraufstellflächen werden sich auf der Fahrbahn der Mozartstraße befinden.

Die Abstimmung zum Brandschutz mit den zuständigen Fachbereichen der LHH Hannover erfolgt im weiteren Verfahren.

## **4.10 Hinweise**

### **Genehmigungs- und Anzeigepflicht von Erdarbeiten bzw. Bodenfunden**

Sollten bei den 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).

## **5 Umweltbelange**

### **5.1 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist dicht bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine höhere Grundstücksversiegelung ermöglicht, als sie nach geltendem Baurecht zulässig wäre. Im Plangebiet befindet sich jedoch bereits eine Bebauung, die die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Baurechte überschreitet. Davon ausgehend, dass es sich bei den bestehenden Gebäuden und Nebenanlagen um bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen handelt, wird bei der Eingriffsregelung entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB der Anteil der Überbauung in Ansatz gebracht, der bereits genehmigt und ausgeübt wurde. Dennoch wird ein Eingriff in Natur und Landschaft in geringfügigem Maß vorbereitet, der durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Der Ausgleich kann im vollen Umfang im Plangebiet erfolgen (§ 5 der Textsatzung, siehe Teil II – Umweltbericht, Kapitel 3.1.1).

Es sind keine Biotoptypen der Wertstufen V, IV und III betroffen, vielmehr handelt es sich um versiegelte und überbaute Flächen sowie um vereinzelte Ziergehölze und eine Hecke aus einheimischen und nichtheimischen Gehölzen sowie einjährige Spontanvegetation in Fugen zwischen Betonflächen. Entsprechend werden auch keine Böden mit besonderer Bedeutung von der Planung betroffen sein, sondern eine bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelte Fläche wird durch die Planung zu 100% über- bzw. unterbaut.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der geplanten Begrünung von Dachflächen aufgrund der Vorprägung des Plangebiets nicht zu erwarten.

## **5.2 Immissionsschutz**

Um die von dem geplanten Vorhaben zu erwartenden Lärmemissionen zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden alle mit dem Betrieb des Lebensmittelmarkts in Zusammenhang stehenden Vorgänge sowie die Nutzung der Tiefgarage und die Verkehrslärmvorbelastung der Mozartstraße berücksichtigt.

Das Plangebiet wird hinsichtlich seines Schutzanspruches entsprechend der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich der Mozart- und Siemensstraße als Allgemeines Wohngebiet und im Bereich der Hildesheimer Straße als Mischgebiet eingestuft. Damit die mit der Eigenart dieses Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt wird, sollten im Bereich der Mozart- und Siemensstraße Werte von 55 dB(A) am Tag (6.00–22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00–6.00 Uhr) eingehalten werden. Im Bereich der Hildesheimer Straße sollten Werte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Die untersuchten Immissionsorte befinden sich an den Gebäuden Mozartstraße 2, 3, 17 (Vorder- und Rückseite) sowie an der Rückseite des Gebäudes Hildesheimer Straße 112. Es wurde berücksichtigt, dass im Vorhaben bereits Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind: Die Anlieferung soll zwischen 7 und 20 Uhr – also außerhalb der Nacht- und Ruhezeiten – erfolgen. Zudem wird die Anlieferung innerhalb des Gebäudes erfolgen. Die Einhaltung der Anlieferung außerhalb der Nacht- und Ruhezeiten wird im Durchführungsvertrag fixiert.

Die Tiefgarage wird durch Anwohnerinnen und Anwohner auch in der Nachtzeit genutzt. Aus schalltechnischer Sicht ist dies möglich. Die Ausführung der Regenrinne und des Garagentors müssen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Das Vorhaben sieht direkt an der Hildesheimer Straße eine gewerbliche Nutzung vor (Büros und Lebensmittelmarkt). Aufgrund der im Vorhaben vorgenommenen Zuordnung der Nutzungen mit einem niedrigeren Schutzniveau (Gewerbe) hin zur Lärmquelle und der Nutzung mit einem höheren Schutzniveau (Wohnen) hin zur vergleichsweise ruhigen Mozartstraße entstehen keine nicht zu bewältigenden Lärmkonflikte. Diese Aufteilung der Nutzung wird in der Vorhabenbeschreibung festgehalten und wird damit Teil des Durchführungsvertrags. Im Baugenehmigungsverfahren wird abschließend geprüft und sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

## **5.3 Boden / Altlasten**

### **Altlasten**

Im östlichen Teilstück des Plangebiets (ehemalige Tankstelle) befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG. Es handelt sich um Mineralöl- und Kraftstoffverunreinigungen, die im Schadensfall Nr. 404 (Esso-Tankstelle) detektiert sind. Es besteht der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.

Im Zuge von Umbaumaßnahmen an der Tankstelle wurden bereits 1998 ölverunreinigter Boden ausgekoffert. Während der Durchführung von Detailuntersuchungen 2017 wurden künstliche Auffüllungen bis in eine Tiefe von etwa 3 Meter unter Geländeoberkante vorgefunden. Die Analytik der Bodenproben ergab erhöhte Gehalte an PAK. In der Bodenluft wurden geringfügig erhöhte Gehalte an KW, BTEX, MTBE sowie ETBE festgestellt. Die durchgeführten Grundwasseruntersuchungen zeigten erhöhte Gehalte an Benzol sowie MTBE/ETBE (Überschreitung der GFS gem. LAWA). Eine Untersuchung auf leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurde nicht durchgeführt. Aufgrund der vollständigen Versiegelung der Fläche besteht keine akute Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser.

2018 wurde ein Konzept zur Altlastensanierung erarbeitet. Darin wird festgehalten, dass der kontaminierte Boden im Zuge des Baus der Tiefgarage vollständig ausgehoben werden soll. Die Aushubmaßnahmen werden fachgutachterlich begleitet.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer bekannten Grundwasserschadstofffahne durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe. Bei Grundwasserhaltungen ist daher mit erhöhten Gehalten zu rechnen.

Aufgrund der vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung und der Tatsache, dass unter dem gesamten Gebäudekomplex eine Tiefgarage errichtet wird, besteht aus Sicht des Umweltschutzes kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Allerdings ist im Rahmen von Baumaßnahmen mit erhöhten Kosten zu rechnen

- aufgrund des vorhandenen Trümmerschutts,
- bei erforderlichen Wasserhaltungsmaßnahmen,
- bei ggf. zusätzlichen bautechnischen Maßnahmen auf Grund der vorhandenen Grundwasserbelastung.

### **Kampfmittelverdacht**

Für die Grundstücke wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Sondierung des Grundstücks vor dem Beginn von Bauarbeiten erforderlich ist.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

#### **5.4 Pflanzen / Tiere / Artenschutz**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen überbaute und versiegelte Flächen. Lediglich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze gibt es einige wenige solitär stehende Ziergehölze sowie eine ca. 2,50-3 m hohe Hecke als Abgrenzung zum Nachbarhof.

Auf Pflasterflächen mit Fuge auf dem Grundstücksteil der Tankstelle haben sich einjährige ruderale Stauden und Gräser angesiedelt. Es kommen weder geschützte Biotope noch gefährdete Gefäßpflanzen im Untersuchungsgebiet vor. Das Plangebiet ist dem Biotoptyp Neuzzeitliche Innenstadt (OIN) zuzuordnen.

In der Hildesheimer Straße wurden im zu betrachtenden Abschnitt vier Platanen als Straßenbäume angepflanzt, in der Mozartstraße stehen im Betrachtungsbereich zwei Robinien. An der Siemensstraße befinden sich zwei mit Sträuchern bepflanzte Baumscheiben. Die Straßenbäume und Sträucher stehen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Für den Neubau des Wohn- und Geschäftsgebäudes müssen die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Da diese nur extensiv genutzt werden und zahlreiche Nischen Spalten im Dach- und Drempebereich aufweisen, sind die Bestandsgebäude grundsätzlich für Gebäudebrüter wie z.B. den Haussperling oder den Hausrotschwanz attraktiv. Höhlungen oder Spalten an Gebäuden können auch von mehreren Fledermausarten im Sommer genutzt werden.

Feste Niststätten Europäischer Brutvögel sowie Wochenstuben von Fledermäusen sind ganzjährig geschützt und dürfen nur mit Einwilligung der Naturschutzbehörde entfernt werden. Vor Abriss der Gebäude sind diese daher darauf zu untersuchen und müssen bei Vorkommen durch geeignete Nistkästen oder Einbausteine oder andere Konstruktionen z. B. im Dachkasten ersetzt werden.

Auch bei Gehölzrodungen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG anzuwenden. Entsprechend sind notwendige Fällarbeiten und Rodungen außerhalb der Brutperiode durchzuführen.

#### **5.5 Klima / Luft**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt, weist kein kleinklimatisch relevantes Biovolumen auf und stellt daher einen innerstädtischen Belastungsbereich dar.

Die mikroklimatische Situation kann sich durch die geplante extensive und intensive Dachbegrünung der Neubauten bezogen auf das Plangebiet verbessern. Die Begrünung der Dachflächen schafft stadökologisch wirksame Vegetationsflächen, die den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers verzögern, da das Niederschlagswasser gespeichert, verzögert abgeleitet und teilweise verdunstet wird. Im Vergleich zu einer nicht begrünten Bedachung reduzieren grüne Dächer die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie die Windverwirbelung und verbessern die Luftqualität durch die Bindung von Luftstäuben. Dadurch wirken sie klimatisch stabilisierend auf das nähere Umfeld.

### **6 Durchführungsvertrag**

Die KSG Hannover GmbH hat für die Grundstücke Hildesheimer Straße 114 und Mozartstraße 15 in 30173 Hannover mit Schreiben vom 25.07.2019 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin u.a. folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben mit einem festgelegten Zeitplan
- Übernahme der Kosten und Folgekosten der Planung durch den Vorhabenträger
- Gestaltung der Freiflächen
- Größe und Form von Werbeanlagen
- Fixierung der Ergebnisse der Abstimmung mit der Klimaschutzleitstelle
- Ausführung der Fahrradstellplatzanlagen
- Bereitstellung von 30 % der Wohneinheiten als geförderter Mietwohnungsbau (6 WE)

Die von der Vorhabenträgerin vorgelegte Vorhabenbeschreibung sowie der Freiflächenplan sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

## **7 Kosten für die Stadt**

Mit dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1879 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Übernahme der Kosten und Folgekosten der Planung geregelt werden. Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

## **8 Gutachten**

Die in der Begründung zum Bebauungsplan verwendeten Gutachten wurden durch die Stadt Hannover geprüft. Sie schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

Im Einzelnen sind dies die folgenden Gutachten:

- Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi am Standort Mozartstraße in Hannover (CIMA Beratung + Management GmbH, Februar 2020)
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 „Wohn- und Geschäftshaus Hildesheimer Straße 114“ in der Landeshauptstadt Hannover (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, März 2020)
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in der Hildesheimer Straße 114 in Hannover (GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbh, März 2020)
- Konzept zur Altlastensanierung (GuD Planungsgesellschaft für Ingenieurbau mbH, 20.11.2018)

## **Teil II – Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 liegt in dem hannoverschen Stadtteil Südstadt-Bult und umfasst eine Fläche von insgesamt circa 2.750 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird heute zum Teil gewerblich genutzt, ein anderer Teil (eh. Tankstelle) liegt brach.

Auf dem innenstadtnahen Grundstück in fußläufiger Entfernung zum Maschsee soll anstelle der vorhandenen Gewerbeeinheiten ein Wohn- und Geschäftshaus neu errichtet werden. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Das bestehende Planungsrecht auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37, 7. Änderung lässt die angestrebte Bebauung auf dem Grundstück nicht zu. Deshalb wird unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Überplanung durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Eingriffsbewertung nach Naturschutzrecht durchgeführt. Dabei sind jedoch folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Mit dem B-Plan-Verfahren wird auf den Grundstücken Hildesheimer Straße 114 und Mozartstraße 15 zusätzliches Baurecht geschaffen, so dass die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem EIBE-Modell der Stadt Hannover.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf den Grundstücken bereits eine Bebauung vorhanden ist, mit der die Baurechte des BP Nr. 37, 7. Änderung überschritten werden. Davon ausgehend, dass es sich bei den bestehenden Gebäuden und Nebenanlagen um bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen handelt, wird bei der Eingriffsregelung entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB der Anteil der Überbauung in Ansatz gebracht, der bereits genehmigt und ausgeübt wurde.
- Die geplante Dachbegrünung wird für das gesamte Bauvorhaben als ausgleichswirksam angerechnet, da es hierzu bislang keine planungsrechtliche Verpflichtung gab.

Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 12.09.2019 durch den Verwaltungsausschuss gefasst. Die Planungsziele und -inhalte des B-Planes Nr. 1879 sind in Teil I – Begründung und in den Abschnitten 1 und 3 des Umweltberichtes detailliert beschrieben.

### **2 Ziele des Natur- und Umweltschutzes**

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, zusammengefasst:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

Abs. 2 Satz 1: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

#### **§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

#### **§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

(1) Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

(2), (3), (4) [...]

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, [...] liegt ein Verstoß gegen

- 1.. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- 2.. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der

ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

- 3.. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. [...].

### **Natura 2000**

EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH- Richtlinie) und der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden oder zur Ausweisung angemeldet. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 – Wohn- und Geschäftshaus Hildesheimer Straße 114 – nicht betroffen.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

§ 1 Zweck: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 Zweck des Gesetzes: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

## **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen ist die Bestandssituation mit dem voraussichtlichen Zustand nach Umsetzung der Planung zu vergleichen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange werden im Folgenden beschrieben.

### **3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz**

#### **3.1.1 Biotoptypen / Eingriffsermittlung**

##### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen überbaute und versiegelte Flächen. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze gibt es drei solitär stehende Ziergehölze (eine kleine strauchartig wachsende zweistämmige Zwergkiefer in einer Baumscheibe, eine Trauerweide in Zwergform sowie eine weitere Zwergkiefer), eine kleine Zierhecke bestehend aus 8 Pflanzen in einer Höhe von ca. 1 m sowie eine kleiner als 3,0 m hohe Hecke als Abgrenzung zum Nachbarhof. Diese Hecke weist eine Gesamtlänge von ca. 23 m auf und setzt sich aus Blauer Scheinzypresse (ca. 7 m) und einer kastenförmig geschnittenen Hainbuchenhecke (ca. 16 m) zusammen. Im Anschluss an die Hecke befindet sich ein Streifen mit Scherrasen von ca. 9 m Länge parallel zum Nachbargebäude. Geschützte Bäume und Hecken nach Baumschutzsatzung der Stadt Hannover kommen (auch nach Nachmessen am 16.04.2020) auf dem Grundstück nicht vor.

Auf Pflasterflächen mit Fuge auf dem Grundstücksteil der Tankstelle sowie an der nördlichen Plangebietsgrenze haben sich einjährige ruderale Stauden und Gräser angesiedelt.

Es kommen weder geschützte Biotope noch gefährdete Gefäßpflanzen im Untersuchungsgebiet vor. Das Plangebiet ist dem Biotoptyp Neuzeitliche Innenstadt (OIN) zuzuordnen. Aufgrund der Flächenstruktur besitzt das Vorhabengebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz.

In der Hildesheimer Straße wurden im zu betrachtenden Abschnitt vier Platanen als Straßenbäume angepflanzt, in der Mozartstraße stehen im Betrachtungsbereich zwei Robinien. An der Siemensstraße befinden sich zwei mit Sträuchern bepflanzte Baumscheiben. Die Straßenbäume bzw. Sträucher stehen alle außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenplans.

Für das Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung Baurecht, das jedoch durch die vorhandene Bebauung überschritten wird. Davon ausgehend, dass es sich bei den bestehenden Gebäuden und Nebenanlagen um bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen handelt, wird bei der Eingriffsregelung entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB der Anteil der Überbauung in Ansatz gebracht, der bereits genehmigt und ausgeübt wurde. Von einer Gesamtfläche von 2.745 m<sup>2</sup> sind lediglich 40 m<sup>2</sup> unversiegelt und teils mit Ziersträuchern sowie einer heimischen Hainbuchenhecke bewachsen. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 1%.

Bei der Bewertung des Bestandes wird für die überbauten und vollversiegelten Flächen in einem Gesamtumfang von 2.495 m<sup>2</sup> der Faktor 0,0 angesetzt. Teilversiegelte Flächen mit einjähriger Ruderalvegetation in den Fugen erhalten Wertfaktor von 0,25. Daraus ergeben sich bei einem Flächenumfang von 210 m<sup>2</sup> insgesamt 78 Punkte. Für die unversiegelten, mit Sträuchern und Hecken begrünzten Flächen von insgesamt rund 40 m<sup>2</sup> gilt der gemittelte Faktor von 0,5, was einem Biotopwert (in Punkten) von 20 Punkten entspricht. Damit werden im Ausgangszustand insgesamt 98 Wertpunkte erreicht.

##### Auswirkungen der Planung / Eingriffsermittlung

Durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses nach Abriss der Bestandsgebäude und der Flächenversiegelung wird das Plangebiet zu 100% versiegelt. Damit sinkt der Anteil an begrünter, offener Bodenfläche um 1%. Gerade weil der Anteil an unversiegelten Flächen mit

höherwertigen Gehölzpflanzungen im Plangebiet gering ist, führt deren Verlust zu Beeinträchtigungen bzw. einem Verlust an Lebensraum in einem ohnehin stark verdichtetem Raum. Der Neubau ist zunächst aufgrund der vollständigen Über- bzw. Unterbauung des Grundstücks mit dem Faktor 0 zu bewerten. Jedoch werden Dachflächen extensiv sowie intensiv begrünt. Im Bereich der Anlieferung soll das Dach mit einer Bodenschicht von circa 15 cm bedeckt werden und extensiv auf einer Fläche von 170 m<sup>2</sup> begrünt werden. Dieser Bereich wird nicht zugänglich sein. Der Bereich über dem Lebensmittelmarkt soll mit einer Bodenschicht von circa 50 cm bedeckt und intensiv mit Stauden, Sträuchern und Bäumen begrünt werden. Darüber hinaus werden Terrassen angelegt, die durch die Mitarbeiter der Büros und die Bewohner genutzt werden können. Der intensiv begrünte und durch Terrassen ergänzte Bereich des Innenhofs (über dem Lebensmittelmarkt) soll eine Fläche von circa 380 m<sup>2</sup> umfassen.

Zusätzlich sollen die als Flachdach ausgeprägten Bereiche des Wohn- und Geschäftsgebäudes begrünt werden. Die Flachdachbereiche umfassen insgesamt rund 1.300 m<sup>2</sup>, so dass insgesamt von einem Mindestumfang von 1.000 m<sup>2</sup> extensiver Dachbegrünung ausgegangen werden kann.

Die 1.380 m<sup>2</sup> extensive und intensive Dachbegrünung können mit einem Faktor von 0,2 positiv in die Bilanz eingehen. Insgesamt werden so 276 Punkte erreicht. Damit wird im Vergleich zur Bestandssituation (Biotopwert von 98 Punkten) die Kompensation für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere mehr als erreicht. Insbesondere weniger stark genutzte Bereiche (hier die extensiv begrünte Fläche über der Zufahrt zur Anlieferung) könnten zusätzlich durch die Anlage von Kleinstrukturen wie offensandige Bereiche, Totholzelemente o.ä. aufgewertet werden.

Die Maßnahmen zur extensiven und intensiven Dachbegrünung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt (§ 5 der textlichen Festsetzung).

### **3.1.2 Artenschutz**

#### Bestand und Bewertung

Für den Neubau des Wohn- und Geschäftsgebäudes müssen die bestehenden Gebäude abgerissen und die vorhandenen Gehölze gerodet werden. Da die Gebäude nur extensiv genutzt werden und Nischen bzw. Spalten im Dach- und Drenpelbereich aufweisen, sind die Bestandsgebäude grundsätzlich für Gebäudebrüter wie z.B. den Haussperling oder den Hausrotschwanz attraktiv. Höhlungen oder Spalten an Gebäuden können auch von mehreren Fledermausarten im Sommer genutzt werden. Auch die dichte Hainbuchenhecke bietet Nistmöglichkeiten für Freibrüter.

#### Auswirkungen der Planung

Feste Niststätten Europäischer Brutvögel sowie Wochenstuben von Fledermäusen sind ganzjährig geschützt und dürfen nur mit Einwilligung der Naturschutzbehörde entfernt werden. Vor Abriss der Gebäude sind diese daher zu jeder Jahreszeit darauf zu untersuchen und müssen bei Vorkommen durch geeignete Nistkästen oder Einbausteine oder andere Konstruktionen z. B. im Dachkasten ersetzt werden.

Fällungen und Rodungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

## **3.2 Schutzgut Boden**

### **3.2.1 Natürliche Bodenfunktionen**

#### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt noch im Übergangsbereich der Leineaue. Die ingenieurgeologische Karte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie beschreibt den Untergrund als gering bis mäßig feinkörniges, bindiges Lockergestein.

Aktuelle geotechnische Untersuchungen zum Baugrund liegen nicht vor. Es ist jedoch bekannt, dass sich Trümmerschutt auf dem Grundstück befindet. Das Plangebiet ist somit deutlich anthropogen überprägt (vgl. Konzept zur Altlastensanierung 2018).

#### Auswirkungen der Planung

Aufgrund der vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung und der Tatsache, dass unter dem gesamten Gebäudekomplex eine Tiefgarage errichtet wird, werden mit der Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses einschließlich der Tiefgarage weiterhin Flächen versiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt bleiben.

### **3.2.2 Altlasten / Altablagerungen und Kampfmittel**

#### Bestand und Bewertung

Die Situation zu den Vorbelastungen (Altlastenverdacht) wird in Teil 1 Kapitel 5.3 der Begründung beschrieben. Ebenso wird dort auf das Thema Kampfmittel eingegangen.

#### Auswirkungen der Planung

Bei Einhaltung der Empfehlungen durch die Fachbereiche der Region Hannover und der Stadt Hannover sowie des LGLN – Kampfmittelräumdienst sind Auswirkungen auf die geplante Nutzung oder eine künftige Gefährdung der Schutzgüter nicht zu erwarten.

Vielmehr werden im Zusammenhang mit der Baumaßnahme (Tiefgaragenneubau) künstliche Auffüllungen wie Ziegel- und Bauschuttreste, die mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet sein können, entfernt und damit weitere mögliche Schadstoffeinträge vermieden bzw. unterbunden. In diesem Zusammenhang werden auch die Sondierungsmaßnahmen zu Kampfmitteln baubegleitend durchgeführt.

## **3.3 Schutzgut Wasser**

#### Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt vollständig außerhalb des für die Planung relevanten, gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Leine (HQ 100).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer bekannten Grundwasserschadstoffahne durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe.

Nach der Grundwasserkarte Hannover, Ausgabe 2013 liegt das Plangebiet im Übergangsbereich eines Gebietes mit geschlossenem Grundwasserkörper ohne bindige Deckschicht und eines Gebietes mit Grundwasser in verschiedener Tiefenlage, teils in schluffigen Sanden und Kiesen bzw. sandigen Schluffen mit Zwischenlagen von Tonen und Geschiebelehm oder Geschiebemergel, weithin auch unter einer Decke von solchen. Häufig sind mehrere Grundwasser-Stockwerke anzutreffen, wovon das obere besonders niederschlagsabhängig ist. Das Grundwasser fließt von Süden in Richtung Norden, der maximale Grundwasserstand wird für

die Hildesheimer Straße mit ca. 52,58 m ü. NN bis 52,65 m ü. NN angegeben. Die Geländehöhen liegen in der Hildesheimer Straße bei ca. 55,5 m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante beträgt somit bei maximalem Grundwasserhochstand ca. 2,8 m.

Konkrete Aussagen über die Grundwasserstände im Plangebiet selbst liegen jedoch nicht vor.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Bestandsgebäude wurde bisher vollständig in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

#### Auswirkungen der Planung

Mit der Anlage von extensiver und intensiver Dachbegrünung wird Niederschlagswasser künftig anteilig rückgehalten und verdunstet. Das überschüssige Niederschlagswasser wird weiterhin in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Die Grundwasserfließrichtung von Süd nach Nord wird durch die Stellung des Neubaus, die mit der gemeinsamen Tiefgarage in Nordwest-Südost-Ausrichtung auf dem Grundstück angeordnet sind, nicht beeinträchtigt, die Baumaßnahme ragt auch bei durchschnittlichen Grundwasserständen voraussichtlich in den Grundwasserkörper hinein. Während der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante bei maximalem Grundwasserstand ca. 2,8 m beträgt, wird im Regelschnitt zum Wohn- und Geschäftshaus eine Tiefe von 5,60 m zur Geländeoberkante angegeben. Gemäß Architektenplanung wird die Tiefgarage als WU-Konstruktion („Weiße Wanne“) erstellt. Der Verbau ist so zu wählen, dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

Mit den entsprechenden baulichen Vorkehrungen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

### **3.4 Schutzgüter Luft und Klima**

#### Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine relevanten bioklimatisch wirksamen Grünstrukturen vorhanden. Die Fläche stellt aufgrund der fast vollständigen Versiegelung einen innerstädtischen Siedlungsraum mit lufthygienischer und bioklimatischer Belastung an einer Hauptverkehrsstraße dar.

Weiter westlich wirkt der Maschsee mit seinen angrenzenden Grün- und Freiflächen als Luftaustauschbereich, da er durch nächtliche Kalt- und Frischluftströmungen zum Abbau einer Wärmebelastung in den überwärmten Siedlungsflächen beiträgt. Jedoch bestehen keine signifikanten Luftleitbahnen nach Westen bis in das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879.

#### Auswirkungen der Planung

Aufgrund der nahezu identischen Flächenversiegelung wird es zu keiner Zunahme der bodennahen Temperaturen kommen. Eine Umsetzung der vorgesehenen Bebauung könnte den nächtlichen Luftaustausch dahingehend beeinflussen, dass mit einer nunmehr geschlossenen Blockbebauung und einer deutlichen Erhöhung der Geschossigkeit die Möglichkeiten zum nächtlichen Luftaustausch verringert werden.

Positiv zu bewerten ist die Begrünung des Dachs des Lebensmittelmarkts, da sie im Vergleich zur Bestandssituation das Biovolumen im Plangebiet erhöht und über eine gewisse Verdunstungsleistung von Niederschlagswasser das Mikroklima positiv über einen nächtlichen Abbau

der Wärmebelastung beeinflussen kann. Konkrete gutachterliche Erkenntnisse liegen jedoch nicht vor.

Bezüglich der Lufthygiene kommt es aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, Büro und Lebensmittelmarkt) zu keinen Emissionen, die erheblich über das bereits bestehende Maß (durch den PKW- und Anlieferverkehr) hinaus begründet werden.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass gegen die Umsetzung der Planung aus klimatischer Sicht keine Bedenken entstehen.

### **3.5 Schutzgut Mensch**

#### Verkehrsgutachten / Lärmgutachten

Ein aktuelles Verkehrsgutachten liegt vor. Darauf aufbauend wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Untersucht wurde, ob aus schalltechnischer Sicht die Zufahrt zur Tiefgarage an der Mozartstraße möglich ist. Die Zufahrt soll an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes realisiert werden, neben der Zufahrt für den Lieferverkehr.

#### Geräuschemissionen der Tiefgarage

Die Gutachter von GTA kommen zu folgender Einschätzung: „Während der Tages- und Nachtzeit wird der jeweilige Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. An allen Immissionsorten unterschreiten einzelne Geräuschspitzen den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Bezugspegel für Maximalpegel während der Tages- und Nachtzeit. Aufgrund des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen sind keine Maßnahmen erforderlich.“

Im schalltechnischen Modell wurden bereits folgende Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt:

- keine Anlieferung während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr),
- keine Anlieferung während der Ruhezeiten (06:00 Uhr bis 07:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr),
- Anlieferung innerhalb des Gebäudes, Ent-/Beladen bei geschlossenem Tor,
- Ausführung der Rolltore und der Regenrinnen (Ladezone und Tiefgarage) dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend.

Die Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgarage sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass deren Teil-Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Nutzung der Tiefgarage durch Anwohner ist aus schalltechnischer Sicht möglich.“

Daraus ergibt sich, dass keine Lärmschutzmaßnahmen für den zu Wohnzwecken genutzten Bereich des Vorhabens erforderlich sind. Durch die Nutzungszuordnung von Wohnen hin zur Mozartstraße und Gewerbe hin zur Siemens- und Hildesheimer Straße wird vermieden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein nicht zu bewältigender Lärmkonflikt entsteht. Zugleich werden planbedingte Verkehrslärmimmissionen gegenüber der schutzwürdigen Nachbarschaft der angrenzenden Wohnbebauung durch Anlieferzeiten und Einhausung bewältigt. Die abschließende Prüfung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – auch hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms der Hildesheimer Straße auf die Büronutzen in der Hildesheimer Straße – erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### Risiken für die Gesundheit des Menschen durch Altlasten / Kampfmittel

Die Belastungen des Bodens und des Grundwassers wurden im Abschnitt 3.2 und 3.3 dargestellt. Aus ihnen können auch Risiken für die Gesundheit des Menschen resultieren.

Im Zuge der Baumaßnahme führen die auf den Nutzungszweck abgestellte Bodensanierung und Kampfmittelsondierung zu einer Beseitigung möglicher Gesundheits- und Gefahrenrisiken.

### Erholungsfunktion für den Menschen

Das Plangebiet hat keinerlei Erholungsfunktion für Anwohner oder Beschäftigte. Mit dem Neubau wird eine intensiv begrünte Terrasse entstehen, die als Erholungsfläche für die Nutzer / Mieter des Wohn- und Geschäftshauses zur Verfügung stehen wird.

### Zusammenfassung zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

Insgesamt ist festzustellen, dass durch das geplante Bauvorhaben für das Schutzgut Mensch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr können mit der Nutzungszuordnung von Gewerbe und Wohnen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Positiv zu bewerten ist, dass künftig 18 Wohneinheiten an der vergleichsweise ruhigen Mozartstraße errichtet werden.

Zusätzliche Maßnahmen oder Vorgaben zum Monitoring werden nicht erforderlich.

## **3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### Bestand und Bewertung

Die Grundstücke sind mit einer Tankstelle sowie einem zweigeschossigen Gewerbebau bebaut und weisen einen hohen Versiegelungsanteil auf. Das Orts- oder Landschaftsbild prägende Gehölze kommen nicht vor. Das Ortsbild ist durch Leerstand geprägt.

Die bestehende Bebauung fügt sich nicht in die geschlossene Blockstruktur der unmittelbaren Umgebung ein.

### Auswirkungen der Planung

Mit dem Bau eines 4- bis 5-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes an den Grundstückskanten wird die Bauflucht sowie die Typologie der Umgebung aufgenommen. Es kommt zu keinen Verlusten von prägenden Grünstrukturen. Vielmehr werden mit der Errichtung von extensiver und intensiver Dachbegrünung für das Wohn- und Geschäftshaus selbst prägende Grünräume neu geschaffen, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben.

## **3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind solche Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn sind und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

### Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind in diesem Sinne nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

### Auswirkungen der Planung

Die bestehenden gewerblich genutzten Einzelgebäude werden abgerissen und durch ein einheitliches Wohn- und Geschäftshaus einschließlich einer Tiefgarage ersetzt. Sollte für das Vorhaben eine über die Grundstücke hinausreichende Grundwasserabsenkung notwendig werden, sind im Vorfeld für vorher festgelegte Grundstücke in der Umgebung Beweissicherungsverfahren zum Zustand der Bestandsgebäude durchzuführen.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Mit der Baumaßnahme erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber der Bestandssituation. Allerdings besteht bereits im Bestand eine höhere Versiegelung als nach geltendem Bebauungsplan bisher zulässig ist. Damit werden vor allem die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima aber auch potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt.

Im Zuge der Baumaßnahme werden baubegleitend vorhandene Bodenkontaminierungen entfernt und eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Damit hat die Maßnahme positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Schutzgut Mensch.

Mit der Anlage von extensiv und intensiv begrünten Dachflächen werden neue klimatisch wirksame Erholungs- und Lebensräume geschaffen und ein gewisser Rückhalt an Niederschlagswasser ermöglicht. Dauerhafte negative Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie Kultur- und Sachgüter sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Geräuschbelastungen im Plangebiet sind in Anbetracht der innerstädtischen Lage als typisch zu bewerten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird eine Nutzungszuordnung des Wohnens im Bereich der Mozartstraße und Gewerbe an Siemens- und Hildesheimer Straße vorgenommen.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung“:

### Bestehendes Planungsrecht (Nullvariante)

Davon ausgehend, dass es sich bei den bestehenden Gebäuden und Nebenanlagen um bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen handelt, kommt es mit der Nullvariante zu einer Fortführung bzw. Wiederaufnahme (Tankstelle) der bestehenden gewerblichen Nutzungen.

### Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen B-Planes 1879 führt zu keiner erheblichen Neuversiegelung von Flächen, die über die heute schon bestehenden Versiegelungen hinausgehen, so dass auch keine Beseitigung von erhaltenswertem Gehölzbestand o.ä. erforderlich wird.

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz, Boden und Wasser, Orts- und Landschaftsbild werden mit der Planung nicht vorbereitet. Der geringfügige Verlust an Vegetation (3 Ziergehölze, ca. 20 m Zierhecke) werden mit der Anlage von 380 m<sup>2</sup> intensiv begrünten Flächen auf dem Dach des Lebensmittelmarkts vollumfänglich ausgeglichen.

Ebenso kann mit der extensiven Begrünung von Flächen auf dem Dach des Lebensmittelmarkts Ersatz für die (sehr kleinflächig) entstandene ruderale Pioniervegetation in den Fugen von ungenutzten Parkplätzen und Erschließungsflächen (Tankstelle) geleistet werden.

Weiterhin wird in Verbindung mit den Baumaßnahmen im Bereich der Baugrube die Beseitigung vorhandener Bodenverunreinigungen / Kampfmittel gewährleistet. Damit wird eine Verbesserung des Umweltzustandes in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch erzielt.

Das Bauvorhaben fügt sich in das bestehende Orts- und Landschaftsgefüge ein und entspricht den städtischen Zielsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Südstadt, weil es unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage nur eine moderate Nachverdichtung vorsieht und in der Höhenentwicklung zwischen den unterschiedlichen Bestandshöhen der Nachbarbebauung vermittelt und diese nicht übersteigt. Bereits im Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung war es Ziel, die Blockrandstruktur der Umgebung wieder aufzunehmen.

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Nachnutzung und -verdichtung von Baugrundstücken im bereits besiedelten innerstädtischen Bereich stellt einen Vermeidungstatbestand dar, weil dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich verringert wird.

Gleichzeitig wird damit auch das Ziel einer Minderung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt, da das Plangebiet in innenstadtnaher Lage gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist und umliegende Wohngebiete sowie Gewerbebetriebe und Einzelhandelnutzungen zum Teil auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Als notwendig erachtete PKW-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Mit der Neuanpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als intensive Dachbegrünung im Innenhof sowie der extensiven Begrünung des Dachs des Lebensmittelmarkts über der Anlieferzone und weiteren begrünten Flachdachbereichen wird Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen sowie für Arten entwickelt.

### Schutzgut Boden und Wasser

Für die Überbauung des Grundstückes werden der Aushub bzw. der Austausch von belastetem Bodenmaterial und evtl. die Beseitigung möglicher Kampfmittel erforderlich. Damit ist bei Umsetzung der geplanten Bebauung künftig nicht mit einer Gefährdung des Bodens und der anderen Schutzgüter zu rechnen.

Der Abfluss von Niederschlagswasser wird durch die extensiv und intensiv begrünten Tiefgaragendächer sowie die extensiv begrünten Flachdächer des Wohn- und Geschäftshauses reduziert und gedrosselt in das öffentliche Leitungsnetz eingespeist.

### Schutzgut Mensch

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde eine Nutzungszuordnung von Wohnen und Gewerbe vorgenommen, die planbedingte Immissionskonflikte vermeidet. Im Baugenehmigungsverfahren wird abschließend sichergestellt, dass die erforderlichen

Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch verwiesen (Kap. 3.5).

Zusätzlich wird auf die Schutzgüter Boden und Wasser verwiesen. (Kap. 3.2 und 3.3).

## **6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile einschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Ferner kommt der übergreifende Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum Tragen, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen u.a. zum einen die Möglichkeiten der Nachverdichtung von Flächen auszuschöpfen und andererseits Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Als Planungsvariante kann der Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung angesehen werden. Dieser beinhaltet einige Festsetzungen, die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 übernommen wurden (u.a. Blockrand schließen, Tiefgarage), unterscheidet sich jedoch in der Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) sowie dem Nutzungsmaß.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 erweitert die im BP Nr. 37, 7. Änderung verfolgten Ziele dahingehend, dass durch die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittel-discounters an einem integrierten Standort die Funktion der Hildesheimer Straße gestärkt wird.

Innerhalb der Vorhabenkonzeption wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten untersucht, da mit der Umsetzung des Einzelhandels eine Vorgabe besteht aus der sich keine wesentlichen Varianten entwickeln lassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1879 für ein Wohn- und Geschäftshaus sichert eine nachhaltige, Ressourcen schonende Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus wird mit der Planung die Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung einer innenstadtnahen Fläche auch zu Wohnzwecken ermöglicht, weil sie nicht mehr vollständig für die bisherige, gewerbliche Nutzung benötigt wird.

Das geplante Bauvorhaben dient der Nachverdichtung des Nutzungsbestands in dem innenstadtnahen Quartier mit hoher Wohnqualität. Der beliebte Stadtteil Südstadt ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und der guten Infrastrukturausstattung stark nachgefragt.

Andere Planungsalternativen kommen daher unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der Planung nicht in Betracht.

## **7 Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Aufgrund der bereits vorhandenen erheblichen Einschränkungen in der Bestandssituation wurden zur Fauna keine Gutachten erstellt.

Vor Abriss der Gebäude sind diese daher unabhängig von der Jahreszeit auf feste Niststätten von europäischen Brutvögeln oder Sommerquartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Vorkommen geschützter Lebensräume festgestellt werden, müssen diese durch geeignete Nistkästen oder Einbausteine oder andere Konstruktionen z. B. im Dachkasten ersetzt werden. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeiten (1.3. bis 30.9.) zulässig.

## **8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Der Aushub des Auffüllungsmaterials soll baubegleitend unter fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen. Anfallender kontaminierter Bodenaushub muss behandelt oder als Sonderabfall entsorgt werden (LAGA-Einbauklasse >Z2). Ebenfalls baubegleitend soll eine Kampfmittelsondierung erfolgen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

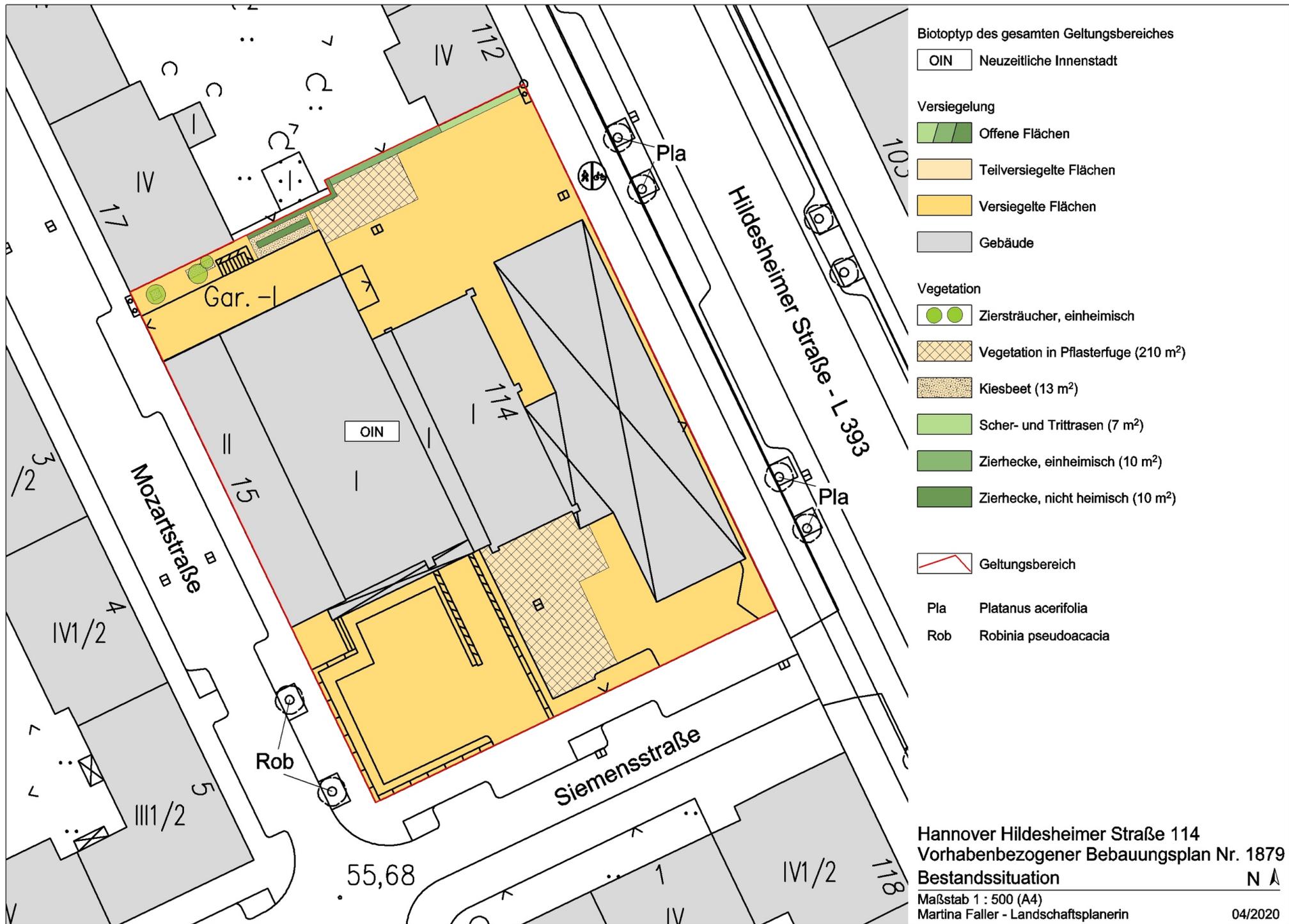
## **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 soll die Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle Umnutzung des Grundstückes Hildesheimer Straße 114 im Stadtteil Südstadt östlich des Maschsees ermöglicht werden. Angestrebt wird die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3 bis 5 Vollgeschossen. Das einen halben Baublock umfassende Gebäude an der Hildesheimer Straße, Siemensstraße und Mozartstraße ist unterirdisch über eine Tiefgarage miteinander verbunden. Mit der Neubebauung werden sowohl gewerbliche Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Büros) als auch 18 Wohneinheiten (an der Mozartstraße) in innenstadtnaher Lage bei guter verkehrlicher Anbindung an den ÖPNV und bei fußläufiger Erreichbarkeit vorhandener Versorgungsstrukturen sowie Freizeit- und Erholungsflächen geschaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird erforderlich, weil die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters bei geltendem Planungsrecht aus dem Jahr 2010 nicht möglich wäre (der Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor).

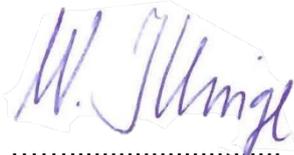
Mit der nunmehr gemischten Nutzung wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung einschließlich des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen. Gleichzeitig wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung von Flächen auszuschöpfen, in besonderem Maße Rechnung getragen.

Bei Einhaltung der Anforderungen zum Boden- und Lärmschutz sowie zum Schutzgut Tiere / Artenschutz ist davon auszugehen, dass Auswirkungen oder Einschränkungen für die angestrebte Bebauung und Nutzung der Flächen nicht zu erwarten sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Durch Festsetzung einer intensiven und extensiven Dachbegrünung verbleiben keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz. Zusätzliche (externe) Maßnahmen werden nicht erforderlich.



Begründung des Planentwurfs aufgestellt von Plan und Praxis GbR

Berlin, 27.04.2020



.....  
Dr. Werner Klinge

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Hannover, .....

.....  
i.V. Malkus-Wittenberg  
Fachbereichsleitung

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

61.12 / .....