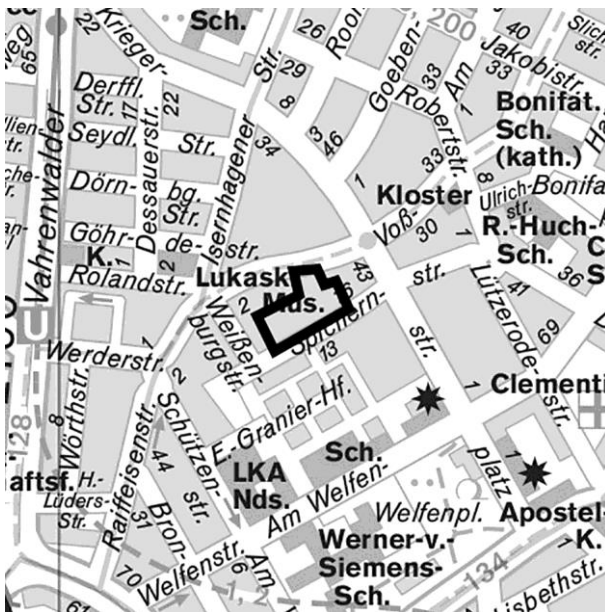


Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 204, 3. Änderung - Spichernstraße -



Stadtteil: List

Geltungsbereich:

Der insgesamt ca. 0,55 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Spichernstraße Nr. 22, 22A, 22C, 24, 24A und 26 sowie das Grundstück Voßstraße 12 (Flurstücke 31/12, 31/13 und 41/2 der Flur 38 in der Gemarkung List).

| <u>Inhaltsverzeichnis:</u> | Seite |
|---|--------------|
| 1. Zweck des Bebauungsplanes | 3 |
| 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation | 3 |
| 2.1. Verfahren | 3 |
| 2.2. Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.3. Bebauungspläne | 4 |
| 3. Städtebauliche Ziele | 4 |
| 3.1. Bauland / Festsetzungen | 5 |
| 3.2. Dachbegrünung | 6 |
| 3.3. Infrastruktur | 7 |
| 3.4. Denkmalschutz | 7 |
| 3.5. Planungsalternativen | 7 |
| 4. Verkehr und Erschließung | 7 |
| 4.1. Verkehr | 7 |
| 4.2. Ver- und Entsorgung | 8 |
| 5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit | 8 |
| 5.1. Schallschutz | 9 |
| 5.2. Naturschutz / Artenschutz | 9 |
| 5.3. Klima | 10 |
| 5.4. Starkregen und Hochwasser | 10 |
| 5.5. Boden | 10 |
| 5.6. Kampfmittel | 11 |
| 6. Fachgutachten | 12 |
| 7. Kosten für die Stadt | 12 |

1. Zweck des Bebauungsplanes

Zur planungsrechtlichen Regelung und Sicherung einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Kultur, sozialen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet mit seinen vorhandenen Gewerbebetrieben sowie kulturellen und anderen Einrichtungen soll als Standort für eine gemischte urbane Nutzung gesichert werden. Außerdem soll eine Ergänzung durch Wohnnutzungen in angemessenem Umfang ermöglicht werden. Dazu soll auch eine städtebaulich maßvolle bauliche Ergänzung entlang der Spichernstraße beitragen.

Weiterhin ist eine Lösung des Nutzungskonfliktes zwischen gewerblichen und angrenzenden Wohnnutzungen erforderlich, um ein verträgliches Nebeneinander dieser Nutzungen zu gewährleisten.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des gründerzeitlich geprägten Stadtteiles List. In der nahen Umgebung befinden sich eine Reihe von Einrichtungen der Grundversorgung (zahlreiche Läden, Dienstleistungsbetriebe, Praxen u.a.).

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgrundstück der Druckerei Fehling. Das Areal, bestehend aus einer zweigeschossigen, gewerblich genutzten Gebäudezeile und einem sechsgeschossigen Wohn- und Bürohaus an der Spichernstraße, weiteren Gewerbebauten in zwei Innenhöfen und einem viergeschossigen Gebäude an der Voßstraße, wurde bis zum Jahr 2008 von der Druckerei genutzt. Seit der Betriebsgründung 1912 wurde der Firmenstandort durch Grundstückszukäufe und Baumaßnahmen auf die Fläche des Geltungsbereiches erweitert. Im Jahr 2008 wurde der Betrieb der Druckerei eingestellt.

Die derzeitige Eigentümerin hat seitdem ein neues Nutzungskonzept umgesetzt. Auf insgesamt knapp 9.000 m² Nutzfläche sind eine Reihe von Gewerbebetrieben und kulturellen Einrichtungen mit ca. 150 Arbeitsplätzen entstanden. Neben einem Küchenmuseum und ca. 15 Künstlerateliers zählen Online-Shops, eine Werkstatt für elektronische Geräte, ein Buchladen, ein Café, eine Dart-Kneipe, Grafik-Designer*innen, Architekt*innen und Musiker*innen zu den Mieter*innen.

Die vorhandene Bebauung in dem von Spichernstraße, Kriegerstraße, Voßstraße und Weißenburgstraße gebildeten Block ist ansonsten geprägt durch eine relativ homogene vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung mit Läden und Dienstleistungsunternehmen in den Erdgeschossen sowie mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

2.1. Verfahren

Der Bebauungsplan soll die Schaffung von Wohnraum durch eine maßvolle Nachverdichtung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung ermöglichen. Es handelt sich daher um eine Nachverdichtung im Siedlungsraum und dient damit 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. Die Größe des Plangebiets (ca. 5.500 m²) liegt bereits deutlich unter diesem Grenzwert.

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtet.

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 allerdings 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 204 aus dem Jahr 1961. Dieser setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einem bebaubaren Flächenanteil von 6/10 fest. Zulässig ist eine Bebauung mit 8 m³ pro m² bebaubarer Fläche. Straßenseitig sind Baufluchtlinien ausgewiesen, wobei diese im Norden mit der Grundstücksgrenze an der Voßstraße und somit mit der Straßenfluchtlinie identisch ist. Hier wird ein ca. 12 m tiefes Baufeld für eine viergeschossige Bebauung festgesetzt. Im Süden ist der Baufluchtlinie eine 5 m tiefe Vorgartenzone vorgelagert. Für diese Grundstücke an der Spichernstraße wird keine rückwärtige Baulinie festgesetzt und es werden keine verbindlichen Vorgaben für die Geschossigkeit der Bebauung getroffen.

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches setzt der Durchführungsplan Nr. 204 die vorhandene Blockrandbebauung als Wohngebiet mit vier bis fünf Vollgeschossen fest. Für die Flächen gegenüber des Plangebietes südlich der Spichernstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 1620 aus dem Jahr 2000 ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Im Osten an den Bebauungsplan Nr. 1620 angrenzend, ist ein Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 204 festgesetzt.

3. Städtebauliche Ziele

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung des Standortes als Areal für gewerbliche und kulturelle Zwecke. Im Sinne einer für Innenstadtquartiere typischen Funktionsmischung wird die Ergänzung des Raumangebots um Wohnnutzungen ermöglicht.

Zum einen wird angesichts des Wohnraumbedarfs die Bereitstellung von Baurechten für den Wohnungsneubau verfolgt. Dabei kommt der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen durch die

bauliche Nachverdichtung besondere Bedeutung zu. Der Standort bietet aufgrund seiner Einbettung in die vorhandene städtische Infrastruktur viele Lagevorteile, welche die Ergänzung des Bestands um weitere Wohnungsangebote begünstigen. In diesem Sinne trägt die Planung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Zum anderen gilt es angesichts der Flächenkonkurrenz und des ökonomischen Strukturwandels, die entstandene gewerbliche und kulturorientierte Nutzungsstruktur zu sichern und das Angebot für die Nutzung innerstädtischer Flächen zu verbessern. Eine lebendige, urbane Mischung aus Wohnen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und kulturellen Angeboten, die in diesem Gebiet bereits vorhanden sind, wird durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gestärkt.

Unter stadträumlichen Gesichtspunkten wird angestrebt, die für den Stadtteil typische Blockstruktur im Plangebiet zu ergänzen. Mit einer möglichen Aufstockung der zweigeschossigen Gewerbebauten an der Spichernstraße wird die vorhandene Lücke im Blockrand geschlossen, so dass auch auf der Nordseite der Straße eine prägnante Raumkante entstehen kann.

Insgesamt wird mit der Änderung des Bebauungsplanes das Planungsziel verfolgt, die vorhandenen Nutzungsstrukturen planungsrechtlich zu sichern, der angrenzenden Wohnbebauung mit einem urbanen Gebiet ein verträgliches Gegenüber zu schaffen und gleichzeitig eine städtebaulich anzustrebende Nachverdichtung mit nachgefragtem Wohnraum zu ermöglichen.

3.1. Bauland / Festsetzungen

Art der Nutzung

Das gesamte bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Plangebiet wird vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst und zukünftig als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Mit Blick auf die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnnutzung in der Umgebung und der geplanten Wohnnutzung im Geltungsbereich wird die Zulässigkeit von Vorhaben damit eingeschränkt auf Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die tatsächlich ausgeübten gewerblichen und kulturellen Nutzungen im Plangebiet entsprechen bereits dieser Festsetzung, denn auch bisher waren die benachbarten Wohngebiete zu berücksichtigen.

Der Schwerpunkt der Nutzung wird auch zukünftig im gewerblichen Bereich liegen. Trotz des allgemein großen Wohnbedarfs ist auch der Erhalt innenstadtnaher und städtebaulich integrierter Gewerbeflächen zur Sicherung von städtebaulich integrierten Arbeitsplätzen ein wichtiges Ziel der Planung. Deshalb soll der Charakter eines Gewerbehofes, der auch Kunst- und Kulturnutzungen bietet, im Grundsatz erhalten bleiben.

Entgegen der bisherigen Festsetzung als „reines“ Gewerbegebiet wird aber nun durch den Gebietstyp „MU“ auch eine Ergänzung durch Wohnnutzungen zulässig werden. Um den bisherigen Charakter aber nicht durch eine Verdrängung der gewerblichen Nutzungen durch Wohnungen in den Bestandsgebäuden zu verhindern, wird das Wohnen erst ab dem 2. Obergeschoss und nur in den Gebäuden an der Spichernstraße bzw. Voßstraße zulässig. Auch die benachbarten straßenbegleitenden Gebäude in diesem Block haben z.T. in den unteren Geschossen und im Hinterhof gewerbliche oder Einzelhandelsnutzungen, während die oberen Geschosse ausschließlich zum Wohnen genutzt werden. Insofern wird durch das neue Planungsrecht eine Harmonisierung der Nutzungen bewirkt.

Die in einem MU allgemein zulässigen Nutzungsarten sollen ansonsten überall im Geltungsbereich allgemein zulässig sein. Mit dem Küchenmuseum ist bereits eine kulturelle Nutzung vorhanden, ebenso befinden sich zwei Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich. Weiterhin

sind soziale Einrichtungen, wie z.B. eine Großtagespflege, planungsrechtlich zulässig. Hierzu gehört auch eine Großtagespflege. Die von § 6a BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden aber für diesen Bebauungsplan ausgeschlossen. Eine Tankstelle würde in der vorhandenen dichten, kleinteilig von Kleinbetrieben und Wohnhäusern geprägten Umgebung, einen Fremdkörper darstellen und zusätzlichen Kfz-Verkehr anziehen.

Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden, weil von ihnen gerade in der Nachtzeit Emissionen ausgehen können, die die Wohnruhe beeinträchtigen. Außerdem lassen sich mit Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß höhere Umsätze generieren, so dass entsprechend höhere Miet- oder Kaufpreise die Folge sein können. Das kann letztendlich die Veränderung der vorhandenen, durch kleingewerbliche und kreativwirtschaftliche Nutzungen geprägte Struktur zur Folge haben. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen negative Auswirkungen auf diese Nutzungsvielfalt vermieden werden. Das vom Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021 beschlossene „Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ (DS-Nr. 2182 / 2021) bildet die Grundlage für diese städtebauliche Begründung.

Maß der Nutzung, Bauweise

Der vorhandene bauliche Bestand wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend nachvollzogen. Entsprechend der bereits vorhandenen dichten Bebauung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Baunutzungsverordnung als Obergrenze angegebenen Orientierungswert.

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht mit Ausnahme des Gebäuderiegels entlang der Spichernstraße der Bestandssituation. Dort soll eine Aufstockung um zwei Vollgeschosse für Wohnungen ermöglicht werden. Mit dieser Aufstockung wird eine Höhe erreicht, die sich in die angrenzende Blockrandbebauung (Spichernstraße 16-20 (gerade) bzw. 28) einfügt.

Die Baugrenzen entlang der Straßen werden aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 204 übernommen. Die vorhandene Straßenflucht soll eingehalten werden, die Vorgartenzone zur Spichernstraße bleibt bestehen. Hier wird eine Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen und zum Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Im hinteren Grundstücksbereich werden Baugrenzen zur Gliederung der Geschossigkeit im Bestand festgesetzt.

Die geschlossene Bauweise, die bereits für den gesamten Baublock gilt, wird auch im Geltungsbereich dieser Änderung festgesetzt, so dass keine seitlichen Abstände eingehalten werden müssen.

3.2. Dachbegrünung

Es ist Ziel der Stadt Hannover, dass Dächer begrünt werden. Mit einer Dachbegrünung kann in einem verdichteten Stadtgebiet ein kleiner, aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Daher wird die Begrünung von Flachdächern bis 20° Neigung vorgeschrieben. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht sind nur möglich, wenn eine Begrünung dem Nutzungszweck widersprechen würde (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen) oder wenn diese zu einem wirtschaftlich oder technisch unangemessenen Aufwand führt (z.B. bei stützenlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise). Zu den Vorteilen der Dachbegrünung zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches,
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere,
- das Speichern sowie der verzögerte Abfluss von Regenwasser und
- die Verbesserung der Wärmedämmung.

Den höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber. Insgesamt wird der optische Eindruck und die kleinklimatische Situation im Plangebiet verbessert. Die Dachbegrünung steht dabei der Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage nicht entgegen.

3.3. Infrastruktur

Schulen und Kindertagesstätten sind im Stadtteil in kurzer Entfernung vorhanden. Auch im Plangebiet lässt das Nutzungsspektrum eines Urbanes Gebietes die Einrichtung einer Kita zu.

Öffentliche Spielplatzflächen sind in jeweils ca. 400 m Entfernung am Bonifatiusplatz sowie am Welfenplatz vorhanden.

Die nächstgelegenen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im zentralen Versorgungsbereich entlang der Voßstraße. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ferner in der Innenstadt Hannovers in ca. 1 km Entfernung.

3.4. Denkmalschutz

Im Planbereich selbst und seiner nahen Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Zwar ist auch über archäologische Bodenfunde in dem Areal nichts bekannt; gleichwohl wird aufgrund der Lage im Stadtgebiet vorsorglich auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen.

3.5. Planungsalternativen

Bei der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses wurden Planungsalternativen geprüft:

Nullvariante (Beibehaltung des vorhandenen Planungsrechts: Gewerbegebiet): Dies hätte dazu geführt, dass die städtebaulich gewollte Ergänzung mit Wohnungen nicht verwirklicht werden könnte. Zudem wären die immissionsschutzbedingten Einschränkungen für die Gewerbebetriebe auch ohne Änderung des Planungsrechts aufgrund der Gemengelage inmitten eines Wohngebietes gegeben.

Festsetzung eines Mischgebietes: Dies hätte dazu geführt, dass ein größerer Wohnanteil entstehen müsste, zwangsläufig zulasten der vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Es ist aber städtebauliches Ziel, die vorhandene Struktur aus Kleingewerbe, Dienstleistungen und Kreativwirtschaft zu erhalten.

4. Verkehr und Erschließung

4.1. Verkehr

Das Gebiet ist durch Zufahrten an die Voßstraße und die Spichernstraße erschlossen und über die Kriegerstraße mit Anschluss an die Celler Straße und die Vahrenwalder Straße an das städtische Straßennetz angebunden. Entlang der Celler Straße verläuft zudem eine Veloroute.

Die Bushaltestelle Kriegerstraße (Linie 128) befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Voßstraße; die Bushaltestelle Apostelkirche (Linie 134) in ca. 400 m Entfernung an der Celler Straße. Über beide Linien ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. In der Vahrenwalder Straße

und unterhalb der Lister Meile, jeweils in ca. 500 m Fußwegentfernung, verkehren zudem die Stadtbahnen der ÜSTRA mit Anschlüssen in die City sowie in die nördlichen und nordöstlichen Stadtteile.

Für den ruhenden Verkehr sind die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung maßgeblich.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum der Spichernstraße und der Voßstraße vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Wasser-, Gas- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist möglich. Eine vorhandene Trafostation auf dem Gelände des Plangebietes wird weiterhin benötigt. Sie ist entsprechend als Symbol festgesetzt. Das Grundstück ist weiterhin bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Schmutz- und Regenwasser können über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Bodenverunreinigungen nicht festgesetzt. Es gilt daher für die Oberflächenentwässerung bei Grundstücken über 2000 m³ Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 60 l/s*ha. Darüber hinaus gehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten.

5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung ist das Plangebiet bereits vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 204 überplant. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit dieser 3. Änderung nicht vorbereitet. Daher sind ohnehin keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Unabhängig davon, dass für den vorliegenden Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist jedoch das planerische Abwägungsgebot (§1 Abs. 7 BauGB) zu beachten. Um den umweltschützenden Belangen in der Abwägung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan die Pflicht zur Dachbegrünung bei Flachdächern mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad vor (s. Abschnitt 3.2 Dachbegrünung).

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zeigte sich, dass für die Prüfung der Umweltauswirkungen die bei der Landeshauptstadt Hannover und bei den Trägern öffentlicher Belange vorliegenden Informationen ausreichend sind, um die Umweltbelange sachgerecht einstellen zu können.

5.1. Schallschutz

Der Planbereich liegt nicht im Einwirkungsbereich relevanter verkehrsbedingter Schallimmissionen. Die im Geltungsbereich und in der Umgebung ansässigen Gewerbebetriebe werden der Kategorie der das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebe zugeordnet. Solche Betriebe sind im urbanen Gebiet regelzulässig. Es bedarf somit keiner weitergehenden Untersuchungen und Regelungen im Plan. Sollten zukünftig neue Gewerbebetriebe angesiedelt werden, müssen sie sich in den gebietstypischen Rahmen des MU einfügen.

5.2. Naturschutz / Artenschutz

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Flächenstruktur aktuell keine nennenswerte Bedeutung für den Naturschutz. Das Gebiet ist weitestgehend überbaut und versiegelt. Es umfasst eine zweigeschossige, gewerblich genutzte Gebäudezeile und ein fünfgeschossiges Wohn- und Bürohaus an der Spichernstraße. Weitere Gewerbebauten befinden sich in zwei Innenhöfen und an der Voßstraße steht ein viergeschossiges Gebäude. Entlang der Spichernstraße befindet sich eine schmale Vorgartenzone, die nur vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs aufweist.

Innerhalb des Gebietes sind keine Schutzgebiete und keine besonders geschützten Biotope ausgewiesen. Es liegen keine Informationen zum Vorkommen von gefährdeten oder planungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten vor. Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder für das Landschaftsbild sind aktuell nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Hindernisse für die Realisierung der Planung sind nicht zu erwarten. Es sind keine Vorkommen von europäisch geschützten Arten im Plangebiet bekannt, für welche die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG auch auf den nachgelagerten Ebenen der Baugenehmigung und Umsetzung grundsätzlich berücksichtigt werden müssen. Um sicherzustellen, dass im Zuge der Aufstockung des Gewerbebaus keine geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vernichtet werden, sollten dann entsprechende Kontrollen durch Fachgutachter*innen vorgenommen werden. Sofern besetzte Nester oder dauerhaft geschützte Lebensstätten festgestellt werden (z. B. Fledermausquartiere) müssen ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Risikomanagements zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover ergriffen werden.

Zwei Bäume wachsen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vor den Häusern Spichernstraße Nr. 22 und 22A. Für diesen Vorgartenbereich wird eine Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen und zum Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, die auch die beiden Bäume umfasst. Nebenanlagen sollen hier mit Ausnahme von Einfriedungen, Zugängen und Zufahrten, Fahrradstellplätzen, begrünten Abfallbehälterstandorten sowie notwendigen Flächen für die Feuerwehr und/oder den Rettungsdienst ausgeschlossen sein, um den Vorgartencharakter, der hier bereits im bisherigen Planungsrecht vorgesehen war, zu erhalten. Die Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Sollte ein Erhalt dieser Bäume im Zuge von Bauarbeiten nicht möglich sein, sind sie nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Erforderliche Baumfällungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.

5.3. Klima

Klimaschutz und Klimawandel

Gemäß der „Anpassungsstrategie zum Klimawandel für die Landeshauptstadt Hannover“ strebt die Stadt unter anderem eine klimaangepasste Stadtplanung und klimaangepasstes Bauen an. Nach der Fachkarte Klimaanpassung ist für das Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelung eine hohe bis sehr hohe Zunahme der sommerlichen Hitzebelastung bis 2050 zu erwarten. Deshalb ist es sinnvoll, Dächer zu begrünen. Eine Dachbegrünung steht einer möglichen Photovoltaiknutzung nicht entgegen, sondern steigert sogar deren Effizienz. Es gilt jedoch der Grundsatz des Bestandsschutzes. Die Dachbegrünungspflicht gilt nur bei neuen Dächern. Eine Entsiegelung der Hofflächen und Zufahrten wird dagegen nicht festgesetzt, da aus der früheren Nutzung resultierende Bodenverunreinigungen dadurch mobilisiert werden könnten.

Klimawirkungsprüfung

Mit einem Bebauungsplan wird die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken geregelt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung geändert, zudem werden nunmehr verbindliche Vorgaben für die Geschossigkeit der Bebauung getroffen. Das Grundstück ist bereits komplett bebaut und versiegelt. Gleichwohl ergeben sich geringfügig erweiterte Baurechte, z.B. durch die Möglichkeit der Aufstockung. Werden diese zusätzlichen Baurechte ausgeübt, führt dies voraussichtlich zu einem Treibhausgasausstoß und damit zu einer negativen Klimawirkung. Andererseits wird mit der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung einer innerstädtischen ehemaligen Gewerbefläche dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen und damit die Inanspruchnahme und Versiegelung von Außenbereichsflächen verhindert.

5.4. Starkregen und Hochwasserschutz

Die Bebauungsplanänderung befindet sich außerhalb des HQ100 - und HQ200 - Überschwemmungsgebietes.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden. Im derzeitigen Zustand befinden sich im Bereich der Bebauungsplanänderung keine signifikanten Geländesenken. Mit Überstauwirkungen aus vorhandenen Schächten ist derzeit ebenfalls nicht zu rechnen.

5.5. Boden

Aufgrund der früheren Nutzung durch die Großdruckerei ist das Plangebiet als Altlasten-Verdachtsfläche (AS) eingestuft.

Aus der Historischen Recherche (HR) zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1620 südlich der Spichernstraße vom 27.09.1995 geht hervor, dass die Druckerei hier seit 1912 ansässig war. Der Gebäudebestand wurde im Krieg bis zu 75 % zerstört und nach Kriegsende an nahezu gleicher Stelle ab ca. 1952 wiederaufgebaut und mehrfach erweitert. Die Großdruckerei mit Photographie, Lithographie, Walzenwaschanlage, Waschhalle, Offsethalle, Maschinenkleberei und diversen Lagern betrieb außerdem auch die Fertigung von Versandtaschen, Briefumschlägen und Samenbeuteln. 1969 leitete die Druckerei säure- und chromhaltige Abwässer in die Kanalisation ein; ein Benzinabscheider für die Abwässer der Walzenwaschanlagen war nicht vorhanden. 1987 und 1989 wurden diverse Erdtanks für Heizöl und flüssige Farbreste stillgelegt; ein Ausbau ist nicht belegt.

Eine ergänzende Prüfung anhand der aktuellen Kenntnisse durch den Branchenkatalog Radiologie („Branchenkatalog zur Bewertung der radiologischen Altlastenrelevanz von gewerblichen und industriellen Standorten in der Region Hannover“ vom 17.06.2013), ob im Rahmen der Vornutzungen bei gewerblichen Prozessen mit radiologisch relevanten Stoffen umgegangen wurde, hat ergeben, dass für das Plangebiet eine radioaktive Kontamination als Folge der Vornutzung auszuschließen ist. Eine Prüfung auf Radioaktivität ist derzeit nicht erforderlich. Sofern allerdings Grundwassermessstellen im Abstrom des Plangebietes (im Rahmen der bodenschutzrechtlichen Prüfungen) auf Schadstoffe untersucht werden, sollte der Parameter Uran mit analysiert werden. Soweit dabei Messwerte – auch unterhalb des Grenzwertes der TrinkwV von 10 µg/l – festgestellt werden, die für die Grundwasserleiter im Raum Hannover als erhöht einzustufen sind, sollte die Ursache eines solchen Befundes ermittelt werden.

Durch die langjährigen gewerblichen Nutzungen können mögliche Einflüsse auf Boden- und Grundwasser durch Schwermetalle (SM), Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) nicht ausgeschlossen werden. Im Falle von Eingriffen in den Boden können Aushubmassen mit abfallrechtlich relevanten Belastungen anfallen, die zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

Im Weiteren befinden sich im Geltungsbereich trümmerschutthaltige Auffüllungen. Derartige Auffüllungen zeichnen sich vor allem durch Beimengungen an Schlacken und Ziegeln aus. Sie sind häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Es ist mit mehreren Metern mächtigen künstlichen Auffüllungen zu rechnen. Diese Auffüllungen können durch bisherige Bautätigkeiten bereits teilweise oder ganz beseitigt worden sein. Dem Plangebiet unmittelbar angrenzend liegen diverse Altstandorte, von denen jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Mögliche Einflüsse durch Kriegseinwirkungen können sich im Trümmerschutt wiederfinden.

Derzeit sind keine konkreten baulichen Veränderungen bzw. Eingriffe in den Boden geplant. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig ausgeschlossen. Eine Entsiegelung bzw. Regenwasserversickerung wird nicht festgesetzt. Aufgrund der vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung besteht deshalb bezüglich der Bodenverhältnisse kein weiterer Handlungsbedarf.

5.6. Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Planbereiches auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Eine Sondierung wird empfohlen. Sollten dabei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu benachrichtigen. Gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt anstehende Erdarbeiten müssen von einer Kampfmittelräumfirma begleitet werden.

6. Fachgutachten

- [1] Historische Recherche im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 204, 3. Änderung; Spichernstraße für die Landeshauptstadt Hannover, GEONOVA GMBH, Hannover, 27.09.1995.
- [2] Prüfung von Dokumenten in Bezug auf radiologisch altlastenrelevante Standorte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 204, 3. Änderung - Spichernstraße 22 bis 26 in Hannover-List, NCC GmbH, Braunschweig, 21.04.2022.

Die genannten Gutachten wurden geprüft. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese Gutachten werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf sowie der Begründung veröffentlicht.

7. Kosten für die Stadt

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen durch die Zulässigkeit zusätzlicher Wohnnutzung Infrastrukturfolgekosten für Kinderbetreuungseinrichtungen sowie den Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen.

Begründung des Entwurfes aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2024

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

(Warnecke)
Fachbereichsleitung

61.11 / 11.11.2024