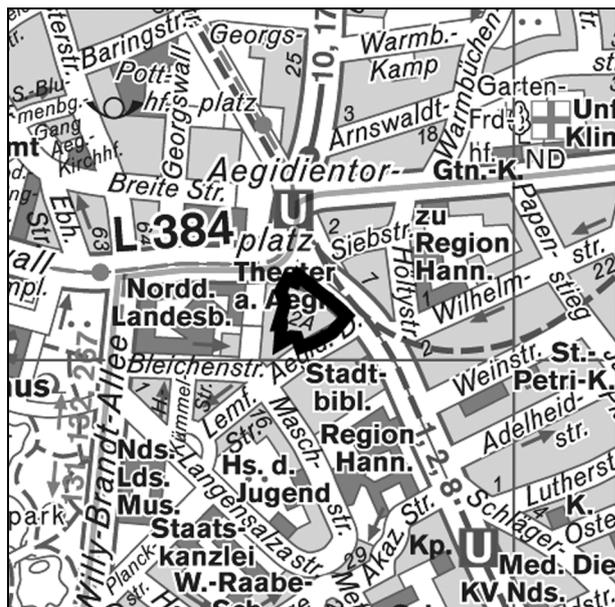


Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1759
Hildesheimer Straße / Aegidiendamm**

Stadtteil: Südstadt



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Aegidientorplatz 2A und ca. 226 m² des nördlich angrenzenden Flurstückes 90/21, Gemarkung Hannover, Flur 40.

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Städtebauliche Situation	3
2.2 Planungsrechtliche Situation	4
2.2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	5
2.2.3 Verfahren	6
3. Vorhaben- und Erschließungsplan	6
3.1 Wettbewerb	6
3.2 Flächenarrondierungen	7
3.2.1 Baulanderweiterung für das Vorhaben	7
3.2.2 Straßenverkehrsflächen	7
3.3 Vorhaben	8
3.3.1 Art und Umfang des Vorhabens	8
3.3.2 Geh- und Fahrrecht	9
3.3.3 Grenzabstände	9
3.3.4 Dachbegrünung	11
3.3.5 Ruhender Verkehr, Fahrradstellplätze und Anlieferung	11
3.3.6 Freiflächenplan: Neuordnung und Gestaltung der umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen	18
3.3.7 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen	20

4. Denkmalschutz	20
5. Verkehr und Erschließung	21
6. Ver- und Entsorgung	21
7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	22
7.1 Lärmschutz	22
7.2 Natur- und Artenschutz	23
7.3 Dachbegrünung	23
7.4 Oberflächenwasser / Grundwasser	23
7.5 Altlasten, Bausubstanz, Boden	24
7.6 Kampfmittel	24
8. Durchführungsvertrag	24
9. Grundstückstauschvertrag	25
10. Gutachten	25
11. Kosten für die Stadt	25

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die „Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH handelnd für das Sondervermögen PH Select“, Hamburg, vertreten durch die „Haus Aegi GmbH & Co KG“, Oststeinbek, plant am Rande der hannoverschen Innenstadt auf dem Grundstück Aegidientorplatz 2a den Neubau eines gestaffelten Bürokomplexes mit bis zu 10 Geschossen und einer Tiefgarage mit 3 Geschossen. Als Hauptmieter ist eine in Hannover ansässige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgesehen.

Zielsetzung ist die Schaffung einer städtebaulichen Dominante mit Ausrichtung zum Aegidientorplatz, die sich in ihrer Höhenentwicklung an den Türmen der Stadtbücherei an der Hildesheimer Straße und der denkmalgeschützten Nord/LB auf der axial gegenüberliegenden Platzseite orientiert. Gleichzeitig soll mit dem neuen Baukörper aber auch zwischen der heterogenen Bebauung um den Aegidientorplatz herum vermittelt werden. Darüber hinaus werden die Raumkante im Übergangsbereich zur Hildesheimer Straße und die Straßenflucht am Aegidientorplatz wieder stärker hervorgehoben und in Anlehnung an den ursprünglichen Verlauf entlang der Hildesheimer Straße betont.

Das Grundstück ist gegenwärtig mit einem mehrgeschossigen Bürogebäude aus den 1950-iger Jahren sowie einem eingeschossig vorgelagerten Pavillon bebaut. Da der Gebäudebestand hinsichtlich der Größe, des Raumangebotes und der technischen Ausstattung nicht mehr den Anforderungen an ein modernes, energieeffizientes Bürogebäude entspricht, soll er entsprechend der vorliegenden Planung durch einen Neubau ersetzt werden. Damit verbunden sind ein neuer Grundstückszuschnitt und eine partielle Neuordnung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Eine Realisierung des geplanten Vorhabens ist jedoch auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes (Bebauungsplan Nr. 1164) nicht möglich. Zur Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte hat die „Haus Aegi GmbH & Co.KG“, eine 100%-ige Tochter der Quantum Immobilien AG, am 25.10.2011 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2011 gefasst und am 21.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Inzwischen haben sich die „Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH handelnd für das Sondervermögen PH Select“ und die „Haus Aegi GmbH & Co KG“ darauf verständigt, dass die „Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH handelnd für das Sondervermögen PH Select“ Vorhabenträgerin ist und durch die „Haus Aegi GmbH & Co KG“ vertreten wird. Dieser Wechsel der Vorhabenträgerin ist Gegenstand der Beschlussdrucksache zur öffentlichen Auslage.

Die Neuplanung basiert auf einem nicht offenen, begrenzten hochbaulichen Wettbewerb, der im Frühjahr / Sommer 2011 mit acht Teilnehmern durchgeführt wurde. Der 1. Preisträger, das Büro BKSP – Grabau Leiber Obermann und Partner, Hannover, wurde durch die Vorhabenträgerin mit der weiteren Hochbau-Planung beauftragt.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Rande der hannoverschen Innenstadt südlich des Cityrings im Stadtteil Südstadt mit ca. 38.600 Einwohnern. Es ist Bestandteil der exponierten Bebauung um den Aegidientorplatz, genannt Aegi, der vorrangig als Verkehrsplatz dient, und bildet zugleich den Auftakt der Hildesheimer Straße.

Die Bebauung um den Platz bildet weder eine geschlossene Raumkante noch ein einheitliches architektonisches Bild, obwohl insgesamt die Fassadenmaterialien Naturstein und Glas überwiegen. Im Einzelnen werden der Aegi und damit auch das Plangebiet durch folgende Bebauung dominiert:

- im Süden, direkt westlich angrenzend an das Plangebiet, durch das Theater am Aegi mit einem zweigeschossigen Kopfbau aus schwarzem Granit sowie einem siebengeschossigen Bühnenhaus
- im Westen durch das fünfgeschossige Gebäude der Nord/LB aus den 1990er-Jahren, welches mit einer Glasfassade versehen ist und im Blockinneren eine sechzehngeschossige turmartige Bebauung aufweist. Am Friedrichswall sind im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungen angesiedelt.
- an der westlichen Platzseite durch den 1958/59 geplanten fünfgeschossigen Skelettbau mit zwei Innenhöfen, von denen der östliche ein öffentlich zugänglicher Skulpturenhof ist. Hauptnutzer ist heute die Sparkasse. Zusätzlich sind im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie vorhanden. An der Ecke Breite Straße/Georgstraße steht der sechsgeschossige Kubus mit der Aegidienapotheke, der 2003 aufgestockt wurde.
- im Norden durch das Bürogebäude der Nord/LB am Georgsplatz, zwischen 1956 und 58 erbaut, ragt es mit seinem neugeschossigen Kopfbau mit der Travertin-Fassade in den Platz hinein.
- an der Ostseite des Platzes durch zwei Gebäude aus der Zeit um 1900, die das Eingangstor zur Marienstraße bilden. Das nördliche Hansahaus wurde 1905/06 errichtet und 1922 umgebaut. Es steht zusammen mit dem südlichen Eckgebäude unter Ensembleschutz. Daran grenzt südlich das vor einigen Jahren errichtete, so genannte „Torhaus“ an, eine auf Stahlbetonstützen stehende und von Stahlseilen gehaltene verglaste sechsgeschossige Gebäudescheibe, die – dem siebengeschossigen Hauptgebäude vorgelagert – direkt in der verlängerten Achse der Georgstraße steht. Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befindet sich eine Einzelhandelszone.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich derzeit ein Bürohaus aus den 1950er Jahren, welches nach den Plänen des Architekten Dieter Oesterlen, Hannover, errichtet wurde. Es handelt sich um ein fünf- bis siebengeschossiges, ca. 23,70 m hohes Gebäude mit einer Travertin-Fassade, welches zurückgesetzt von der Hildesheimer Straße angeordnet wurde und im Erdgeschoss ursprünglich Arkaden aufwies. In dem vorgelagerten, direkt bis an den Fuß- und Radweg heranreichenden eingeschossigen Pavillon befanden sich Ladenlokale. Der 1984 erfolgte umfangreiche Umbau des Gebäudes hatte u.a. die Schließung der Erdgeschosszone zur Folge. Im Nordwesten ist dem Gebäude eine öffentliche Stellplatzanlage mit 7 Stellplätzen vorgelagert, an der auch die Anlieferungszufahrt für das Theater am Aegi liegt.

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind ebenfalls gemischte Bauflächen, u.a. mit den Symbolen Theater und städtische Bücherei, sowie Hauptverkehrsstraßen und Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Zusätzlich wird die gemischte Baufläche im Bereich des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Umgebung mit "Fläche für Marktfunktionen" überlagert und die Stadtbahn- und U-Bahnlinien dargestellt.

Mit diesen Darstellungen wird die städtebauliche Zielsetzung dokumentiert, diesen innerstädtischen, sehr gut erschlossenen, zentralen Bereich Hannovers vorrangig als Standort für die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu sichern und weiter zu entwickeln.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht durch die geplante Errichtung eines großen Verwaltungskomplexes diesen städtebaulichen Zielvorgaben der Landeshauptstadt Hannover. Mit dem geplanten Bauvorhaben werden die bereits vorhandenen Verwaltungsansiedlungen (u.a. der Nord/ LB, der Region, Neues Rathaus) direkt am Aegi und in dessen näherem Umfeld weiter verfestigt. Der Standort ist sowohl für die Beschäftigten als auch für Kunden aus

Hannover und von außerhalb aufgrund der Lage am Cityring, der guten verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV, der Nähe zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt gut erreichbar.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehalten.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

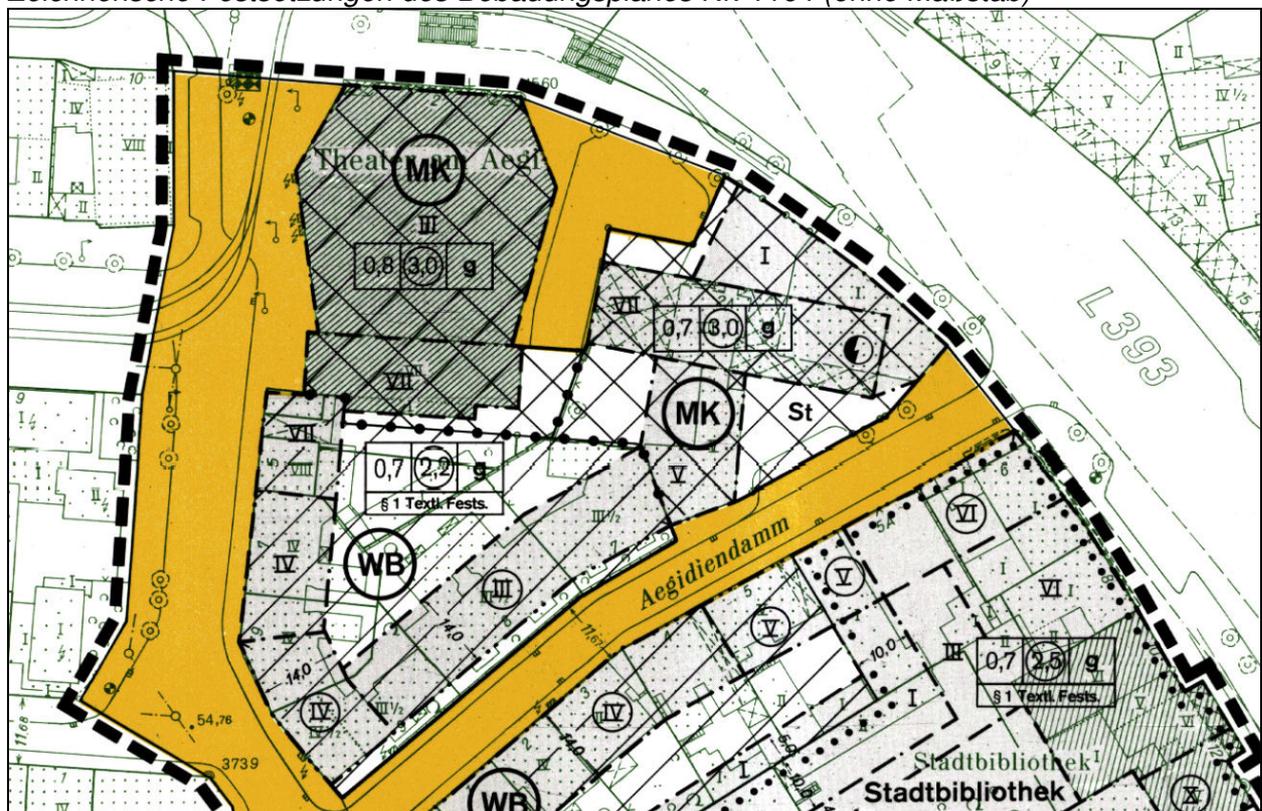
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1164 vom 21.5.1986 und ist überwiegend als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Zulässig sind hier:

- ein gestaffelter Baukörper mit 1, 5 und 7 Vollgeschossen, jeweils als Höchstgrenze,
- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7
- eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0
- eine geschlossene Bauweise – g
- Flächen für Stellplätze – St am Aegidiendamm.

Eine Teilfläche des Plangebietes ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin ist auf dem Baugrundstück der Standort für eine Transformatorstation festgelegt.

Diese Vorgaben und die engen, auf den heutigen Grundstücks- und Gebäudebestand zugeschnittenen Baugrenzen stehen dem geplanten Neubauvorhaben mit der veränderten städtebaulichen Zielsetzung entgegen, so dass zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses eine Überarbeitung des Planungsrechtes erfolgen muss.

Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1164 (ohne Maßstab)



2.2.3 Verfahren

Der Bebauungsplan trägt zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. 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 durch die Größe des Plangebietes von ca. 2.500 m² deutlich 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.

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

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.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Das Plangebiet umfasst die Flächen, die für die Erschließung des Vorhabens und die Neuordnung der Grundstückszuschnitte erforderlich sind.

3.1 Wettbewerb

Das bestehende Bürogebäude auf dem Grundstück Aegidientorplatz 2A soll durch einen Neubau ersetzt werden. Zu diesem Zweck hat die Quantum GmbH im Frühjahr / Sommer 2011 einen nicht offenen, begrenzten hochbaulichen Wettbewerb mit acht Teilnehmern durchgeführt.

Die zu beplanende Fläche wurde im vorgegebenen Wettbewerbsgebiet durch eine nordwestliche Teilfläche der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erweitert und entlang des Fußweges an der Hildesheimer Straße verschmälert, damit der Neubau näher an den Aegidientorplatz heranrücken und der Fußweg auf 3,5 m verbreitert werden kann.

Die Wettbewerbsjury tagte am 12.08.2011 und hat ihre Empfehlungen einstimmig beschlossen. Mit dem 1. Preis wurde der Entwurf des Büros BKSP Architekten aus Hannover prämiert. Ein zweiter Preis wurde an das Büro Schenk+ Waiblinger Architekten aus Hamburg und ein dritter Preis an das Büro ASP Architekten Schneider Meyer Partner aus Hannover vergeben. Alle Wettbewerbsergebnisse wurden vom 16. August bis zum 9. September 2011 in der Bauverwaltung öffentlich ausgestellt.

Der erstplatzierte Entwurf zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass er einerseits einen angemessenen baulichen Akzent am Aegidientorplatz setzt und zugleich intensiv auf die umgebende Bebauung der Hildesheimer Straße und des Aegidiendamms reagiert.

Das Wettbewerbsergebnis wurde zwischenzeitlich in Teilbereichen überarbeitet und modifiziert. Die überarbeitete Fassung wurde bereits Gegenstand des Antrags auf Einleitung des Verfahrens und bildet nun die Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

3.2 Flächenarrondierungen

Im Rahmen der Planung kommt es zu einer partiellen Neuordnung der öffentlichen und privaten Flächen, die in einem Grundstückstauschvertrag geregelt und Gegenstand einer gesonderten Beschlussdrucksache ist.

3.2.1 Baulanderweiterung für das Vorhaben

Zur Erweiterung des Baufeldes wird eine nicht gewidmete Straßenverkehrsfläche an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes im heutigen Zufahrtsbereich zum Theater am Aegi in einer Größenordnung von ca. 226 m² in eine private Baufläche umgewandelt. Durch diese vorgesehene Umwandlung zu Bauland im Nordwesten des Plangebietes ergeben sich funktional keine nachteiligen Veränderungen für das Theater am Aegi. Die öffentliche Zufahrt bleibt an der engsten Stelle mind. 6,0 m breit. Da aber der geplante vorkragende Gebäudeteil im Eingangsbereich unterfahrbar ist, wird eine gegebenenfalls erforderliche Überfahrt über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger abgesichert (siehe Pkt. 3.3.2 Geh- und Fahrrecht).

Im Zuge der Umwandlung entfallen sieben öffentliche Stellplätze in einer dem heutigen Gebäude vorgelagerten Parkbucht. Diese städtebaulich zurzeit unbefriedigende Situation an diesem zentralen Standort am Rande der Innenstadt erfährt durch die geplante Bebauung eine deutliche Aufwertung. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich ausreichend öffentliche Stellplätze. Zudem ist der Standort besonders gut an den ÖPNV angebunden.

Zwei Robinienbäume am nordwestlichen Rand des Baufeldes müssen planungsbedingt gefällt werden (siehe auch Pkt. 7.2 Natur- und Artenschutz). Die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Hildesheimer Straße ist davon allerdings nicht betroffen.

3.2.2 Straßenverkehrsflächen

Die Stadt erhält entlang der Hildesheimer Straße und entlang des Aegidiendamms Grundstücksstreifen, um die vorhandenen öffentlichen Fußwege zu verbreitern. Weiterhin wird die Straßenverkehrsfläche zwischen dem Theater am Aegi und dem Neubau um ca. 19 m² arrondiert. Insgesamt umfassen diese künftigen öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes ca. 169 m² (siehe auch Pkt. 3.3.6 Freiflächenplan: Neuordnung und Gestaltung der umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen).

Die im Plangebiet befindlichen Straßenverkehrsflächen werden nur in dem Umfang in die Planung mit eingebunden, wie dies für die Neuordnung der Grundstückszuschnitte erforderlich ist. Sie werden planungsrechtlich als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

- Es handelt sich zum einen um die Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes mit ca. 19 m². Durch sie wird die öffentliche Zufahrt zum benachbarten Theater am Aegi im hinteren Bereich geringfügig erweitert. Diese Zufahrt dient zugleich auch der Anlieferung des neuen Bürokomplexes, für die in Verlängerung der Verkehrsfläche zusätzlich ein Überfahrtsrecht über das Grundstück des Theaters erforderlich ist. Eine entsprechende Baulast zugunsten des Bürogrundstückes liegt bereits vor, da auch das noch bestehende Verwaltungsgebäude ein solches Überfahrtsrecht benötigte.
- Zum anderen kann in Zusammenhang mit der partiellen Grundstücksneuordnung und Arrondierung der Verkehrsflächen entlang der Hildesheimer Straße der vorhandene Fußweg von 2,20 m jetzt auf durchgängig ca. 3,50 m verbreitert und damit die Situation für Fußgänger an diesem stark frequentierten Verkehrsknoten nachhaltig verbessert werden.
- Der Fußweg des nördlichen Aegidiendamms, der gegenwärtig in Teilbereichen lediglich ca. 1,7 m breit ist, kann über die Länge des geplanten Neubaus um zum Teil bis zu 1,8 m zusätzlich verbreitert werden.

Die Verkehrsflächen werden, soweit sie durch das Vorhaben zerstört oder beeinträchtigt werden, im Anschluss an die Baumaßnahme wieder hergestellt und in Teilbereichen neu gestaltet.

3.3 Vorhaben

3.3.1 Art und Umfang des Vorhabens

Das geplante Vorhaben ist insgesamt als Büro- und Verwaltungskomplex konzipiert und entspricht damit einer kerngebietstypischen Nutzung. Das Vorhaben sieht den Neubau eines gestaffelten Bürokomplexes mit bis zu 10 Geschossen und einer Tiefgarage mit 3 Geschossen vor.

Der Neubau bildet im nordwestlichen Eingangsbereich mit dem turmähnlichen, zehngeschossigen Gebäudeteil einen städtebaulichen Akzent zum Aegidientorplatz aus. Durch das gefaltete und gestufte Bauvolumen erfolgen auch eine Arrondierung des Gründerzeitblocks und die Anpassung an den denkmalgeschützten Gebäudebestand am Aegidiendamm. Hierzu schließt der Neubau zunächst mit drei, dann mit fünf Geschossen direkt an den Altbau Aegidiendamm 7 an. Das Dach des dreigeschossigen Gebäudeteils soll als Terrasse genutzt werden. Die im geltenden Planungsrecht festgesetzte geschlossene Bauweise (g) wird somit weiterhin berücksichtigt. Die historische Hinterhausfassade des Gebäudes Aegidiendamm 7 liegt an dem südwestlichen Anlieferhof und wird dadurch freigestellt. Innerhalb des Gebäudekomplexes ist oberhalb des Erdgeschosses ein Innenhof vorgesehen, der die Büroflächen belichtet.

Im Eingangsbereich ist das Gebäude ab dem 4. Obergeschoss unterschritten, so dass ein großzügiger überdachter Eingangsbereich geschaffen wird.

Im Erdgeschoss sind neben der Eingangshalle vorrangig Konferenz- und Schulungsräume mit flexibler Raumaufteilung angeordnet. Weiterhin sind hier, vom öffentlichen Straßenraum abgewandt, untergeordnete Nutzungen wie Anlieferung, Lager, Küche, Druckerei untergebracht.

Die Oberschosse sind im Wesentlichen den Mitarbeiterbüros vorbehalten. Sie orientieren sich in ihrer Staffelung mit 3 bzw. 5 Geschossen am Aegidiendamm an der hier vorherrschenden Bebauung und steigen dann an der Hildesheimer Straße über den zunächst 6-geschossigen Gebäudeteil bis auf 10 Geschosse an, wodurch der Aegidientorplatz eine neue städtebauliche Dominante erhält und der Eingangsbereich des neuen Baukörpers optisch betont wird. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich ausschließlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit dem geplanten Neubau einschließlich Tiefgarage wird eine Grundfläche von ca. 2.250 m² überbaut. Zusammen mit den befestigten Flächen im Haupteingangsbereich am Aegi und dem Anlieferhof wird das Grundstück zu 100% versiegelt. Dieser hohe Versiegelungsgrad entspricht dem heutigen Nutzungsbestand. Ein zusätzlicher Verbrauch von Boden erfolgt somit aufgrund dieser Planung nicht. Mögliche Freiflächen vor dem Gebäude werden den Nebenanlagen der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen, um großzügigere Breiten der Gehwege entlang der Hildesheimer Straße und des Aegidiendamms schaffen zu können.

Mit der gestaffelten Geschossigkeit lässt sich eine Bruttogeschossfläche von insgesamt max. 12.700 m² realisieren. Die Attikahöhen steigen vom Aegidiendamm mit 12,5 m bzw. 19,5 m, mit 22,8 m über der Hildesheimer Straße bis zu dem aufstrebenden Gebäudeteil am Aegidientorplatz mit 36,5 m kontinuierlich an und nehmen damit Bezug auf die jeweils angrenzende bzw. umgebende Bebauung.

Die für das Gebäude notwendigen technischen Anlagen werden teilweise als Aufbauten auf den Dächern der einzelnen Bauteile angeordnet und können die Attikahöhe um jeweils max. ca. 1,0 m überragen. Sie sollen jedoch soweit vom Gebäuderand angeordnet werden, dass sie von den umgebenden Straßen aus nicht sichtbar sind.

Im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Kommune bei der Bestimmung der Zulässigkeit nicht an die BauNVO gebunden. Im Hinblick auf die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange, wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sollen die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung dennoch als Orientierung dienen. Das Plangebiet wäre gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO wie ein Kerngebiet zu betrachten. Für das Maß der baulichen Nutzung sind in

Kerngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen mit 1,0 für die Grundflächenzahl und 3,0 für die Geschossflächenzahl festgeschrieben.

Insgesamt erfolgt durch dieses Bauvolumen gegenüber der heutigen städtebaulichen Situation eine bauliche Nachverdichtung, die analog auch eine Überschreitung der Höchstwerte der GFZ gemäß § 17 BauNVO bedeuten würde.

Gesunde Arbeitsverhältnisse in dem Gebäude sind gewährleistet. Diese Nachverdichtung und bauliche Betonung ist aufgrund

- der Größe des städtischen, vorwiegend durch den Verkehr genutzten Platzes,
- der besonderen räumlichen Lage am südlichen Eingang zur hannoverschen City,
- der Nachbarschaft zu dominanten, stadtbildprägenden Einzelbauten, wie dem Theater am Aegi und Bürokomplexen unterschiedlicher Architekturepochen sowie
- der sehr guten verkehrlichen Anbindung des Grundstückes

städtebauliche Zielsetzung, da sie wesentlich zur weiteren Aufwertung der Gesamtsituation und zur räumlichen Fassung dieses weitläufigen Stadtplatzes mit einer maßvoll akzentuierten Dominanten am Aegidientorplatz sowie zur Wiederherstellung der früheren Straßenfluchten insbesondere an der Hildesheimer Straße beiträgt.

Weitere Details sind Gegenstand der Vorhabenbeschreibung, die verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

3.3.2 Geh- und Fahrrecht

Die Anlieferzufahrt zum Theater am Aegi über die öffentliche Fläche zwischen dem Theater und dem geplanten Neubau, wird zusätzlich über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger in einem privaten Teilbereich des unterfahrbaren Gebäudeteils im nordwestlichen Eingangsbereich abgesichert. So bleibt auch in Zukunft die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit für Lkw sowie für Not- und Rettungsfahrzeuge mit den zu berücksichtigenden Kurvenradien von der Hildesheimer Straße aus gewährleistet. Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt mindestens 10,5 m.

3.3.3 Grenzabstände

Mit der Bekanntmachung der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 12.04.2012 (Nds. GVBL v. 12.04.2012) sind für die Beurteilung der Grenzabstände die neuen Bestimmungen zugrunde zu legen (vgl. §§ 5 ff. NBauO n.F.).

Danach muss, soweit die Gebäude nicht direkt aneinander gebaut sind, ein Grenzabstand von 0,5 H, mindestens jedoch 3 m eingehalten werden. Dabei dürfen benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Abstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden.

Mit der vorliegenden Planung, die in einem hochbaulichen Wettbewerb prämiert wurde, soll die baulich-räumliche Situation am Aegidientorplatz aufgewertet werden. Mit dem Neubau an diesem zentralen Standort in der Stadt geht eine nach § 13 a BauGB anzustrebende Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung einher, die zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen soll. Zu diesen städtebaulichen und gestalterischen Absichten gehört insbesondere auch der städtebauliche Ansatz, die früher in Teilbereichen geschlossenen Baufluchten wieder herzustellen und den Neubau hinsichtlich der Geschossigkeit an die Umgebung anzupassen.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird der neue Baukörper auf dem Baugrundstück räumlich eindeutig fixiert und auch seine Abmessungen sowie die Höhenentwicklung festgelegt. Damit muss der Baukörper zu den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen (Aegidientorplatz, Hildesheimer Straße und zum Theater am Aegi) ohne bzw. mit einem gegenüber der bauordnungsrechtlichen Regelanforderungen verringertem Grenzabstand errichtet werden. Diese Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan, die mit dem Satzungsbeschluss städtebauliches

Planungsrecht schaffen, sind den Festsetzungen von Baulinien und der zwingenden Einhaltung der Anzahl der Vollgeschosse bzw. der vorgegebenen Gebäudehöhen gleichzusetzen.

Mit diesem städtebaulichen Planungsrecht werden, wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen Unterschreitungen der Grenzabstände festgelegt.



Darstellung Abstandsflächen, BKSP (ohne Maßstab)

Die Abweichung mit dem fünfgeschossigen Gebäudeteil am Aegidiendamm ist jedoch für den relativ kurzen Straßenabschnitt städtebaulich vertretbar, da mit der angrenzenden Abstufung auf drei Vollgeschosse zu dem denkmalgeschützten Altbau Aegidiendamm 7 ein Ausgleich geschaffen wird. Im Einmündungsbereich des Aegidiendamms wird der Straßenraum durch die Aufweitung zur Hildesheimer Straße geöffnet. So wird zugleich auch baulich auf die abgerundete Eckausbildung des fünfeneinhalb-geschossigen Gebäudes auf der Südseite des Aegidiendamms, das planungsrechtlich als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist (ebenso wie das mit einem Bürohaus bebaute Grundstück Aegidiendamm 6) und in dem sich Büros sowie ein Geschäft befinden, reagiert. Auch diese Bebauung unterschreitet die Grenzabstände bereits, was ebenfalls städtebaulich beabsichtigt und durch Baulinien festgesetzt wurde.

Das Gebäude Aegidiendamm 7 liegt in einem besonderen Wohngebiet (WB) und befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die partielle Unterschreitung der Abstände wird über eine Baulast in Kombination mit den §§ 5 (5) und 66 NBauO (n.F.) bzw. § 86 NBauO (a.F.) geregelt.

Weiterhin werden durch den zehngeschossigen Turmbau, der als „Dominante“ im Süden des Aegidientorplatzes die Einmündung der Hildesheimer Straße markieren soll, die Grenzabstände zum Theater am Aegi unterschritten. Dies ist städtebaulich vertretbar, da das Theater mit seiner großen Fensterfront zum Aegidientorplatz ausgerichtet ist. Für die Fenster der Aufenthaltsräume an der östlichen Gebäudefront des Saales verschlechtert sich die Situation nicht, da das gegenüberliegende Grundstück bereits heute mit einem siebengeschossigen Gebäude bebaut ist. Darüber hinaus rückt der Neubau an dieser Stelle weiter von dem Theater am Aegi ab. Die Belichtung und Belüftung der Räume ist ebenso wie die Funktion als 2. Rettungsweg weiterhin gewährleistet.

In dem Bauvorhaben selber sind hier in den unteren Geschossen solche Nutzungen angeordnet, die dem Einblick aus dem öffentlichen Raum weitestgehend entzogen werden sollen, wie

Anlieferung, Lager, Küche und Druckerei sowie die Wertstoff- und Restmüllbehälter. Erst in den darüber liegenden Geschossen, die das Theater zum Teil auch überragen, sind Büroräume angeordnet.

Der Innenhof oberhalb des durchgängigen Erdgeschosses ist vollständig von den fünf-, sechs- und zehngeschossigen Gebäudeteilen umschlossen. Er ist somit von den Straßenräumen aus nicht einsehbar, wirkt sich aber in energetischer Hinsicht auf die Belichtung und Belüftung der hier angeordneten Arbeitsplätze positiv aus, da diese Plätze aufgrund der Tiefe des Baugrundstückes ansonsten ganzjährig indirekt beleuchtet und belüftet werden müssten.

Auch die Andienung für den Lieferverkehr und den Bühnenbereich des Theaters bleibt uneingeschränkt möglich

Somit bleiben im vorliegenden Einzelfall mit den Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplanes trotz dieser Unterschreitungen der Grenzabstände die allgemeinen Anforderungen an die Zugänglichkeit des Baugrundstückes und der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich, ihre sichere Erreichbarkeit ist gewährleistet. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben sowohl für die angrenzende Bebauung, als auch für das geplante Bauvorhaben ausreichend gewahrt, durch die großzügigen Fensterflächen werden in allen Arbeits- und Aufenthaltsräumen ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten garantiert. Weiterhin werden die erforderlichen Bewegungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr und der Rettungsgeräte auf dafür gesicherten Flächen freigehalten.

Im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren können aus diesen Gründen auch die erforderlichen Abweichungen nach § 66 NBauO (i. d. Fassung vom 03.04.2012) von den Grenzabstandsvorschriften geprüft und erteilt werden.

§ 66 NBauO n. F. tritt im Gegensatz zu den neuen Grenzabstandsvorschriften erst zum 01.11.2012 in Kraft; für die Übergangszeit bis zum Inkrafttreten des § 66 NBauO n. F. ist ggfs. eine Befreiung gemäß § 86 Abs. 1 NBauO (i. d. Fassung vom 10.02.2003) zu prüfen und zu erteilen, um die für den Zeitraum bis 01.11.2012 existierende Gesetzeslücke zu füllen. Die im Rahmen der geltenden NBauO in § 13 a. F. eingeräumten Möglichkeiten, insbesondere aus städtebaulichen Gründen geringere Grenzabstände zuzulassen, wurde im Zuge der neuen NBauO gestrichen und soll zukünftig im Rahmen der Prüfung des § 66 NBauO erfolgen (Regierungsentwurf zur NBauO, Ltg.-Ds. 16/3195, S. 71). Im laufenden Gesetzgebungsverfahren wurde dann durch eine spätere Änderung der §§ 86 Abs. 1, 88 Abs. 1 NBauO n. F. das vorzeitige Inkrafttreten einiger Bestimmungen beschlossen (u. a. die für die Grenzabstände) und dabei die aus dem Außerkrafttreten des § 13 NBauO a. F. sich ergebende Lücke nicht geregelt. Dies kann als gesetzlich nicht gewollte Härte angesehen werden und eröffnet somit den Anwendungsbereich des § 86 NBauO a. F. mit der Möglichkeit, insoweit Befreiungen zu erteilen.

3.3.4 Dachbegrünung

Alle Dachflächen des Bürokomplexes werden, soweit sie nicht durch technische Aufbauten in Anspruch genommen werden, extensiv begrünt. Der dreieckige Innenhof oberhalb des Erdgeschosses wird ebenfalls begrünt und ansprechend gestaltet. Im Bereich des Aegidiendamms wird die Dachfläche oberhalb des dritten Vollgeschosses jedoch als Terrasse genutzt.

3.3.5 Ruhender Verkehr, Fahrradstellplätze und Anlieferung

Für das geplante Vorhaben ist der Bau einer dreigeschossigen Tiefgarage mit mindestens 130 bis max. 150 Stellplätzen vorgesehen. Dem erforderlichen Stellplatznachweis gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) wird damit in vollem Umfang entsprochen. Ausreichend Abstellmöglichkeiten für ca. 50 Fahrräder werden ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht.

Die Anlieferung zum Neubau erfolgt über den Anlieferhof im südwestlichen Grundstücksbereich. Die erforderlichen Anlieferverkehre werden über die Zufahrt zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem Theater am Aegi abgewickelt. Dabei wird die Überfahrt über den hier verlaufenden Fuß- und Radweg mit den angeschrägten Borden aus Sicherheitsgründen nicht näher an den Treppenabgang zur U-Bahn-Station herangeführt, als dies bereits heute der Fall ist.

Die Tiefgarage soll über den Aegidiendamm erschlossen werden, wie es im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagen wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch verkehrsgutachtlich geprüft, ob eine alternative Erschließung der Tiefgarage an der Hildesheimer Straße möglich und sinnvoll ist.

Das Verkehrsplanungsbüro SHP-Ingenieure, Hannover, kommt hierzu in seinem Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die Erschließung der Tiefgarage über den Aegidiendamm (Variante 2) eindeutig zu bevorzugen ist (SHP, Hannover, Februar 2012). Ausschlaggebend für diese Beurteilung sind insbesondere die Sicherheitsdefizite, welche bei der Variante 1 (Erschließung der Tiefgarage an der Hildesheimer Straße) aus der Querung des Geh- und Radweges im Verlauf der Hildesheimer Straße und der Behinderung des fließenden Verkehrs auf der Hildesheimer Straße resultieren.

Prognostiziertes Verkehrsaufkommen

Mit dem Gutachten von SHP wird belegt, dass durch die integrierte Lage des Plangebietes und die damit einhergehende gute Erschließung durch den ÖPNV (Stadtbahnhaltestelle Aegidientorplatz) ein im Verhältnis zur Größe des geplanten Bauvorhabens nur moderates zusätzliches Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird, so dass weder im Verkehrsablauf des untergeordneten Straßennetzes (Aegidiendamm, Maschstraße, Lemförder Straße, Bleichenstraße) mit der Vorfahrtsregelung „rechts-vor-links“ noch an der Hildesheimer Straße im Einmündungsbereich des Aegidiendamms mit Störungen des fließenden Verkehrs zu rechnen ist.

Es wird in einer Abschätzung davon ausgegangen, dass für das geplante Bürogebäude mit einer prognostizierten Beschäftigtenanzahl von ca. 420 Personen und zusätzlich etwa 100 Kunden insgesamt mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 550 Kfz/24h zu rechnen ist. Es setzt sich zusammen aus 445 Pkw-Fahrten der Beschäftigten (von denen zwar nicht immer alle anwesend sind, andere dafür aber das Gebäude z.B. wegen Außenterminen auch mehrfach am Tag anfahren), ca. 87 Pkw-Fahrten durch Kunden oder externes Personal und 20 Kfz-Fahrten durch den Lieferverkehr. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Lieferverkehr gleichmäßig über den Tag verteilt.

Da der Lieferverkehr über die bestehende Zufahrt neben dem Theater am Aegi abgewickelt wird, sind für die Beurteilung der Tiefgaragenzufahrt lediglich die ca. 530 PKW-Fahrten relevant.

Der zusätzliche Pkw-Verkehr wird gemäß der angenommenen Verteilung drei Spitzen aufweisen. Während die Morgenspitze im Pkw-Zielverkehr ausgeprägt erwartet wird, fallen die Mittagsspitze im Quell- und Zielverkehr und die Abendspitze, verursacht durch den Quellverkehr, moderat aus. Die Spitzenstunde für den zusätzlichen Pkw-Verkehr wird mit etwa 78 Pkw-Fahrten pro Stunde zwischen 08:00 und 09:00 Uhr erwartet.

Erschließungsvarianten der Tiefgarage an der Hildesheimer Straße und am Aegidiendamm

In beiden Varianten erfolgt die Anlieferung über die bereits bestehende Grundstückszufahrt zwischen dem Theater am Aegi und dem geplanten Neubau. Diese wird zum jetzigen Zeitpunkt für die Erschließung eines öffentlich zugänglichen Parkplatzes (7 Stellplätze), zweier Behinderterstellplätze am Rand der Zufahrt und eines privaten Parkplatzes (ca.14 Stellplätze) sowie zur Anlieferung genutzt. Die Grundstückszufahrt wird auch zur Anlieferung für das Theater am Aegi genutzt. Bedingt durch die Mitteltrennung im Verlauf der Hildesheimer Straße ist die Erschließung nur über die stadtauswärts führenden Fahrstreifen möglich.

Generell ist bei der Erschließung des Grundstückes von der Hildesheimer Straße zu berücksichtigen, dass die Zu-/ Abfahrt immer mit einer Querung des stark frequentierten Rad- und Gehweges verbunden ist. Insbesondere im nördlichen Bereich der Hildesheimer Straße in Nähe des Aegidientorplatz ist mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen im Fußgänger und Radverkehr zu rechnen. Auf Höhe des geplanten Bürogebäudes und somit auch im Bereich der Anlieferung ist der Radweg für beide Fahrtrichtungen freigegeben.

Die Lage der bestehenden Grundstückszufahrt ist insofern problematisch, als sie nicht nur den Geh- und Radweg quert, sondern auch in unmittelbarer Nähe zu einem Auf-/ Abgang der stark frequentierten Stadtbahnhaltestelle Aegidientorplatz verläuft.

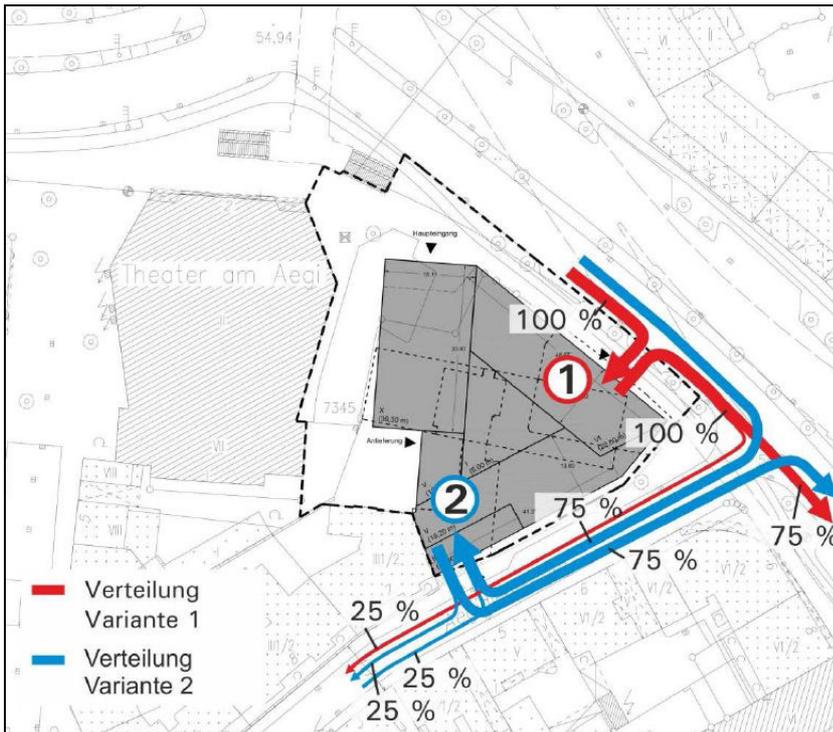
Das Konfliktpotential, welches aus der Querung des Geh- und Radweges resultiert, führt zwangsläufig zu einer Beeinflussung des fließenden Verkehrs auf der Hildesheimer Straße. Ab- und Einbiegevorgänge können unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nur mit stark reduzierter Geschwindigkeit durchgeführt werden. Ein ab- oder einbiegendes Fahrzeug kann somit ein Hindernis für den in Richtung Süden fließenden Verkehr auf dem rechten Fahrstreifen der Hildesheimer Straße darstellen. Diese Behinderung muss insbesondere deswegen als problematisch angesehen werden, als dass sie im unmittelbaren Bereich der Ausfahrt des Knotenpunktes Aegidientorplatz auftritt. Die Fahrzeuge beschleunigen bei der Ausfahrt aus dem Knotenpunkt und treffen unmittelbar nach dem Knotenpunkt auf stark verzögernde abbiegende oder langsam einbiegende Fahrzeuge. Die täglich zu erwartende Anzahl von 20 Fahrten im Lieferverkehr ist jedoch als gering anzusehen, sodass nicht von einer Gefährdung im Bereich der Anlieferung auszugehen ist. Durch den Wegfall der vorhandenen Stellplätze ist die künftige Nutzung voraussichtlich geringer als heute.

Umlegung der zusätzlichen Verkehre

Das Untersuchungsgebiet weist heute unterschiedliche verkehrliche Vorbelastungen auf. Während die Hildesheimer Straße einen durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTV_w) von 29.000 Kfz/Tag bewältigt, ist das untergeordnete Straßennetz verhältnismäßig schwach belastet. Der Aegidientamm wird an einem durchschnittlichen Werktag von etwa 1.500 Fahrzeugen befahren. Neben einem augenscheinlich hohen Anteil an Parksuchverkehr, konnte insbesondere in den Morgenstunden (7:00 bis 10:00 Uhr) ein ausgeprägter Durchgangsverkehr (DV-Anteil etwa 40 %) in Richtung Hildesheimer Straße festgestellt werden. In die Gegenrichtung beträgt der Anteil des Durchgangsverkehrs am Morgen nur lediglich 12 %. Etwa zwei Drittel des morgendlichen Durchgangsverkehrs fährt über die Bleichenstraße. Das übrige Drittel wählt den südlichen Anschluss an die Willy-Brandt-Allee über die Planckstraße.

Maßgebend für die Verteilung der zusätzlichen Verkehre sind die Ausrichtung und das Einzugsgebiet der zukünftigen Nutzer. Diese lassen sich im Voraus nur grob abschätzen. Im Falle der Variante 1 erfolgt die Anfahrt ausschließlich über die Hildesheimer Straße in Fahrtrichtung stadtauswärts. Ebenso verlassen alle Fahrzeuge die Tiefgarage auf der Hildesheimer Straße in südliche Richtung. Ein Viertel würde bei der nächsten Einmündung nach rechts in den Aegidientamm abbiegen.

Bei der Variante 2 wird die Tiefgarage von 25 % der Fahrzeuge aus Richtung Westen (Willy-Brandt-Allee) angefahren. Ebenso viele Fahrzeuge verlassen die Tiefgarage wieder in diese Richtung. Die übrigen 75 % wählen den Weg über die Hildesheimer Straße.



Anteilige Verteilung der zusätzlichen Verkehre im Nahbereich, SHP Ingenieure (ohne Maßstab)

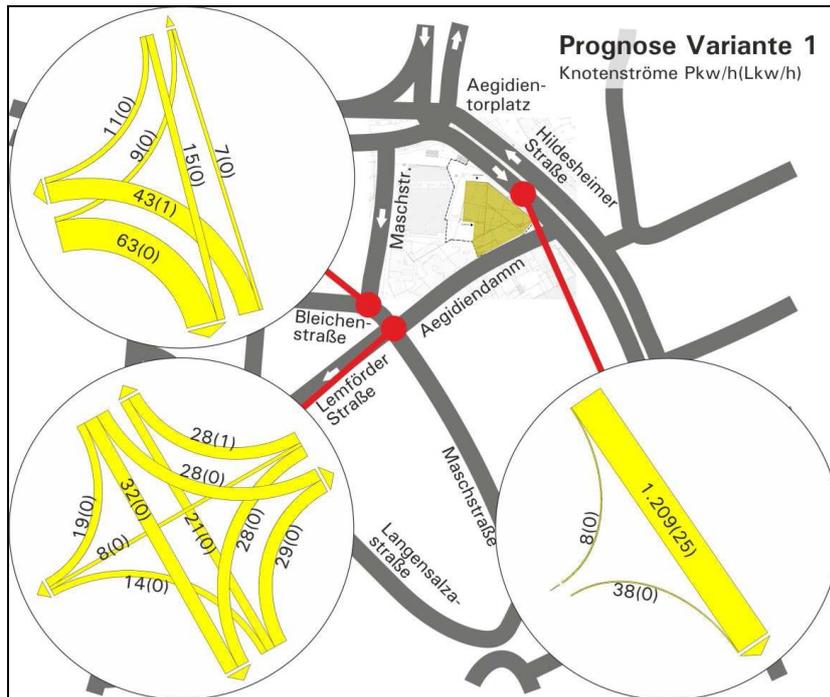
Variante 1 – Erschließung der Tiefgarage an der Hildesheimer Straße

Die Erschließungsvariante 1 sieht die Tiefgaragenzufahrt an der Hildesheimer Straße südlich des Aegidientorplatzes auf Höhe des geplanten Neubaus vor. Bedingt durch die Fahrrichtungstrennung der Hildesheimer Straße ist bei dieser Variante die Erschließung nur über die stadtauswärts führenden Fahrstreifen möglich. Dies führt zu einer geringen Mehrbelastung im untergeordneten Straßennetz. Der Knotenpunkt Aegidiendamm/Maschstraße/Lemförder Straße wird in der Spitzenstunde von 208 Kfz/h und der Knotenpunkt Maschstraße / Bleichenstraße von zukünftig 149 Kfz/h befahren.

Als Einsatzgrenze für Knotenpunkte mit der Vorfahrtsregelung „rechts-vor-links“ sieht das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, Köln, Ausgabe 2001/ Fassung 2005) eine Belastung von 600 bis 800 Kfz/h vor. Beide Knotenpunkte liegen damit deutlich unter der angegebenen Obergrenze. Es ist demnach nicht mit Störungen im Verkehrsablauf zu rechnen.

Dementsprechend gering sind auch die verkehrlichen Auswirkungen auf den Aegidiendamm. Statt der bisher 1.473 Fahrzeugbewegungen würden bei Variante 1 werktäglich etwa 1.540 Fahrzeuge den Aegidiendamm befahren. Bedingt durch diese verhältnismäßig geringe Belastung bedeutet dies für den Knotenpunkt Aegidiendamm / Hildesheimer Straße die Verkehrsqualitätsstufe A: Die Einmündung kann von der Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert passiert werden. Es treten nur sehr geringe Wartezeiten auf.

Knotenströme während der Spitzenstunde, Prognose Variante 1



(SHP Ingenieure Feb. 2012 – ohne Maßstab)

Insgesamt ist bei der Variante 1 neben der Bewertung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aber auch zu berücksichtigen, dass der stark frequentierte Geh- und Radweg entlang der Hildesheimer Straße mittels einer Grundstückszufahrt gequert werden muss. Hieraus ergeben sich erhebliche Sicherheitsdefizite. Diese resultieren aus dem bereits für die Anlieferung angeführten Konfliktpotential bedingt durch das wesentlich häufigere Kreuzen des nicht motorisierten Verkehrs und die Behinderung nachfolgender Fahrzeuge auf der Hildesheimer Straße.

Der Einfluss auf den in südliche Richtung fließenden Verkehr in der Hildesheimer Straße ist in ähnlichem Maße gegeben wie im Bereich der Anlieferung. Zwar ist der Abstand zur Ausfahrt aus dem Knotenpunkt Aegidientorplatz größer als im Falle der Anlieferung, jedoch befinden sich die ausfahrenden Fahrzeuge noch immer im Beschleunigungsvorgang und werden durch stark verzögernde abbiegende Fahrzeuge oder langsam einbiegende Fahrzeuge behindert. Diese Behinderung stellt ein deutliches Sicherheitsrisiko dar.

Aus städtebaulicher Sicht orientiert sich das Gebäude zum Aegidientorplatz und zur Hildesheimer Straße. Eine Tiefgaragenzufahrt von der Hildesheimer Straße erfordert eine Öffnung der Fassade und eine Abfahrtsrampe. Eine solche Öffnung ist sowohl in Hinblick auf das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild als auch in Bezug auf die mögliche Nutzung des Erdgeschosses unerwünscht. Es würde zu einer erheblichen Änderung des Grundrisses und zu funktionalen Störungen und Problemen im Nutzungskonzept des gesamten Gebäudes führen.

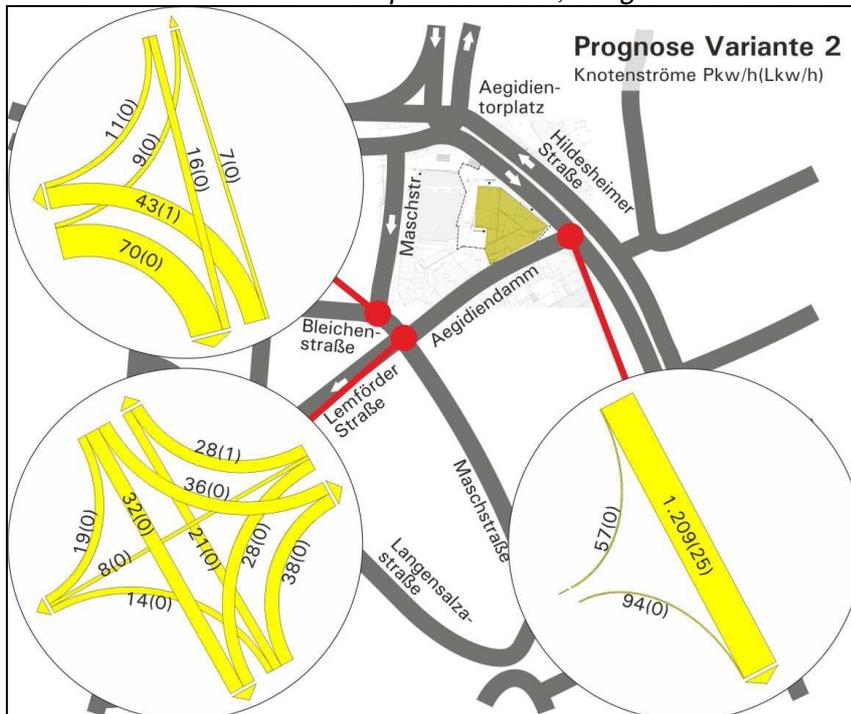
Zusammenfassend ergeben sich für die Variante 1 unerwünschte Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss. Diese sind durch die Nähe zum Aegidientorplatz und das hohe Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen im Verlauf der Hildesheimer Straße begründet. Die große Anzahl von Fahrten in die Tiefgarage und Fahrten aus der Tiefgarage (Spitzenstunde: etwa 78 Pkw-Fahrten), verursacht durch Beschäftigten- und Kundenverkehre, ist mit der starken Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer nicht zu vereinbaren.

Variante 2 – Erschließung der Tiefgarage über den Aegidiendamm

In dieser Variante erfolgt die Erschließung der Tiefgarage über die Straße Aegidiendamm. Der Aegidiendamm hat eine Fahrbahnbreite von 7,0 m. Das halbseitige Parken der Autos nur auf der südlichen Seite der Straße bedingt, dass in dem östlichen Abschnitt des Aegidiendamms, wo sich die Tiefgaragenzufahrt befindet, eine nutzbare Fahrbahnbreite von 6,0 m verbleibt und eine Begegnung zweier entgegenkommenden Fahrzeuge somit möglich ist. Die Erschließung der Tiefgarage über den Aegidiendamm führt zu einer etwas höheren Belastung des untergeordneten Straßennetzes als bei Variante 1. Der Knotenpunkt Aegidiendamm/Maschstraße/Lemförder Straße wird in der Spitzenstunde von 225 Kfz/h und der Knotenpunkt Maschstraße/Bleichenstraße von zukünftig 157 Kfz/h befahren. Aber auch bei der Variante 2 liegt die Belastung beider Knotenpunkte immer noch deutlich unter der im HBS angegebenen Einsatzgrenze für Knotenpunkte mit der Vorfahrtsregelung „rechts-vor-links“. Somit ist auch in diesem Fall nicht mit Störungen im Verkehrsablauf zu rechnen.

Die Belastungen für den Aegidiendamm sind dabei für den östlichen und den westlichen Abschnitt unterschiedlich hoch. Für den westlichen Teil ergibt sich eine werktägliche Verkehrsstärke von 1.607 Fahrzeugen. Weil bei dieser Variante Fahrzeuge aus/in Richtung Hildesheimer Straße einen etwa 50 m langen Abschnitt des Aegidiendamms befahren müssen, um die Tiefgarage zu erreichen, liegt die werktägliche Belastung für den östlichen Teil bei insgesamt 1.871 Fahrzeugen/Tag. In Anbetracht der geringen räumlichen Ausdehnung dieses Abschnittes und der mit insgesamt etwa 530 Pkw-Fahrten/Tag moderaten Verkehrserzeugung durch das geplante Bürogebäude kann diese Mehrbelastung des Aegidiendamms zwar als spürbar aber immer noch mäßig eingestuft werden.

Knotenströme während der Spitzenstunde, Prognose Variante 2



(SHP Ingenieure Feb. 2012 – ohne Maßstab)

Bei der Einmündung Hildesheimer Straße/Aegidiendamm müssen in Variante 2 neben den ein- und ausfahrenden Fahrzeugen der Tiefgarage zusätzlich auch die von der Hildesheimer Straße in den Aegidiendamm abbiegenden und aus dem Aegidiendamm in die Hildesheimer Straße einbiegenden Fahrzeuge in die HBS-Berechnung einbezogen werden. Hieraus resultieren 57 abbiegende und 94 einbiegende Fahrzeuge in der Spitzenstunde (siehe Abbildung).

Aus der Berechnung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ergibt sich für den einbiegenden Verkehr eine mittlere Wartezeit von deutlich unter 10 Sekunden (7,8 Sek.), so dass auch in Variante 2 die Verkehrsqualitätsstufe A erreicht wird. Die Einmündung kann also von der Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert passiert werden. Es treten nur sehr geringe Wartezeiten auf.

Aber auch bei Variante 2 muss neben der Bewertung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens die verkehrliche Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer berücksichtigt und in die Abwägung mit eingestellt werden.

Diese Variante ermöglicht die Erschließung aus beiden Fahrtrichtungen des Aegidiendamms und gewährleistet so den Anschluss an die Hildesheimer Straße im Osten und über die Bleichenstraße oder Lemförder Straße an die Willy-Brandt-Allee im Westen.

Bei der Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage muss der straßenbegleitende Gehweg des Aegidiendamms gequert werden. Dieser ist jedoch vergleichsweise schwach frequentiert.

Für den an-/ abreisenden Verkehr aus / in Richtung Hildesheimer Straße ist die Erschließung mit der Kreuzung der Fuß- und Radverkehre entlang der Hildesheimer Straße im Bereich der Einmündung Hildesheimer Straße/ Aegidiendamm verbunden. Hier wird der Radverkehr in einer für beide Fahrtrichtungen freigegebenen Grundstückszufahrt über den einmündenden Aegidiendamm geführt. Bedingt durch die Knotenpunktsituation ist dieser Konflikt jedoch als wesentlich unkritischer einzustufen, als die Querung des Rad- und Gehweges bei Variante 1. Im Bereich der Einmündung bestehen ausreichende Sichtverhältnisse. Der Knotenpunkt wird vom motorisierten Verkehr sowie vom Fußgänger- und Radverkehr als solcher erkannt und kann in seiner Funktion leicht begriffen werden. Neben dem größeren Abstand zum Hauptverkehrsknotenpunkt Aegidientorplatz führt die gute Erkennbarkeit der Einmündung zu einem vergleichsweise geringeren Konfliktpotential durch ab- und einbiegende Fahrzeuge. Die vorhandenen Sichtweiten ermöglichen einen weniger kritischen Verkehrsfluss im Falle von Ab- und Einbiegevorgängen. Auch für nachfolgende, beschleunigende Fahrzeuge ist das Fahrverhalten ab- und einbiegender Fahrzeuge leichter vorhersehbar.

Die Fahrbahn des Aegidiendamms verfügt im Abschnitt zwischen der Hildesheimer Straße und dem geplanten Bauvorhaben über eine Breite von etwa 7 m. In Fahrtrichtung Maschstraße sind vier Stellplätze als Parkbuchten angeordnet. In Fahrtrichtung Hildesheimer Straße ist das Parken unter Mitbenutzung des Gehwegs gestattet. Eine Begehung des Aegidiendamms hat gezeigt, dass die am südlichen Fahrbahnrand (in Fahrtrichtung Hildesheimer Straße) geparkten Fahrzeuge etwa einen Meter auf der Fahrbahn stehen. Es verbleibt somit eine nutzbare Fahrbahnbreite von etwa 6 m. Die Begegnung zweier entgegenkommender Fahrzeuge ist in diesem Abschnitt somit möglich.

Im weiteren Straßenverlauf in Richtung Maschstraße nimmt die nutzbare Fahrbahnbreite merklich ab. Ursache hierfür ist das beidseitige Parken auf der Fahrbahn unter Mitbenutzung des Gehwegs. Die Verkehrsstärke im Aegidiendamm liegt augenscheinlich im Bereich einer Anliegerstraße. Allerdings ist ein starker – und häufig erfolgloser – Parksuchverkehr erkennbar, der unter anderem auf die kostenfreien Stellplätze zurückzuführen ist.

Bei Variante 2 müssen Fahrzeuge aus/in Richtung Hildesheimer Straße diesen etwa 50 m langen Abschnitt des Aegidiendamms befahren, um die Tiefgarage zu erreichen. In Anbetracht der geringen räumlichen Ausdehnung dieses Abschnittes und der mit insgesamt ca. 530 Pkw-Fahrten/Tag moderaten Verkehrserzeugung durch das geplante Bürogebäude kann diese Mehrbelastung als mäßig eingestuft werden.

Die Variante 2, welche eine Erschließung der geplanten Tiefgarage über den Aegidiendamm vorsieht, führt indirekt zu Auswirkungen auf den in Richtung Süden fließenden Verkehr auf der Hildesheimer Straße. Es ergibt sich eine verkehrliche Mehrbelastung des östlichen Aegidiendamms. Diese fällt jedoch verhältnismäßig gering aus.

Auswahl einer Vorzugsvariante

Beide Varianten führen nicht zu Kapazitätsengpässen im bestehenden Netz. Für die Knotenpunkte Aegidiendamm/Maschstraße/Lemförder Straße und Maschstraße/Bleichenstraße und die Einmündung in die Hildesheimer Straße werden keine Störungen im Verkehrsablauf erwartet. Auch weiterreichende Auswirkungen auf den Knotenpunkt Aegidientorplatz werden ausgeschlossen.

Lediglich im Verlauf der Hildesheimer Straße kann es insbesondere bei Variante 1 zu Behinderungen durch ab-/einbiegende Fahrzeuge auf dem rechten Fahrstreifen in Fahrtrichtung stadtauswärts kommen. Andererseits hat Variante 2, welche eine Erschließung der Tiefgarage über den Aegidiendamm vorsieht, im Vergleich dazu eine etwas stärkere Verkehrszunahme im Bereich des Aegidiendamms zur Folge.

Eine verkehrliche Betrachtung sollte jedoch immer die Verkehrssicherheit in den Vordergrund stellen. Die Vorzugsvariante ist dann eindeutig die Variante 2. Aus der Erschließung über den Aegidiendamm ergeben sich die geringsten Konflikte für alle Verkehrsarten. Insbesondere das Gefahrenpotenzial, welches sich in der Varianten 1 aus der Querung des Geh- und Radweges entlang der Hildesheimer Straße ergibt, führt zur Bevorzugung der Variante 2.

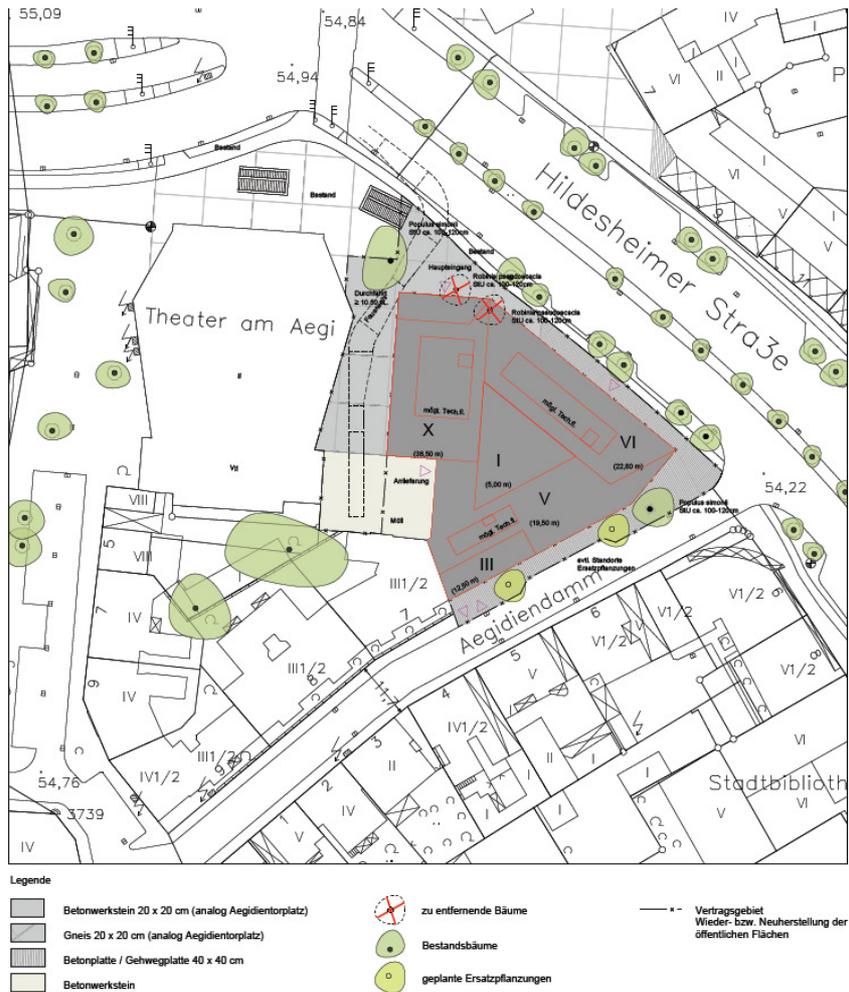
Nachteilig für die Variante 1 wirkt sich demnach außerdem aus, dass Kunden und Beschäftigte mit dem Ziel Willy-Brandt-Allee den Geh- und Radweg an der Hildesheimer Straße zweimal kreuzen müssten. Erstmals beim Verlassen der Tiefgarage und Einbiegen in die Hildesheimer Straße und das zweite Mal beim Abbiegen in den Aegidiendamm.

Bezüglich der Verteilung der resultierenden Mehrverkehre ergeben sich unter den Varianten nur geringe Unterschiede. Beschäftigte oder Kunden, welche den westlichen Teil des Aegidiendamms mit dem Ziel Willy-Brandt-Allee befahren, werden dies unabhängig von der Erschließungsvariante tun. Im Falle der Variante 1 werden sie aus der Tiefgarage in die Hildesheimer Straße einbiegen und an der nächsten Einmündung nach rechts in den Aegidiendamm abbiegen. In entgegengesetzter Richtung wäre dieser direkte Weg für die Variante 1 nicht möglich, da die Mittelinsel der Hildesheimer Straße im Bereich der Einmündung Aegidiendamm nicht überfahren werden kann.

Beschäftigte und Kunden, welche den Aegidiendamm mit dem Ziel Tiefgarage in Richtung Osten befahren, müssten somit nach rechts in die Hildesheimer Straße in Richtung Süden einbiegen. Sie müssten der Hildesheimer Straße stadtauswärts bis zum Knotenpunkt Schlägerstraße folgen, hier wenden, bis zum Aegidientorplatz fahren um erneut zu wenden und dann von der Hildesheimer Straße in die Tiefgarage einzubiegen. Wahrscheinlicher ist, dass sie nicht über den Aegidiendamm fahren und den kürzeren Weg über Friedrichswall und Aegidientorplatz wählen.

3.3.6 Freiflächenplan: Neuordnung und Gestaltung der umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Mit den geplanten Flächenarrondierungen und der Umsetzung des Vorhabens werden auch bauliche Maßnahmen in den umliegenden Straßenverkehrsflächen, die zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches liegen, erforderlich. Die Verpflichtung zur Durchführung dieser Maßnahmen ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Hannover.



Freiflächenplan, Büro nsp, (ohne Maßstab)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Abschluss der Baumaßnahmen die betroffenen Gehwegflächen entlang der Hildesheimer Straße und entlang des Aegidiendamms wiederherzustellen und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend zu ergänzen. Am Aegidiendamm ist darüber hinaus die Neupflanzung von zwei Bäumen (standortheimische Laubbäume der I. oder II. Ordnung) geplant.

Die um den Eingangsbereich angrenzenden Flächen des Aegidientorplatzes, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen in gleicher Art und Materialität - wie bereits auf den Flächen vor dem Theater am Aegi vorhanden – gestaltet werden.

Bei der Pflasterung des Gebäudeumfeldes wird das den Platz bestimmende Belagsmaterial aus quadratischem Betonwerkstein mit Bänderungen aus rotem Naturstein im Straßenraum zwischen Theater am Aegi und Neubau sowie im Eingangsbereich übernommen, um das Gebäude in den städtebaulichen Kontext des Aegidientorplatzes einzubinden. Diese Pflasterung wird auch die asphaltierte Fläche zwischen dem Theater und dem Neubau ersetzen und auch den Einmündungsbereich von der Hildesheimer Straße umfassen. Auf dieser Fläche steht zwischen dem Theater und dem Neubau ein Baum, der in das Gestaltungskonzept eingebunden wird. Die vorhandene Telefonzelle soll ebenfalls an diesem Standort verbleiben.

An der östlichen Seite des Zufahrtbereiches zum Theater am Aegi sind zurzeit noch zwei Behindertenstellplätze ausgewiesen. Diese Stellplätze sollen auf Flächen westlich des Theaters am Aegi verlagert werden.

3.3.7 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin hat sich am 13.12.2011 durch die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover und proKlima beraten lassen. Das Protokoll des Beratungsgespräches bei proKlima wird Anlage des Durchführungsvertrages. Als Ergebnis der Beratung und Abstimmung werden für das Bauvorhaben folgende Maßnahmen bzw. Untersuchungen vorgesehen:

- Die Gebäudeplanung berücksichtigt energiesparende Maßnahmen in hohem Maße und wird die energetischen Ziele der EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung) um mindestens 30 % unterschreiten.
- Es erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz.
- Bei der Planung der Gebäudetechnik sollen Nutzeranforderungen so energieeffizient wie möglich geplant werden. Dazu gehören ein effizientes Beleuchtungssystem und die Prüfung einer Absorptionskälteanlage.
- Die Gebäudedächer werden statisch so berechnet, dass sie für die zusätzliche Aufnahme von Lasten einer Photovoltaikanlage geeignet sind.
- Über diese verbindlich festgelegten energetischen Maßnahmen hinausgehend, wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft, ob sich der Neubau ggf. im Passivhausstandard errichten lässt.

4. Denkmalschutz

Bei dem geplanten Neubau sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten, da sich in direktem Umfeld des Plangebietes, in der Straße Aegidiendamm und in der Maschstraße, Denkmalbestand befindet.

Die aus der Gründerzeit stammenden Gebäude Maschstraße 7 und 9 sowie Aegidiendamm 7, 8 und 9 stehen als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 (3) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz. Das Gebäude Aegidiendamm 3 auf der südlichen Straßenseite ist ein bauliches Einzeldenkmal nach § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Mit der vorliegenden Planung wird den denkmalpflegerischen Belangen, die bereits im Rahmen des Wettbewerbs u.a. mit zu beachten waren, Rechnung getragen.

Archäologisches Kulturdenkmal

Der Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt mit hoher Wahrscheinlichkeit das archäologische Kulturdenkmal „Schiffgraben“ in dem Abschnitt zwischen Emmichplatz und Langensalzastraße. Dementsprechend ist das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigen. Bei Boden- und Erdarbeiten, die über die Baugruben bestehender Gebäude hinausgehen, kann deshalb das Erfordernis archäologischer Befunderhebungen z.Zt. nicht ausgeschlossen werden.

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).

Aufgrund des Ensembleschutzes und möglicher archäologischer Bodenfunde ist zusätzlich zur Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung für das Bauvorhaben erforderlich.

5. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Es ist über die in den Aegidientorplatz mündende, in südöstlicher Richtung verlaufende Hildesheimer Straße, in nördlicher Richtung über den Schiffgraben, in östlicher Richtung über die Marienstraße und in westlicher Richtung über den Friedrichswall sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Darüber hinaus ist der Aegidientorplatz an den unter- und oberirdischen öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Insgesamt verkehren hier neun Linien der Stadtbahn (1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 17). Der etwa 800 m nördlich des Aegidientorplatzes liegende Hauptbahnhof ist mit der Stadtbahn in ca. 6 Minuten erreichbar. Ergänzt wird dieses Angebot durch zwei Bushaltestellen am Aegidientorplatz, die von den Linien 100, 120 und 200 bedient werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Kanäle und Leitungen auf dem Grundstück sowie in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Hildesheimer Straße und Aegidiendamm. Das Plangebiet ist auch an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Verlegung eines Mischwasserkanals ist erforderlich und wird in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover von der Vorhabenträgerin geplant und durchgeführt.

Für die heutige existierende Trafoanlage auf dem Grundstück Aegidientorplatz 2a wird innerhalb des neuen Gebäudes Ersatz geschaffen.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Unterbauung des Baugrundstückes mit einer Tiefgarage und der fast vollständigen Versiegelung der Grundstücke ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Insofern müssen die Niederschlagsmengen in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Mit der Planung werden jedoch Maßnahmen vorgesehen (wie z.B. Dachbegrünung), mit denen die Einhaltung der Abflussbeschränkungswerte gewährleistet wird. Dabei gilt hier für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 80 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen werden auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in den öffentlichen RW-Kanal abgegeben. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Entwässerungsantrag.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in der Innenstadt durch Leitungen in den umliegenden Straßen hinsichtlich der bereitgestellten Wassermengen als gesichert anzusehen.

Brandschutz / Rettungswege

Sowohl die vorhandenen Gebäude, als auch das geplante Bauvorhaben sind von den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen aus für Fahrzeuge der Notfallrettung (Rettungs- und Notarzteinsatzfahrzeuge) und des Brandschutzes erreichbar. Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für unterschiedliche Nutzungen kann von den Straßen aus erfolgen. Die für Hubrettungsgeräte benötigten Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind vor Ort vorhanden. Insofern werden die Anforderungen an den zweiten Rettungsweg eingehalten. Ansonsten ist bei den bisherigen Planungen für den Turm ein Sicherheitstuppenraum vorgesehen.

An der Ostseite des Theater am Aegi verläuft eine Feuerwehrezufahrt. Teile dieser Flächen können im Evakuierungsfall auch als Sammelflächen für einen Teil der Besucher des Theaters genutzt werden. Die umliegenden Flächen an den Zugängen zu den U-Bahnlinien bleiben ebenfalls als Evakuierungsflächen bei Großschadenslagen (Massenanfall von Verletzten in unterirdischen Verkehrssystemen) erhalten, weil sie im Sonderplan "U-Bahn" des Katastrophenschutzplanes der LHH ausgewiesen sind.

Das Anleitern oder die Befahrbarkeit von notwendigen Feuerwehruzufahrten darf durch Baumstandorte nicht eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht werden. Die Eigentümer sind deshalb dazu verpflichtet und dafür verantwortlich, dass durch regelmäßige Baumpflegearbeiten (z. B. Ausrückschnitte) die Anleitermöglichkeiten und die Befahrbarkeit der Feuerwehruzufahrten erhalten bleiben.

Abfallentsorgung / Wertstoffsammelbehälter

Die Standorte für die erforderlichen Wertstoffsammelbehälter und die Restmüllcontainer werden im Anlieferhof nachgewiesen. Der Anlieferhof kann durch den Entsorger direkt angefahren werden.

U-Bahn-Tunnel / Unterirdische Leitungen

Das geplante Bauvorhaben wird z.T. in nur geringem Abstand zum Tunnel der Stadtbahnstrecke B-Süd errichtet (im südöstlichen Bereich des B-Planbereiches). Weiterhin sind hier für den Betrieb notwendige Versorgungsleitungen vorhanden.

Um negative Auswirkungen auf das Tunnelbauwerk und das Versorgungsnetz zu vermeiden, werden frühzeitige Abstimmungen mit der Üstra und der Infrastrukturgesellschaft Region Hannover GmbH (infra) erforderlich.

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Abschnitt 2.2.4 (planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a 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.

7.1 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm insbesondere vom Aegidientorplatz und von der Hildesheimer Straße beeinträchtigt. Die Lärmbelastung beträgt gemäß Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover (2009) 65-70 dB(A) am Tag und 60-65 dB(A) in der Nacht. Diese Schallpegel liegen über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Kerngebiet 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht, die für das Vorhaben angestrebt werden sollten. Die Verkehrslärmimmissionen erfordern grundsätzlich Lärmschutzmaßnahmen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies soll im Rahmen von passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Sollte keine ausreichende Belüftung gewährleistet werden können, so sind ggf. auch lüftungstechnische Einrichtungen gemäß § 2 (1) der Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung (24.BImSchV) vorzusehen.

Eine exakte Berechnung erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, weil wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen konkretisiert werden.

Durch ein schalltechnisches Gutachten wurden die Auswirkungen der vorhabenbedingten Verkehre, hier speziell für die Anlieferungszone und die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, ermittelt (Bewertung der Schallimmissionsbeeinträchtigung durch Lieferverkehr und Tiefgaragennutzung des geplanten Bürokomplexes am Aegidientorplatz 2A in Hannover, Genest, 04.06.2012). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Betrieb der Tiefgarage sowie der Anlieferzone mit den im Verkehrsgutachten prognostizierten Parametern (siehe Punkt 3.3.5) nicht mit einer Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes (60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts) für die nächstgelegenen Fassaden der Gebäude Aegidiendamm 5 bis 7 zu rechnen ist.

Für die gegenüber der Tiefgaragenzufahrt liegenden Gebäude Aegidiendamm 5 und 6 ist tagsüber im Erdgeschoss mit Mittelungspegeln von bis zu 59 dB (A) und im 1. OG von bis zu 58 dB (A) zu rechnen. Für die dem Anlieferbereich zugewandte rückwärtige Fassade des Hauses Aegidiendamm 7 liegen in den unteren Geschossen Mittelungspegel von bis zu 56 dB vor. Auch der zulässige Wert für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen wird mit einem kurzzeitigen Schalldruckpegel von bis zu 75 dB (A) tagsüber eingehalten.

Aufgrund der nahezu ausschließlichen Nutzung des Gebäudes tagsüber ergeben sich keine relevanten Schallemissionen während der Nachtzeit sowohl für die Tiefgaragenzufahrt als auch den Anlieferbereich.

Für die Anlage und den Betrieb des Tiefgaragentores werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Regelungen getroffen (sie sind für den Bebauungsplan nicht relevant), die die Einhaltung der erforderlichen Werte nach TA Lärm sichern. Bei einer Betriebsdauer von maximal 50% der Beurteilungszeit wird eine Begrenzung des Schalleistungspegels auf maximal 75 dB (A) erforderlich sein. Gleiches gilt ggf. auch für die Verträglichkeit von haustechnischen Anlagen.

Für die Bauphase wird ein Konzept nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AVV) zum Schutz gegen Baulärm empfohlen.

7.2 Natur- und Artenschutz

Für den Planbereich bestehen durch den Bebauungsplan Nr. 1164 aus dem Jahr 1986 bereits alte Baurechte, die für das neue Vorhaben ersetzt werden sollen. Der Bereich ist durch das bestehende Bürogebäude mit den vorhandenen Stellplatz- und Zugangsflächen sowie dem Anlieferbereich auf dem Grundstück Aegidientorplatz 2A und den direkt angrenzenden Verkehrsflächen bereits heute fast vollständig versiegelt. Eine Ausnahme stellen die vorhandenen zwei Bäume in der heute noch öffentlichen Verkehrsfläche dar, deren Wurzelbereiche durch Baumscheiben freigehalten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht vorbereitet, so dass die Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes nicht anzuwenden ist.

Zwei Bäume, die an der Nordseite des Grundstücks im unmittelbaren Haupteingangsbereich des Bürokomplexes standen, sind planungsbedingt im Zuge der Vorbereitungen der Abbruch- und Neubaumaßnahmen, die im Frühjahr und Sommer 2012 beginnen sollen, außerhalb der Brutzeit unter Beobachtung des Artenschutzes gefällt worden.

Nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover ist ein Erhalt geschützter Gehölze anzustreben und soweit dieses nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet oder außerhalb vorzunehmen. Vorgesehen ist die Neupflanzung zweier Bäume in den Nebenanlagen des Aegidiendamms. Darüber hinausgehende erforderliche Ersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün außerhalb des Plangebietes vorgenommen.

7.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen werden begrünt, soweit sie nicht für die Installation technischer Anlagen benötigt werden. Im Falle des dreigeschossigen Gebäudeteils am Aegidiendamm soll die Dachfläche zu Aufenthaltszwecken genutzt werden. Die geplante Dachbegrünung wird sich positiv auf das Mikroklima auswirken und zusätzlichen Lebensraum, insbesondere für Insekten und diverse heimische Vogelarten, bieten. Sie ist für den allgemeinen Arten – und den Klimaschutz von Bedeutung.

7.4 Oberflächenwasser / Grundwasser

Das Grundstück ist bereits heute durch die vorhandene Bebauung überwiegend versiegelt. Durch das geplante Bauvorhaben verändert sich diese Situation nicht.

Die Errichtung der Tiefgarage, die bis zu 3 Geschossen umfassen wird, soll im Schutz einer bis in den Grundwasserstauer reichenden Dichtwand erfolgen. Dadurch wird eine sogenannte offene Grundwasserhaltung, die zwar zeitlich nur vorübergehend wäre, aber dennoch massiven

Einfluss auf den Grundwasserhaushalt genommen hätte, vermieden. In der Bauphase fällt lediglich das sogen. Porenwasser und eventuell Niederschlagswasser in deutlich geringerer Menge an. Gleichzeitig wird der Zutritt von leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen über das Grundwasser, aus dem östlich der Hildesheimer Straße gelegenen Bereich, unterbunden. Eine Gefährdung der Tiefgaragennutzer durch Reste dieser von der Südstadt ausgehenden Schadstofffahne, wird ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit Bautätigkeiten ist das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erlaubnisfrei, sofern lediglich eine vorübergehende Grundwasserbenutzung in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³) erfolgt.

7.5 Altlasten, Bausubstanz, Boden

Bei Erdarbeiten im Innenstadtbereich wurde immer wieder anthropogen überprägtes Auffüllungsmaterial angetroffen. Bohrungen an der Ecke Hildesheimer Straße / Aegidiendamm zeigen Auffüllungsmächtigkeiten von 1,80 bis 3,50 m, am Theater am Aegi von 1,20 m. Dieses kann, abhängig von seinen Gemengeanteilen (Bau- Trümmerschutt, Aschen, Schlacken) Schadstoffe, insbesondere polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle, enthalten. Im ungünstigsten Fall kann die Belastung so hoch sein, dass dessen Beseitigung als „gefährlicher Abfall“ geboten ist. Die zu erwartenden Mengen sind aber aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung mit einem Kellergeschoss auf wenige Teilflächen des überplanten Areals stark begrenzt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich in dem Bereich des heutigen Verwaltungsgebäudes aus den 1950-iger Jahren früher eine Hubbühne für die Schadensbegutachtung von Kraftfahrzeugen befand. Hier kann es aus der gewerblichen Nutzung zu Einträgen von Schadstoffen in den Untergrund gekommen sein.

Vor dem Abriss des Gebäudes wird von dem Vorhabenträger ein Rückbau-/ Entsorgungskonzept erstellt, das kritische Baumaterialien (z.B. Asbest, Teerdichtungen etc.) identifiziert und Vorgaben zum Umgang entwickelt. Dabei werden auch die Aushubmaterialien aus den nicht unterkellerten Bereichen auf mögliche Kontaminationen untersucht. Mit dem Rückbau und der Abfuhr der Auffüllung werden zukünftig auch jegliche Gefährdungspfade ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund ist mit dem Bau einer Dichtwand und der Erarbeitung eines Entsorgungskonzeptes eine Orientierende Untersuchung verzichtbar. Weitere Erkenntnisse oder Verdachtsmomente liegen nicht vor.

7.6 Kampfmittel

Nach Auswertung der alliierten Luftbilder ist davon auszugehen, dass im Plangebiet noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Gefahrenforschungmaßnahmen empfohlen.

Für eine solche Gefahrenforschungmaßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Mit diesen Arbeiten ist eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen, um die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes zu bergen und zu vernichten.

8. Durchführungsvertrag

Die „Haus Aegi GmbH & Co KG“, Oststeinbek hat mit Schreiben vom 25.10.2011 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Inzwischen haben sich die „Quantum Kapitalanlagegesellschaft mbH handelnd für das Sondervermögen PH Select“ und die „Haus Aegi GmbH & Co KG“ darauf verständigt, dass die „Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft

mbH handelnd für das Sondervermögen PH Select“ Vorhabenträgerin ist und durch die „Haus Aegi GmbH & Co KG“ vertreten wird.

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

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Planung, Finanzierung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover,
- Umsetzung der energetischen Maßnahmen,
- Übernahme der Kosten.

9. Grundstückstauschvertrag

Für die erforderlichen Grundstücksarrondierungsmaßnahmen schließen die Landeshauptstadt Hannover und die Vorhabenträgerin einen Grundstückstauschvertrag. Über den Flächentausch hinaus werden folgende Punkte in diesem Vertrag geregelt:

- Sicherung des Geh- und Fahrrechtes im nordwestlichen Plangebiet,
- Planung, Finanzierung und Durchführung der Verlegung des vorhandenen Mischwasserkanals durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover.

10. Gutachten

Die in der Begründung erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese konnten im Rahmen der öffentlichen Auslage in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

11. Kosten für die Stadt

Mit der Vorhabenträgerin werden ein Durchführungsvertrag und ein Grundstückstauschvertrag geschlossen, in denen u.a. auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Die „Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH handelnd für das Sondereigentum PH Select“ als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu übernehmen. Für die Stadt entstehen keine Kosten. Die Einnahmen aus dem Grundstückverkauf werden in einer gesonderten Drucksache dargestellt.

Begründung aufgestellt: 10.04.2012

Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner)

Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

gez. Silvia Petersen

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, April 2012

gez. Heesch

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am 19.04.2012 zugestimmt.

gez. Seinige
Städtischer Direktor

61.12/ 10.04.2012

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Die Ergebnisse der Auslegung erfordern keine Änderung.

Dennoch wurde die Begründung aufgrund der Änderung der NBauO zu Punkt 3.3.3.- Grenzabstände - und zu Punkt 7.1 – Lärmschutz - durch die Ergebnisse des Schallgutachtens ergänzt. Änderungen der Planung ergeben sich dadurch nicht.

Begründung aufgestellt: 12.06.2012

Planungsbüro Petersen (Architekten
und Stadtplaner)

Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung der Satzung

am zugestimmt.



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadt-
entwicklung, Juni 2012

61.12/ 12.06.2012

in Vertr.: Malkus-Wittenberg

(Heesch)
Fachbereichsleiter