

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

Stand: 12.09.2021



Stadtbezirk: Südstadt-Bult

Stadtteil: Südstadt

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche an der Hildesheimer Straße 114 (Flur 32, Flurstück 55/2, Gemarkung Hannover).

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Hildesheimer Straße, im Süden durch die Siemensstraße, im Westen durch das Grundstück Mozartstraße 15 und im Norden durch die Blockrandbebauung auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 112 begrenzt.

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

Inhalt

Teil I – Begründung	4
1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Örtliche und planungsrechtliche Situation	4
2.1 Beschreibung des Plangebietes	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
2.4 Geltendes Planungsrecht	5
3 Städtebauliche Zielsetzungen	6
4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	6
4.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Architektur und Baugestaltung	8
4.4 Freiflächengestaltung	8
4.5 Verkehrserschließung	8
4.6 Ruhender Verkehr	10
4.7 Ver- und Entsorgung	11
4.8 Feuerwehr	12
4.9 Hinweise	12
5 Umweltbelange	12
5.1 Natur und Landschaft	12
5.2 Immissionsschutz	12
5.3 Boden / Altlasten	13
5.4 Pflanzen / Tiere / Artenschutz	14
5.5 Klima / Luft	15
6 Durchführungsvertrag	15
7 Kosten für die Stadt	15
8 Gutachten	15
Teil II – Umweltbericht	17
1 Einleitung	17
2 Ziele des Natur- und Umweltschutzes	17
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Artenschutz	20
3.2 Schutzgut Boden	21
3.3 Schutzgut Wasser	22
3.4 Schutzgüter Luft und Klima	23
3.5 Schutzgut Mensch	23
3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	24
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24

3.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	25
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	25
5	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26
6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
7	Verfahren der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung.	27
8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	27
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27

Teil I – Begründung

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Wohnungsbaugesellschaft KSG Hannover GmbH hat das Grundstück Hildesheimer Straße 114 erworben, um an dem Standort ein Bürogebäude zu errichten. Das Gebäude soll durch die eigene Hauptverwaltung, die ihren Sitz derzeit noch in der Stadt Laatzen hat, genutzt werden. Das im Plangebiet befindliche Bestandsgebäude – eine nicht mehr genutzte Tankstelle – soll abgerissen werden.

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. Im Allgemeinen Wohngebiet könnte die geplante ausschließliche Büronutzung des Gebäudes nicht realisiert werden.

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist das Grundstück Hildesheimer Straße 114. Es befindet sich im Stadtteil Südstadt im Stadtbezirk Südstadt-Bult und umfasst eine Fläche zwischen der Hildesheimer Straße, der davon abgehenden Siemensstraße und dem Grundstück Mozartstraße 15. Im Plangebiet befindet sich eine Tankstelle, deren Betrieb aufgegeben wurde, die bisher jedoch nicht zurückgebaut ist.

Auf dem Nachbargrundstück Mozartstraße 15 befindet sich ein ein- bis zweistöckiger Gewerbebau, der vornehmlich als Lebensmittelmarkt genutzt wird. Die Anlieferung dieses Lebensmittelmarkts erfolgt über das Grundstück der Tankstelle. Die Durchfahrung des Vorhabengebiets zum Zweck der Anlieferung ist mit einer Baulast gesichert. Die Abfahrt hat gemäß Baugenehmigung über die Mozartstraße zu erfolgen. Das nördlich an das Plangebiet angrenzende viergeschossige Gebäude Hildesheimer Straße 112 verfügt über eine Brandwand an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet. Das Gesims dieses Gebäudes ragt in das Plangebiet herein.

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 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 Geschäftshaus passt sich gestalterisch und nutzungsstrukturell in die Nachbarschaft ein.

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. Die geplante Nutzung des Plangebiets durch ein Bürogebäude steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

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

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan, der als Nutzung Büroflächen festsetzt, ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Hannover



Quelle: Stadt Hannover

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1879 entspricht dem östlichen Teil des Geltungsbereichs 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, den bis heute unvollständigen Block zu ergänzen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich Hildesheimer Straße mit vier bis fünf Geschossen und im Bereich der 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 eine vollständige Nutzung des Plangebiets durch Büronutzungen, ergänzt um eine gastronomische Einrichtung, ermöglicht werden, was nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig ist.

Der Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung tritt mit der 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 mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 verfolgten Ziele entsprechen bzgl. der Verdichtung des Stadtraums und des Aufgreifens des Blockrands denen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sie werden jedoch bzgl. der Nutzung dahingehend angepasst, dass entlang der vielbefahrenen Hildesheimer Straße ausschließlich die Nutzung für Dienstleistungen in Form von Büronutzungen zulässig ist, die um eine gastronomische Nutzung ergänzt wird. Die Wohnungsbaugesellschaft KSG kann so ihre Büroräume der Hauptverwaltung in der Stadt Laatzen aufgeben und einen integrierten Standort mit Büroflächen in erforderlicher Größe errichten.

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

4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

4.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur

Das geplante 4- bis 5-geschossige Gebäude wird als Bürofläche von der KSG genutzt. Im Erdgeschoss des Vorhabens soll eine gastronomische Nutzung etabliert werden. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob die Gastronomie ausschließlich durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der KSG genutzt wird, oder ob ein öffentlich zugängliches Restaurant entsteht. Das Gebäude greift die Gebäudeflucht der Hildesheimer Straße und der Siemensstraße auf. Zum Nachbargrundstück Mozartstraße 15 wird das Gebäude auf die Grundstücksgrenze gebaut und eine Brandwand errichtet, wodurch eine zukünftige Schließung des Blockrands ermöglicht wird. Da die Anlieferung des benachbarten Lebensmitteldiscounters über das Grundstück erfolgt (dies ist durch eine eingetragene Baulast gesichert), wird der Blockrand an der Hildesheimer Straße nicht vollständig geschlossen, sondern eine ca. 12 Meter breite Durchfahrt frei von Bebauung gehalten. Neben der Anlieferung erfolgt hier auch die Zufahrt zum Innenhof. Dort sind ein Trafo, vier Pkw-Stellplätze, 26 Fahrradstellplätze, der Zugang zum Müllsammelraum

sowie eine begrünte Fläche geplant, die u.a. als Terrasse durch die gastronomische Einrichtung genutzt wird.

Der Eingang der KSG Hauptverwaltung wird sich an der Ecke Hildesheimer Straße/Siemensstraße befinden. Der Eingangsbereich an der Ecksituation soll als Gebäuderücksprung ausgestaltet werden, der sich über das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erstreckt. Der Zugang zur Gastronomie ist von der Hildesheimer Straße vorgesehen.

Um den Stellplatzbedarf zu decken (siehe Kapitel 4.6) ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Die Zufahrt wird von der Siemensstraße erfolgen. Neben Stellplätzen sollen Lagerräume für die KSG und die Gastronomie geschaffen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche des geplanten Vorhabens beträgt circa 880 m². Damit wird das circa 1.545 m² große Grundstück zu rund 57 % durch den Hauptbaukörper überbaut. Hinzu kommt die Trafostation mit einer Grundfläche von 22 m². Im Vorhaben soll eine Geschossfläche von 4.140 m² realisiert werden, die durch die KSG und den gastronomischen Betrieb genutzt wird. Die Tiefgarage hat eine Gesamtausdehnung von maximal 1.445 m². Insgesamt verbleibt eine Fläche von circa 20 m² im Vorhaben unversiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 99 %, wobei jedoch ein Teil der versiegelten Fläche des Innenhofs begrünt wird (circa 120 m²).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt die maximal zulässige Gebäudehöhe mit Höhenangaben über Normalnull (NN) fest. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt an den Grundstücksgrenzen zwischen 55,3 und 55,5 Meter ü. NN. Im Mittel beträgt die Geländehöhe 55,5 Meter ü. NN. Der Gebäudeteil an der Hildesheimer Straße soll fünfgeschossig errichtet werden. An der Ecke Hildesheimer Straße/Siemensstraße soll ein Kopfbau mit einer Gebäudehöhe von 19,5 Meter (OK max. 75,0 Meter ü. NN) einen städtebaulichen Akzent bilden. Der entlang der Hildesheimer Straße angrenzende Gebäudeteil wird mit einer Höhe von 18,0 Meter geplant (OK max. 73,5 Meter ü. NN). Hier ist im obersten Geschoss ein Rücksprung entlang der Hildesheimer Straße vorgesehen (OK max. 69,7 Meter ü. NN). In der Siemensstraße ist an den Kopfbau anschließend ein viergeschossiger Gebäudeteil mit einer Gebäudehöhe von 15,2 Meter vorgesehen (OK max. 70,7 Meter ü. NN). Auch hier ist entlang der Siemensstraße ein Gebäuderücksprung im obersten Geschoss geplant (OK max. 66,4 Meter ü. NN).

Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch Haus- und Klimatechnik, Anlagen zu Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten bis zu einer max. Höhe von 2,0 Meter überschritten werden (§ 4 der Textsatzung). Die technischen Aufbauten sind gestalterisch zu integrieren.

Die gemäß § 5 NBauO erforderliche Abstandsfläche von 0,5 H wird durch den Kopfbau im Kreuzungsbereich unterschritten. Die städtebauliche Akzentuierung von Eckgebäuden als ein in der Südstadt wiederkehrendes Gestaltungselement 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 festgesetzt. Trotz Unterschreitung des Abstandsmaßes werden die Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand erfüllt. Die Unterschreitung beschränkt sich auf den Kreuzungsbereich, der auch aufgrund der Südausrichtung des Gebäudes ohnehin besser belichtet ist. Die gesunden Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

4.3 Architektur und Baugestaltung

Dachausformung

Die Dachflächen des Gebäudes werden als Flachdächer ausgeprägt. Das Dach des fünfgeschossigen Gebäudeteils an der Hildesheimer Straße wird extensiv begrünt, wobei Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Installation notwendiger technischer Anlagen von der Begrünung ausgenommen sind (§ 5 der Textsatzung). Die Dachfläche des viergeschossigen Gebäudeteils an der Siemensstraße wird als Dachterrasse genutzt, die vom obersten Geschoss des Kopfbaus erschlossen wird. Sofern Metalldachdeckungen am Gebäude eingesetzt werden, müssen diese beschichtet sein.

Fassadengestaltung

Die Fassaden des Vorhabens sind in der für die Südstadt typischen Ziegelbauweise mit Vollklinker (mindestens 9 cm Tiefe) im Farbspektrum rot-braun auszuführen. Für die Gestaltung der an das Grundstück Mozartstraße 15 angrenzende Fassade (Brandwand) ist die Verwendung von Riemchen zulässig (§ 6 der Textsatzung). Die Fassade des Erdgeschosses wird durch Ziegelreliefs abgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als örtliche Bauvorschrift.

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 im südlichen Teil als Freifläche für die Nutzer der angrenzenden Büros sowie als Außenfläche der im Erdgeschoss befindlichen Gastronomie gestaltet werden. Circa 120 m² des Innenhofs sollen begrünt werden. Im nördlichen Teil des Hofes sollen Pkw-Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze entstehen. Zudem dient der Hof als Zufahrt für die Anlieferung des angrenzenden Lebensmitteldiscounters. Die Freiflächengestaltung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und als Teil der Unterlagen des Durchführungsvertrags fixiert.

4.5 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage wird sich in der Siemensstraße befinden. An der nördlichen Grenze des Plangebiets ist im Bereich der heutigen Tankstellenzufahrt eine Zu- und Abfahrt von der Hildesheimer Straße geplant. Die Überführung des sich nicht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindlichen öffentlichen Straßenraums wird im Vorhaben- und Erschließungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Innenhof des Vorhabens sind 4 Einstellplätze sowie 26 Fahrradstellplätze vorgesehen, die durch diese Einfahrt erschlossen werden. Über diese Zufahrt wird auch zukünftig die Anfahrt zur Anlieferung des sich auf dem

Nachbargrundstück Mozartstraße 15 befindlichen Aldi-Markts erfolgen. Dies ist über eine Baulast gesichert und wird durch die Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht verändert. Die Lieferlogistik des Lebensmitteldiscounters ist entsprechend anzupassen.

Für das zuvor geplante Vorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss auf den Grundstücken Hildesheimer Straße 114 und Mozartstraße 15 wurde im März 2020 eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Dafür wurden am 06.12.2018 die Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Hildesheimer Straße/Siemensstraße mit einer Zählung über 24 Stunden ermittelt. Die Verkehrsuntersuchung prognostizierte, dass die Tiefgarage des damals geplanten Vorhabens ein Verkehrsaufkommen von rund 600 Pkw-Fahrten/24h erzeugen wird, die überwiegend in/aus Richtung Siemensstraße zur Tiefgarageneinfahrt in der Mozartstraße fahren werden. Für den Knotenpunkt wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung erstellt, die zum Ergebnis kam, dass sich eine signifikante Verschlechterung der Verkehrsqualität durch das Vorhaben nicht ergeben wird.

Das durch die Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Vorhaben eines Bürogebäudes wird deutlich weniger Verkehr erzeugt, als in der verkehrlichen Untersuchung von März 2020 für das Wohn- und Geschäftshaus mit Lebensmitteldiscounter prognostiziert wurde. Die Tiefgarage wird über deutlich weniger Stellplätze verfügen, als dies im ursprünglich geplanten Vorhaben vorgesehen war (30 statt 88) und die erwarteten häufigen Stellplatzwechsel und Frequentierung durch Kunden des Lebensmittelmarkts entfallen. Werden die im Gutachten gewählten Ansätze zur Verkehrsprognose auf das aktuelle Vorhaben übertragen, ist mit einem durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan generiertes Verkehrsaufkommen im Bereich der Hildesheimer Straße von weniger als 100 Pkw/24h zu rechnen.

Angesichts der Tatsache, dass sich die Verkehrsqualität am Knotenpunkt Hildesheimer Straße/Siemensstraße durch das deutlich größere Vorhaben gemäß damaliger Prognose nicht signifikant verschlechtert hätte, ist davon auszugehen, dass durch das hier vorliegende, deutlich kleinere Vorhaben keine signifikante Verschlechterung der Verkehrsqualität zu erwarten ist. Durch die Zu- und Ausfahrt zu den vier auf dem Innenhof geplanten Einstellplätzen und die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters ist keine erhebliche Auswirkung auf die Verkehrsqualität der Hildesheimer Straße zu erwarten.

Zudem ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben deutlich weniger Verkehr erzeugt wird, als durch die bisher auf dem Grundstück ausgeübte Nutzung einer Tankstelle erzeugt wurde.

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.

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 Tiefgarage nicht beeinträchtigt (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: 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. 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 Vorrang gegenüber Kfz). Über diese beiden Routen ist das Plangebiet für Radfahrer an die Innenstadt angebunden.

4.6 Ruhender Verkehr

Tiefgarage und Stellplätze

Das Gebäude soll durch eine eingeschossige Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt sich in der Siemensstraße befinden soll, unterbaut werden. In der Tiefgarage ist die Errichtung von 30 Stellplätzen geplant. Vier weitere Einstellplätze sollen im Innenhof des Vorhabens angelegt werden. Mindestens zwei Stellplätze in der Tiefgarage werden behindertengerecht angelegt. Damit stehen im Vorhaben so viele Stellplätze zur Verfügung, dass sie die zu erwartenden Pkw der ständigen Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher des Vorhabens aufnehmen können. Die 34 Einstellplätze inklusive der 2 behindertengerechten Stellplätze werden gem. § 47 NBauO als örtliche Bauvorschrift verbindlich festgesetzt (§ 7 der Textsatzung).

Parkplätze im öffentlichen Raum

Durch die neu geschaffene Tiefgaragenzufahrt in der Siemensstraße fallen ein Parkplatz und eine Baumscheibe im öffentlichen Raum weg. Im Gegenzug werden im Bereich der ehemaligen Tankstellenzufahrt in der Siemensstraße zwei neue Parkplätze angelegt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Anpassung des öffentlichen Straßenraums nachrichtlich dargestellt, auch wenn sich diese Fläche außerhalb seines Geltungsbereichs befindet. Eine mögliche Umgestaltung des öffentlichen Raums an der Hildesheimer Straße wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine Fixierung der Umgestaltung durch die Vorhabenträgerin erfolgt im Freiflächenplan, der als Teil des Durchführungsvertrags eine verbindliche Wirkung erreicht.

E-Mobilität

Die Vorhabenträgerin plant, E-Ladesäulen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Tiefgarage zu errichten. Die genaue Anzahl der Ladesäulen und die Umsetzung werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Des Weiteren wird geprüft, ob auch die oberirdischen Stellplätze mit E-Ladesäulen ausgestattet werden.

Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze werden im Innenhof des Vorhabens geschaffen. An der nördlichen Grundstücksgrenze sollen insgesamt 26 überdachte und freistehende Fahrradstellplätze geschaffen werden. Dies wird entsprechend als örtliche Bauvorschrift festgesetzt (§ 8 der Textsatzung). Gemäß § 48 Abs. 1 NBauO müssen Fahrradabstellanlagen für 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.

4.7 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 zum ursprünglich geplanten Vorhaben durch die Klimaschutzleitstelle beraten. Die Vorhabenträgerin prüft, ob der Gebäudekomplex an das städtische Fernwärmenetz von der Siemensstraße her angeschlossen werden soll. Das Bauvorhaben wird mindestens im Energiestandard NF15 EUco 15 kWh/(m²/Jahr) errichtet. Darüberhinausgehend prüft die Vorhabenträgerin, ob der Standard KfW Effizienzhaus 55 erreicht werden kann.

Im Vorhaben ist die Installation und der Betrieb von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Der dabei erzeugte Strom soll weitgehend durch die Nutzer des Vorhabens verwendet werden.

Im Vorhaben ist die Errichtung eines Trafos vorgesehen. Dieser wird außerhalb des Gebäudes an der Grundstücksgrenze zur Hildesheimer Straße 112 auf einer Grundfläche von 22 m² geplant.

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 nur in sehr geringen Mengen möglich. Das Regenwasser muss dementsprechend überwiegend abgeleitet werden, wofür eine Abflussbeschränkung von 60 l/s*ha besteht. Umsetzungsdetails werden im Planvollzug geregelt.

Abfallbeseitigung

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

Löschwasser

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

4.8 Feuerwehr

Im Gebäude stehen zwei Treppenhäuser als Rettungswege zur Verfügung. Die Abstimmung zum Brandschutz mit den zuständigen Fachbereichen der LHH Hannover erfolgt im weiteren Verfahren.

4.9 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. Dementsprechend wird kein Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung vorbereitet. Dennoch werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen festgesetzt (§ 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 eine Hecke aus einheimischen und nichteinheimischen 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 99% 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

Für das zuvor geplante Vorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss auf den Grundstücken Hildesheimer Straße 114 und Mozartstraße 15 wurde im März 2020 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die von dem geplanten Vorhaben zu erwartenden Lärmemissionen zu ermitteln. Dabei wurden alle mit dem Betrieb des Lebensmittelmarkts in Zusammenhang stehenden Vorgänge sowie die Nutzung

der Tiefgarage und die Verkehrslärmvorbelastung der Mozartstraße berücksichtigt. Diese Lärmquellen sind als Nutzungen nicht mehr Teil der vorliegenden Planung. Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in dem zuvor geplanten Vorhaben die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten worden wären.

Daraus lässt sich ableiten, dass im jetzigen Vorhaben bei weniger geräuschintensiven Nutzungen (kein Supermarkt mit Anliefernvorgängen), weniger Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage (siehe Kapitel 4.5) und der nicht mehr geplanten Wohnnutzung als besonders schutzwürdige Nutzung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs und in den angrenzenden Gebäuden gewahrt werden.

Das Plangebiet wird hinsichtlich seines Schutzanspruches entsprechend der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Mischgebiet eingestuft. Damit die mit der Eigenart dieses Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt wird, sollten Werte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Es wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine nicht zu bewältigenden Lärmkonflikte entstehen. Im Baugenehmigungsverfahren wird abschließend geprüft und sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

5.3 Boden / Altlasten

Altlasten

Im Plangebiet 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 Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Dies wurde durch eine Orientierende Untersuchung im Jahr 2020 bestätigt, bei der zudem bereichsweise ein erhöhter Gehalt an Sulfat festgestellt wurden. In der Bodenluft wurden geringfügig erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoff (KW), aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole (BTEX), Methyltertiärbutylether (MTBE) sowie Ethyltertiärbutylether (ETBE) festgestellt, was typisch für vormals durch Tankstellen genutzte Grundstücke ist. Die durchgeführten Grundwasseruntersuchungen zeigten erhöhte Gehalte an Benzol sowie MTBE/ETBE (Überschreitung der GFS gem. LAWA). Bei im Zuge der Bodenerkundung genommenen Proben wurde kein LCKW nachgewiesen. Aufgrund der vollständigen Versiegelung der Fläche besteht keine akute Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser. Die in Bodenluft und Grundwasser gemessenen Auffälligkeiten sind gering und begründen kein erhöhtes Gefährdungspotential.

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 nahezu 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 Arbeitsverhältnisse. Der Vollzug der Bodensanierung wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend geregelt, weshalb weder eine Kennzeichnung von Bodenbelastungen nach § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich noch ein aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden muss.

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 das Grundstück 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 eine ca. 2,5-3 Meter hohe Hecke als Abgrenzung zum Nachbarhof.

Auf Pflasterflächen mit Fuge 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.

In der Hildesheimer Straße wurden im zu betrachtenden Abschnitt vier Platanen als Straßenbäume angepflanzt. An der Siemensstraße befindet sich ein mit Sträuchern bepflanzte Baumscheibe. Die Straßenbäume und Sträucher stehen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Zufahrt zum Innenhof und zum benachbarten Lebensmitteldiscounter wird so gestaltet, dass die vorhandenen Straßenbäume an der Hildesheimer Straße vollständig erhalten werden können.

Für den Neubau des Geschäftsgebäudes muss das bestehende Tankstellengebäude abgerissen werden. Da dieses zuletzt nur extensiv genutzt wurde und zahlreiche Nischen Spalten im Dach- und Drempelbereich aufweist, ist das 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. Im

Mai 2021 erfolgte eine Kontrolle innerhalb und außerhalb des Gebäudes auf Spuren von Vögeln und Fledermäusen. Bei der Kontrolle konnten keine Vögel und Fledermäuse oder deren Nester oder Ruhestätten/Quartiere festgestellt 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 Dachbegrünung des Neubaus und der geplanten Begrünung des Innenhofs bezogen auf das Plangebiet verbessern. Die Begrünung der Dachflächen schafft stadtoökologisch 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, diesen mit Schreiben vom 20.11.2020 modifiziert und einen Vorhaben- und Erschließungsplan für den zwischenzeitlich auf das Grundstück Hildesheimer Straße 114 reduzierten Geltungsbereich 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 die Vorhabenträgerin
- Gestaltung der Freiflächen
- Größe und Form von Werbeanlagen
- Fixierung der Ergebnisse der Abstimmung mit der Klimaschutzleitstelle
- Ausführung der Fahrradstellplatzanlagen

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

7 Kosten für die Stadt

Mit der Vorhabenträgerin 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:

- 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, 02.04.2020)
- Konzept zur Altlastensanierung (GuD Planungsgesellschaft für Ingenieurbau mbH, 20.11.2018)
- BV Neubau KSG, Hildesheimer Straße 114, Orientierende Untersuchung von Boden- und Asphaltproben (ukon Umweltkonzepte, 18.05.2020)
- Kontrolle einer Tankstelle an der Hildesheimer Straße in Hannover auf brütende Vogelarten und Fledermäuse (Dr. Eckhard Denker, Mai 2021)

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 1.545 m². Das Plangebiet (eh. Tankstelle) liegt derzeit brach.

Auf dem innenstadtnahen Grundstück in fußläufiger Entfernung zum Maschsee soll ein Bürogebäude neu errichtet werden. Die Stellplätze werden größtenteils in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Das bestehende Planungsrecht auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37, 7. Änderung lässt die angestrebte bauliche Nutzung 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 dem Grundstück Hildesheimer Straße 114 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 dem Grundstück bereits eine Bebauung bzw. Versiegelung 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.

Dem modifizierten Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult am 17.03.2021 zugestimmt und er wird voraussichtlich im April 2021 im Verwaltungsausschuss behandelt. 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 eine kleiner als 3,0 m hohe Hecke als Abgrenzung zum Nachbarhof. Diese kastenförmig geschnittene Hainbuchenhecke weist eine Gesamtlänge von ca. 17 m auf.

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 (Messung am 16.04.2020) auf dem Grundstück nicht vor.

Auf Pflasterflächen mit Fuge 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. An der Siemensstraße befindet sich eine mit Sträuchern bepflanzte Baumscheibe. 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 genehmigte 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 1.545 m² sind lediglich 20 m² unversiegelt und teils mit einer heimischen Hainbuchenhecke bewachsen. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 1 %.

Auswirkungen der Planung / Eingriffsermittlung

Durch den Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage nach Abriss des Bestandsgebäudes und der Flächenversiegelung wird das Plangebiet zu 99% versiegelt. Damit bleibt der Anteil an begrünter, offener Bodenfläche im Vergleich zur Bestandssituation gleich und es besteht kein Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebiets werden im Bebauungsplan Minderungsmaßnahmen festgesetzt. So werden Teile der Dachflächen des Bürogebäudes extensiv und das Dach der Tiefgarage teilweise intensiv begrünt. Der intensiv begrünte Bereich des Innenhofs soll eine Fläche von circa 120 m² umfassen. Darüber hinaus werden Terrassen angelegt, die durch die Beschäftigten des Unternehmens und der Gastronomie genutzt werden können.

Zusätzlich sollen Teile des als Flachdach ausgeprägten Bürogebäudes begrünt werden. Die für eine Begrünung zur Verfügung stehende Fläche des Dachs umfasst insgesamt rund 650 m², so dass insgesamt von einem Mindestumfang von 500 m² extensiver Dachbegrünung ausgegangen werden kann.

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

3.1.2 Artenschutz

Bestand und Bewertung

Für den Neubau des Bürogebäudes muss das bestehende Gebäude abgerissen und die vorhandenen Gehölze teilweise gerodet werden. Da das Gebäude nur extensiv genutzt wird und Nischen bzw. Spalten im Dach- und Drempebereich aufweisen, ist das Bestandsgebäude grundsätzlich für Gebäudebrüter wie z.B. den Haussperling oder den Hausrotschwanz attraktiv. Höhlungen oder Spalten an Gebäuden könnten auch von mehreren Fledermausarten im Sommer genutzt werden. Auch die dichte Hainbuchenhecke bietet Nistmöglichkeiten für Freibrüter.

Bei der Kontrolle des Plangebiets im Mai 2021 konnten jedoch weder im noch außerhalb des Bestandsgebäudes Vögel und Fledermäuse oder deren Nester oder Ruhestätten/Quartiere festgestellt werden.

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 Leineau. 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 nahezu dem gesamten Gebäude eine Tiefgarage errichtet wird, werden mit der Errichtung des Bürogebäudes 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 Grundwasserschadstofffahne 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.

Das Grundwasser wurde bei Sondierarbeiten auf dem Grundstück im April 2020 in einer Tiefe von 51,5-51,6 m ü. NN erbohrt. Die Geländehöhen liegen in diesem Bereich bei ca. 55,3-55,5 m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante beträgt somit ca. 3,8-4,0 m.

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 Grundwasser-

flurabstand zur Geländeoberkante ca. 3,8-4,0 m beträgt, wird im Regelschnitt zum Bürogebäude eine Tiefe von 3,3 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 deutlichen Erhöhung der Geschossigkeit die Möglichkeiten zum nächtlichen Luftaustausch verringert werden.

Positiv zu bewerten ist die Begrünung der Tiefgarage und des Dachs des Gebäudes, 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 Nutzung (Büro) 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

Siehe Kapitel 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

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 Kampfmittelondierung 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 des Bürogebäudes und ggf. der Gastronomie 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.

Zusätzliche Maßnahmen oder Vorgaben zum Monitoring werden nicht erforderlich.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Grundstück ist mit einer Tankstelle bebaut und weist 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 Bürogebäudes 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 Bürogebäude 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

Das bestehende Gebäude der Tankstelle wird abgerissen und durch ein einheitliches Bürogebäude 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.

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“:

Bestehende Nutzung (Nullvariante)

Davon ausgehend, dass es sich bei den bestehenden Gebäuden und Nebenanlagen um bauordnungsrechtlich genehmigte Anlagen handelt, käme 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 (ca. 20 m Hecke) werden mit der Anlage von 500 m² intensiv begrünten Flächen auf dem Dach des Bürogebäudes vollumfänglich ausgeglichen. Ebenso kann mit der extensiven Begrünung von Flächen auf dem Dach Ersatz für die (sehr kleinflächig) entstandene ruderal 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. Als notwendig erachtete PKW-Stellplätze werden in einer Tiefgarage und im Innenhof des Vorhabens untergebracht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Mit der Neuanpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als intensive Dachbegrünung der Tiefgarage im Innenhof sowie der extensiven Begrünung des Dachs des Bürogebäudes 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 Bürogebäudes reduziert und gedrosselt in das öffentliche Leitungsnetz eingespeist.

Schutzgut Mensch

Da keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind, sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Verwiesen wird auf die Schutzgüter Boden und Wasser (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.

Innerhalb der Vorhabenkonzeption wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten untersucht, da sich durch die Rahmenbedingungen (Baulast an der nördlichen Grundstücksgrenze, dadurch möglichst keine weitere Zufahrt zur Hildesheimer Straße) und das städtebauliche Ziel, den Blockrand soweit möglich zu schließen keine wesentlichen Varianten entwickeln lassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1879 für ein Bürogebäude sichert eine nachhaltige, Ressourcen schonende Siedlungsentwicklung.

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

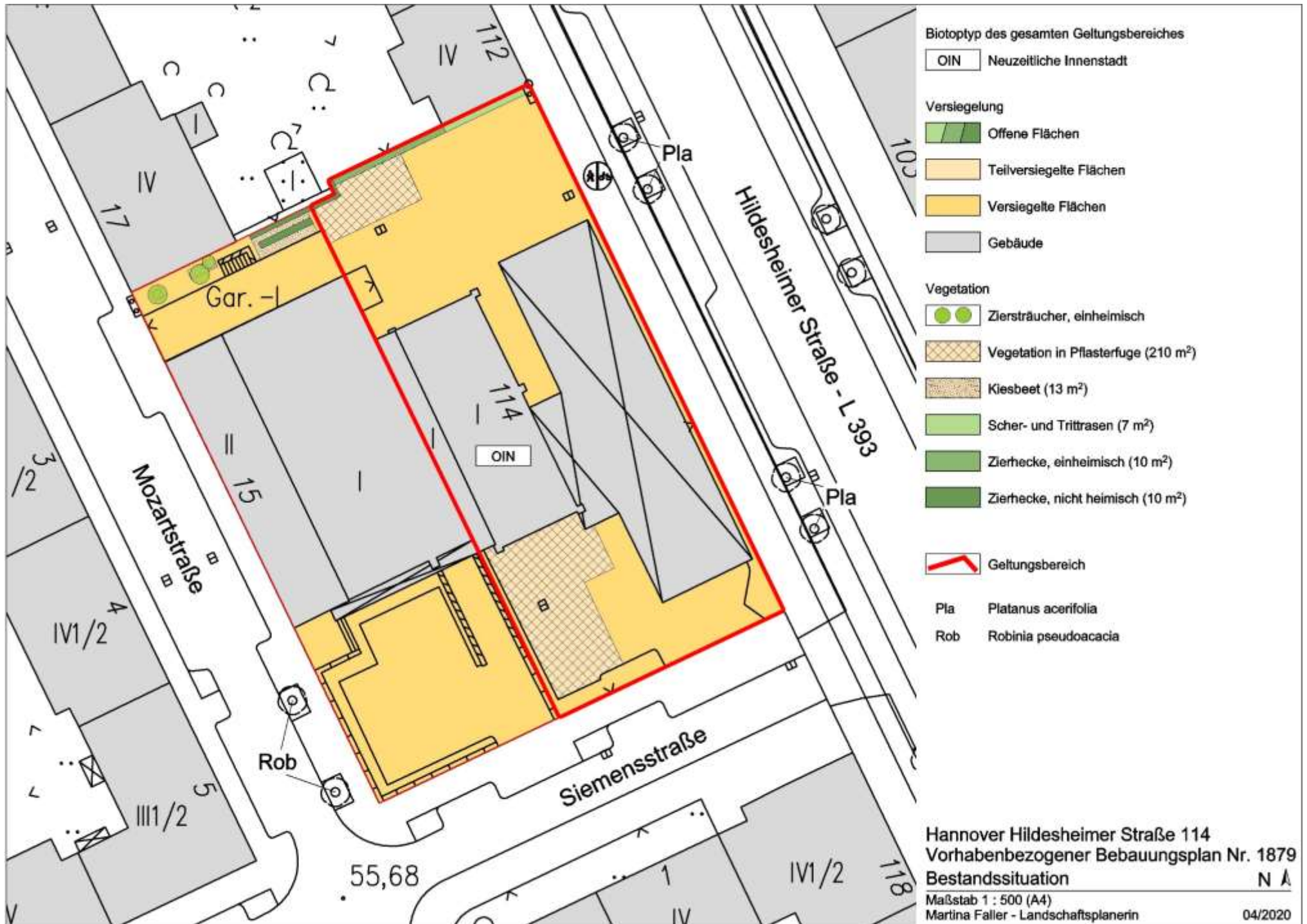
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 soll die Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle Umnutzung des Grundstückes Hildesheimer Straße 114 im Stadtteil Südstadt östlich des Maschsees ermöglicht werden. Angestrebt wird die Errichtung eines Geschäftshauses mit 4 bis 5 Vollgeschossen. Das ein viertel Baublock umfassende Gebäude an der Hildesheimer Straße und Siemensstraße ist unterirdisch über eine Tiefgarage miteinander verbunden. Mit der Neubebauung wird eine gewerbliche Nutzung (Büros und Gastronomie) 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 rein gewerblich genutzten Gebäudes bei geltendem Planungsrecht aus dem Jahr 2010 nicht möglich wäre (der Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor).

Mit der geplanten Bebauung 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 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. April 2021

gez. Dr. Klinge
Dr. Werner Klinge

für den Fachbereich Planen und Stadtent-
wicklung

Hannover, 3. Mai 2021

gez. Schalow
i.V. Schalow (Fachbereichsleitung)

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung des Entwurfs am
15.07.2021 zugestimmt.

Hannover, 19. Juli 2021

gez. Machlitt
Machlitt (Stadtoberamtsrat)

Die Begründung des Entwurfs mit Umweltbericht wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentli-
chen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Sie wurde um das Ergebnis der Kontrolle
des Plangebiets auf brütende Vogelarten und Fledermäuse und bzgl. der Gestaltung des öf-
fentlichen Straßenraums außerhalb des Geltungsbereichs redaktionell angepasst.

Begründung der Satzung aufgestellt von
Plan und Praxis GbR

Berlin, 13. September 2021


.....
Dr. Werner Klinge

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

.....

für den Fachbereich Planen und Stadtent-
wicklung

Hannover,

.....
i.V. Malkus-Wittenberg (Fachbereichsleitung)