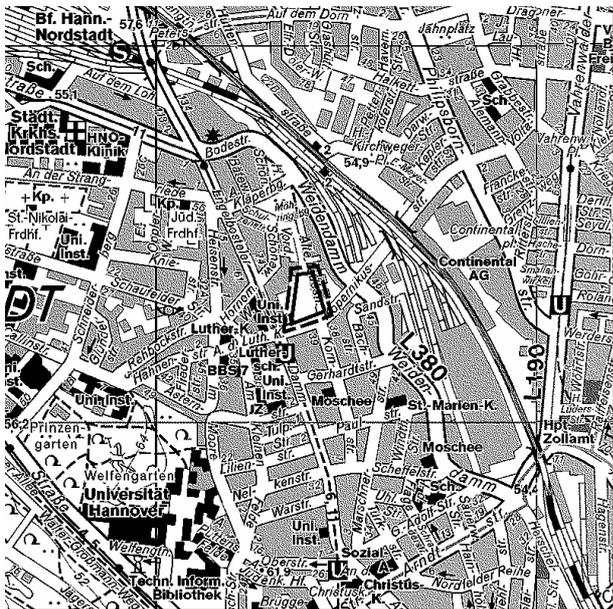


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1414, 1. Änderung - Kopernikusstraße / Möhringsberg -

Stadtteil Nordstadt



Geltungsbereich:

Fläche, die das Grundstück Kopernikusstraße 5 sowie eine hieran südwestlich angrenzende, ca. 85 m² große Teilfläche des Grundstücks Kopernikusstraße 3 und den südlichen Abschnitt der „Alten Ladestraße“ ab dem Haus Weidendamm Nr. 61 bis zur Kopernikusstraße umfasst.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nordstadt. Der betroffene Bereich liegt unmittelbar nördlich der Kopernikusstraße. Östlich befindet sich die „Alte Ladestraße“, westlich grenzt das Behindertenzentrum „Carl-Morotini-Haus“ mit seinen umfangreichen Einrichtungen, wie Werkstätten, Beratungszentren, Kontaktstellen und Einrichtungen der Sozialarbeit, an. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes erfolgt über das Grundstück Kopernikusstraße 3 eine Ein- und Ausfahrt zu diesem Behindertenzentrum. Nördlich angrenzend an die Bebauungsplanänderung befindet sich eine festgesetzte öffentliche Grünfläche.

Auf dem bisher städtischen Grundstück Kopernikusstraße 5 werden derzeit offene Stellplätze an Anwohner und Beschäftigte der näheren Umgebung vermietet.

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 1414 aus dem Jahr 1997 ist für den nunmehr vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Kopernikusstraße ein Kerngebiet sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Stadtteil-Parkhaus festgesetzt. Der damals konzipierte Umfang an Stellplätzen wird heute jedoch nicht mehr erwartet. Weiterhin besteht in der Nordstadt in Bezug auf die Nahversorgung ein hoher Handlungsbedarf, da in

diesem Stadtteil eine unterdurchschnittliche Versorgungsdichte vorhanden ist. Der vorliegende Änderungsbereich bietet sich hier als Entwicklungsstandort an.

Es ist beabsichtigt, das Grundstück innerhalb des Sanierungsverfahrens zu reprivatieren. Die Vermarktung konnte jedoch in den vergangenen Jahren aus verschiedenen Gründen, u.a. wegen der geringen Größe der Kerngebietes sowie der Erschließung, nur schleppend erfolgen. Eine Ausnutzung des Grundstücks entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen an diesem Standort ist mit den derzeitigen bauleitplanerischen Festsetzungen nicht möglich.

Mittlerweile ist das Grundstück Kopernikusstraße 5 von der Landeshauptstadt Hannover an einen Investor veräußert worden. Er beabsichtigt, es mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Stadtteilparkhaus zu bebauen. Das betreffende Projekt kann auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes jedoch nicht genehmigt werden. Zur Anpassung der Bauleitplanung an den Bedarf ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig geworden.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Engelbosteler Dammes ist ein Bereich mit Marktfunktion markiert, der auch den Kreuzungsbereich mit der Kopernikusstraße umfasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Bauland

Der zurzeit noch geltende Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück im vorderen Bereich an der Kopernikusstraße ein fünfgeschossiges Kerngebiet mit einer Bautiefe von ca. 20 m fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist dort mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,5 festgesetzt. Der komplette hintere Grundstücksbereich ist als fünfgeschossige Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Stadtteil-Parkhaus“ festgesetzt. Die dortige GRZ ist ebenfalls mit 0,8, die GFZ auch mit 2,5 festgesetzt. Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes war für das Stadtteilparkhaus ein Bedarf von ca. 400 bis 500 Einstellplätze gesehen worden, die auf fünf Geschossen realisiert werden sollten. Dieses Stadtteilparkhaus wurde damals erforderlich, um die gemäß baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Einstellplätze für den Wohnungsbau im Bereich Weidendamm unterzubringen. Zusätzlich war geplant, hier Parkraum für den übrigen Nahbereich anzubieten.

Dieser umfangreiche Bedarf besteht heute nicht mehr. Vielmehr besteht heute die Anforderlichkeit, die Nahversorgung in der Nordstadt zu verbessern. An dieser Stelle sollen daher erweiterte Möglichkeiten für die Ansiedlung von Nahversorgern angeboten werden. In der bevölkerungsreichen Nordstadt besteht ein hohes Defizit an Nahversorgungsmöglichkeiten. Das Nahversorgungskonzept der Landeshauptstadt Hannover beschreibt dazu, dass im Stadtteil Nordstadt zwar ein hohes Nachfragepotential vorhanden sei, dem jedoch nur ein geringer Umsatz gegenüberstehe. Ca. ein Drittel des Nachfragepotentials fließe aus dem Stadtteil ab in andere Stadtteile. Aufgrund der offenen Umsatzpotentiale und der unterdurchschnittlichen Versorgungsdichte solle eine Verstärkung der Nahversorgung in der Nordstadt erfolgen. Das Planvorhaben an der Kopernikusstraße könne eine Verbesserung der Versorgung ermöglichen.

Für die geplante Bebauung ist daher ein Bauvorhaben in zwei Gebäudekomplexen vorgesehen:

1. ein Wohn- und Geschäftshaus entlang der Kopernikusstraße und
2. ein Stadtteilparkhaus im hinteren Grundstücksteil entlang der Ladestraße.

Die geplanten Festsetzungen sehen hierfür, wie bisher, im vorderen Bereich entlang der Kopernikusstraße eine Kerngebietenutzung vor, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Stadtteilparkhaus“.

Wie bisher, wird für den Bereich entlang der Kopernikusstraße eine zwingend fünfgeschossige, geschlossene Bebauung vorgesehen, um die Kopernikusstraße stärker baulich zu fassen. Das städtebauliche Konzept für die Kopernikusstraße sieht insgesamt eine fünfgeschossige Blockrandbebauung vor. Diese ist kennzeichnend für die Ostseite des Engelbosteler Damms und soll auch entlang der Kopernikusstraße fortgeführt werden.

Im Erdgeschoss des festgesetzten Kerngebietes an der Kopernikusstraße sind mehrere kleine Ladeneinheiten vorgesehen. Entsprechend den bisherigen Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 1414 sollen in den oberen Geschossen auch weiterhin Wohnungen zulässig sein. Diese Kerngebietenutzung nimmt die vorhandene Nutzungsmischung im Kreuzungsbereich Engelbosteler Damm/ Kopernikusstraße auf und ist auch für die geplante Bebauung weiter östlich entlang der Kopernikusstraße bis zum Weidendamm vorgesehen. Diese Nutzungsmischung trägt wesentlich zur Schaffung eines lebendigen Quartiers bei.

Daran nördlich angrenzend ist die Ansiedlung eines Nahversorgermarktes mit ca. 1.200 m² Bruttonutzfläche geplant. Auf der bisher festgesetzten Baufläche des Kerngebietes entlang der Kopernikusstraße sind jedoch Ladenflächen in diesem Umfang nicht unterzubringen. Das Kerngebiet wird daher nach Norden erweitert. Diese Ausdehnung der Kerngebietenutzung entspricht dem Sanierungsziel, die Funktion des Stadtteilzentrums Engelbosteler Damm mit Marktfunktion insbesondere im Kreuzungsbereich Kopernikusstraße durch Erweiterung des Einzelhandelsangebotes zu stärken. Der Kopernikusstraße kommt als Hauptzufahrt zur Nordstadt eine zentrale Bedeutung zu.

Diese erweiterte Kerngebietenutzung im rückwärtigen Bereich wird jedoch lediglich für das Erdgeschoss festgesetzt, in dem ein Nahversorgermarkt angesiedelt werden soll. Für die Obergeschosse wird eine Fläche für den besonderen Nutzungszweck - Stadtteilparkhaus - vorgesehen. Es werden hier maximal zwei, im nördlichen Teilbereich maximal drei Geschosse festgesetzt. In diesen Obergeschossen kann bei Bedarf eine Stellplatzerweiterung des geplanten Stadtteilparkhauses vorgenommen werden (s. u.).

Durch die Ausdehnung der Kerngebietenutzung nach Norden muss die Baufläche für das Stadtteilparkhaus im Vergleich zu den ursprünglichen Planungen im Bebauungsplan Nr. 1414 verringert werden. Diese Verringerung ist jedoch vertretbar, da die aktuelle Nachfrage nach Stellplätzen bei einer Größenordnung von nur noch ca. 250 liegt. Dieser Bedarf lässt sich im geplanten Projekt unterbringen. Die Festsetzung sieht hier nur noch drei bis vier Geschosse vor. Weitere Stellplatz- und Garagenflächen stehen, wie oben beschrieben, im südlich angrenzenden Baugebiet zur Verfügung (s. § 2 der textlichen Festsetzung). Insofern bestehen bei einer steigenden Nachfrage nach Einstellplätzen genügend Erweiterungsmöglichkeiten.

Um die Sicherheit im geplanten Stadtteilparkhaus, insbesondere für Frauen, zu gewährleisten, ist geplant, Frauenparkplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen. Durch bauliche Maßnahmen ist es möglich, diese schnell zugänglich, übersichtlich und gut einsehbar anzuordnen. Weiterhin wird insgesamt aufgrund der Bauausführung eine optimale Orientierung und Beleuchtung angestrebt. Weiterhin kann aufgrund der Lage des Parkhauses in unmittelbarer Nähe zu Geschäften, Wohnungen und Werkstätten in der Nachbarschaft mit einer ausreichenden Belegung der dortigen Situation gerechnet werden, was für die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl ausschlaggebend ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan unterschiedlich festgesetzt. Dabei werden die Höchstwerte der BauNVO zum Teil voll ausgeschöpft, teilweise auch überschrit-

ten. Im Kerngebiet und dem nördlichen angrenzenden Baugebiet (MK und Stadtteilgarage) wird die Grundflächenzahl (GRZ), die das Maß für die Versiegelung der Grundstücke darstellt, mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ), die das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche angibt, wird im südlichen Kerngebiet mit 3,4, im nördlich angrenzenden Baugebiet mit 1,2 festgesetzt. Im Bereich des geplanten Stadtteilparkhauses werden eine GRZ von 0,9 und eine GFZ von 2,9 festgesetzt.

Mit der Geschossflächenzahl 3,4 wird die in § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Diese Ausnutzung ist jedoch aus folgenden Gründen erforderlich und gerechtfertigt:

- das städtebauliche Konzept für die Kopernikusstraße sieht die Festsetzung einer fünfgeschossigen Blockrandbebauung vor, wie sie an der östlichen Blockseite Engelbosteler Damm (Behindertenzentrum) beginnend, sich in die Kopernikusstraße hineinzieht. Das östlich der Alten Ladestraße benachbarte Grundstück Kopernikusstraße 7 soll in ähnlicher Weise bebaut werden und damit den Anschluss an die Wohnbebauung am Weidendam herstellen. Insgesamt entsteht so - dem gründerzeitlich geprägten Charakter der Nordstadt entsprechend - ein urbanes, am Blockrand baulich verdichtetes Quartier, das eine dauerhafte Attraktivität erhalten soll.
- Die Vielfalt der Nutzungen, die an dieser Stelle (Stadtteilzentrum Engelbosteler Damm, Bereich mit Marktfunktion) vorgesehen sind, ist nur zu erreichen, wenn eine über das übliche Maß hinaus gehende Geschossfläche ermöglicht wird.
- Das Plangebiet ist durch die Stadtbahn im Engelbosteler Damm und durch die Buslinien in der Kopernikusstraße sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.
- In der Umgebung des Plangebietes stehen große öffentliche Flächen (Stadtteilpark Möhringsberg, Alte Ladestraße als Fuß- und Radweg, öffentliche Grünflächen entlang der Alten Ladestraße) zur Verfügung, die umfangreiche Erholungsmöglichkeiten bieten. Sie wirken sich ferner positiv in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung für die Wohn- und Arbeitsbedingungen in der Umgebung aus.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die erhöhte Ausnutzung trägt stattdessen zum Erhalt von Grünflächen in den Stadtrandbereichen bei. Sie wirkt so dem „Flächenverbrauch“ in der Stadt entgegen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte nicht entgegen. Damit sind die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 und 3 gegeben.

Die überbaubaren Flächen werden großflächig über nahezu die gesamte Grundstücksfläche festgesetzt. Mit der festgesetzten geschlossenen Bebauung und dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung ergibt sich eine komprimierte, intensive Ausnutzung des Grundstücks.

Die geplante Ansiedlung von größeren Ladenflächen im Bereich der festgesetzten Kerngebiete erfordert die Überschreitung der bisher geltenden Baugrenzen. Die Baukörper der Geschäfte und des Parkhauses sollen direkt an den westlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden. Durch die Festsetzung der entsprechenden Baulinien wird die maximale Ausnutzung der Erdgeschossflächen im Kerngebiet ermöglicht. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel an dieser Stelle das Stadtteilzentrum mit Marktfunktion im Kreuzungsbereich Engelbosteler Damm und Kopernikusstraße zu stärken und eine Vielfalt von Nutzungen zu ermöglichen.

Das Heranrücken der geplanten Bebauung bis an die östliche Grundstücksgrenze des Behindertenzentrums mit seinen diversen gewerblichen Nutzungen und seiner rückwärtigen Erschließung über das Grundstück Kopernikusstraße 3 schränkt die dortigen Nutzungen jedoch nicht ein. Aufgrund der Lage des geplanten Neubaus sowie umfangreicher Freiflächen

im Hofbereich des Behindertenzentrums sind Verschattungsprobleme nicht zu erwarten. Wohnungen sind auf dem Grundstück des Behindertenzentrums nur untergeordnet in einem zum Engelbosteler Damm orientierten Gebäude vorhanden. Sie sind daher von den Bau- maßnahmen auf dem benachbarten Grundstück nicht betroffen. Der Brandschutz ist gewähr- leistet, da weitere Zufahrten zum Behindertenzentrum vom Engelbosteler Damm sowie von der Vorderen Schöneporth bestehen.

Auch das geplante Stadtteilparkhaus wird mit einer Baulinie auf der westlichen Grundstücksgrenze fixiert. Ausgehend von einer geplanten baulichen Fassung der Alten Ladestraße in diesem südlichen Bereich erfordern die technischen Abmessungen eines Parkhauses die festgesetzte überbaubare Fläche und die Festlegung der westlichen Baukante mit einer Baulinie.

Das Parkhaus wird in ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung an der Ladestraße errichtet werden. Zur Sicherstellung der Belichtung und Belüftung muss die Fassade des Parkhauses aus bauordnungsrechtlichen Gründen zwar zum Teil geöffnet sein, jedoch werden bauliche Vorkehrungen getroffen, die Fassade optisch zu schließen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung, sondern wird sich zum Nahversorgermarkt orientieren. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass Emissionen des Parkhauses, wie z.B. Geruch und Lärm, nicht zur Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen, zumal sich die Auswirkungen des geplanten Stadtteilparkhauses aufgrund des nunmehr reduzierten Umfangs an geplanten Stellplätzen und der damit verbundenen geringeren Pkw-Frequenz im Verhältnis zu den bisherigen Planungen für das Stadtteilparkhaus im Bebauungsplan Nr. 1414 ebenfalls erheblich reduzieren werden.

Die nicht überbaubare Dreiecksfläche westlich des geplanten Stadtteilparkhauses wird in Verbindung mit der bereits vorhandenen Zufahrt für das Behindertenzentrum für den Bau einer Wendeanlage benötigt. Diese Fläche gehört bereits größtenteils zum Grundstück des Behindertenzentrums. Im Rahmen der Umlegung wird eine endgültige Regelung bzgl. der Flächenzuteilung vorgenommen.

Die Festlegung von Feuerwehruzufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.2 Verkehr und Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch das vorhandene Straßennetz gegeben. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus kann von der Kopernikusstraße aus erschlossen werden. Über ein bereits begründetes Geh- und Fahrrecht auf den westlich benachbarten Grundstücken ist der Zu- und Abgangsverkehr für die geplanten Baugebiete ebenfalls möglich.

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 1414 bleibt die Alte Ladestraße weiterhin als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten und wird als Fußgängerzone festgesetzt. Entsprechend ihrem alten Verlauf weitet sie sich nach Süden hin auf und wird in dieser Form festgesetzt. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan war vorgesehen, über diesen Bereich auch die Ein- und Ausfahrt für das Parkhaus zu regeln. Dies ist weiterhin so geplant. Ferner soll auch die Anlieferung für die zurückliegenden Geschäftsbereiche im nördlichen Baugebiet (MK und Stadtteilparkhaus) über diese Fläche erfolgen. Beim Ausbau der Fläche soll durch gestalterische Elemente, wie z.B. Poller, ein verträgliches Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Kraftfahrzeuge) in diesem Bereich bewirkt werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die im Engelbosteler Damm verkehrenden Stadtbahnen sowie zwei in der Kopernikusstraße verkehrende Buslinien gegeben.

Die zur Erschließung der Baugebiete erforderlichen Versorgungsleitungen sind vorhanden bzw. können in den ausgewiesenen Verkehrsflächen verlegt und unterhalten werden.

Allerdings ist der Anschluss des Bebauungsplanänderungsbereiches an das Kanalnetz nur zur Kopernikusstraße hin möglich. In der Alten Ladestraße ist keine Kanalisation vorhanden. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine Abflussbeschränkung von 60 l/(s*ha). Darüber hinaus gehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zurück zu halten.

Aus ökologischen Gründen wird angestrebt, die zu errichtenden Gebäude vorrangig mit Fernwärme zu beheizen, soweit ein Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz zur Verfügung steht. Zu diesem Punkt wurden bereits Regelungen im Grundstückskaufvertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Investor getroffen.

2.3 Soziale Infrastruktur

Der durch die geplante Neubebauung ausgelöste Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 1414 untersucht. Es konnte damals eine ausreichende Versorgung sichergestellt werden. Die dort genannten notwendigen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Schulen (Umlandstraße, Haltenhoffstraße), Kindertagesstätten (Rehbockstraße), Alteneinrichtungen und Krankenhäuser, können auch den durch die nunmehr festgesetzte erhöhte Ausnutzung ausgelösten geringfügigen Mehrbedarf mit aufnehmen. Die Einrichtungen sind im Stadtteil selbst sowie in den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Läden mit Angeboten des täglichen und längerfristigen Bedarfs sind am Engelbosteler Damm vorhanden und werden in umfangreichem Maße im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung geschaffen.

Das Angebot an öffentlichen Grünflächen in der näheren Umgebung ist günstig. Im Bereich des Stadtteilparks Möhringsberg befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der ausreichend Kapazitäten frei hat, um den durch die Bebauungsplanänderung geringfügig erhöhten Mehrbedarf an Spielplatzfläche aufzunehmen. Weitere öffentliche Spiel- und Erholungsflächen befinden sich unmittelbar angrenzend. Nördlich des vorliegenden Plangebietes befindet sich eine weitere öffentliche Grünfläche. Ferner kann auch die Alte Ladestraße (Fuß- und Radweg) als öffentlicher Freiraum genutzt werden.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet wird durch Verkehrsimmissionen von der Kopernikusstraße sowie vom Kreuzungspunkt Engelbosteler Damm / Kopernikusstraße belastet. Zur Quantifizierung der Belastungen wurde eine aktuelle Verkehrszählung an der Kreuzung Engelbosteler Damm / Kopernikusstraße vom 07.11.2000 herangezogen. Hier wurden – hochgerechnet auf 24 Stunden – 4.140 Kfz ermittelt.

Der daraus resultierende Mittelungspegel am nächstgelegenen Punkt der Kerngebietsfassade an der Kopernikusstraße (Abstand von der Fahrbahnachse: 13 m) liegt bei 63,7 dB(A). Ergänzt werden müssen hierzu ein Zuschlag durch Mehrfachreflexion von 1,9 dB(A) sowie ein Kreuzungszuschlag aufgrund der Signalanlage am Engelbosteler Damm von 2,0 dB(A). Als Summe ergibt sich damit ein Mittelungspegel von ca. 67 dB(A).

In Anlehnung an die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, die anzustrebende Orientierungswerte in den Baugebieten enthält (für Kerngebiete 65 dB(A) tags und 55 bzw. 50 dB(A) nachts), sind die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, weil wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u.a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden.

Auf diese Weise ist passiver Lärmschutz zu erreichen, der den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbelastigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglicht. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

3.2 Naturschutz

Die Fläche der Bebauungsplanänderung ist zum großen Teil versiegelt, in anderen Bereichen mit einem Schotterbelag befestigt. Sie wird überwiegend als Stellplatzfläche genutzt. Die Fläche besitzt für den Naturschutz und das städtische Landschaftsbild eine eher geringe Bedeutung.

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 1414 sieht eine Überbauung der Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 vor. Bisher festgesetzte Grünflächen sind von der Änderung nicht betroffen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zwar Grundflächenzahlen von 0,9 bzw. 1,0 festgesetzt. Eine wesentliche Erweiterung der vorhandenen Baurechte sieht die Bebauungsplanänderung jedoch nicht vor. Bei Ausführung der Planung ist im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Gemäß den Leitlinien für den Umgang mit Dachbegrünung in Bebauungsplänen ist im Einzelfall zu prüfen, ob für:

- Garagenanlagen und Gemeinschaftsgaragen sowie
 - Flachdächer in Kerngebieten (MK) außerhalb der Innenstadt
- eine Dachbegrünung vorzusehen ist.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ein Stadtteilparkhaus geplant, welches entsprechend dem vorhandenen Bedarf realisiert wird. Dies bedeutet, dass vorerst kein endgültiger Ausbau stattfindet, sondern die oberen Geschosse im Bereich des festgesetzten Stadtteilparkhauses und auch des südlich angrenzenden Baugebietes MK / Stadtteilparkhaus als Erweiterungsfläche dienen und erst bei einem konkreten Bedarf für Stellplätze genutzt werden. Dieser Zeitpunkt ist noch ungewiss. Bei nach oben offenen Stellplatzflächen wird es dann im eigenen Interesse des Investors liegen, an beispielsweise Rankgerüsten Kletterpflanzen zu ziehen, die ausreichend Schatten spenden und gleichzeitig von ökologischem Nutzen sind .

Weiterhin sind in der näheren Umgebung der Bebauungsplanänderung in den vergangenen Jahren umfangreiche öffentliche Grünflächen (Stadtteilpark Möhringsberg, Grünfläche westlich der Alten Ladestraße) entstanden, die zu einer wesentlichen Verbesserung der ökologischen Situation im betreffenden Quartier geführt haben. Aus diesen Gründen wird auf die Festsetzung einer Dachbegrünungspflicht verzichtet.

3.3 Altlasten

Das Grundstück Kopernikusstraße 5 wird im Altlastenkataster der Stadt Hannover als Verdachtsfläche geführt, damit besteht grundsätzlich der Verdacht auf Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Im Rahmen eines Bodengutachtens aus dem Jahr 1994 sind auf dem Grundstück fünf Rammkernsondierungen (RKS) niedergebracht worden. Bei allen RKS ist eine im Durchschnitt ca. 1,0 m mächtige Auffüllung z.T. mit Schlacken und Betonresten, festgestellt worden. Eine Beprobung mit Analytik ist allerdings nur bei einer RKS erfolgt. Danach liegt in diesem Bereich eine auffällige PAK-Belastung (Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, 38,7 mg/kg) vor. Bei den restlichen RKS ist nur eine organoleptische Beurteilung (Geruch, Farbe, Aussehen, Zusammensetzung) des Bohrgutes erfolgt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Bereich ebenfalls Bodenbelastungen vorliegen.

Ein zwingender Sanierungsbedarf ergibt sich gemäß der Prüfwerte nach der Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV) für den Bereich mit der nachgewiesenen PAK-Belastung zunächst nicht. Jedoch sollte der betroffene Bereich im Rahmen der Erdbaumaßnahmen ausgekoffert und der Boden entsprechend seiner Belastung fachgerecht entsorgt werden. Zur Klärung der Frage, ob auch im restlichen Grundstücksbereich Kontaminationen vorliegen, sind weitere RKS mit Probenahme und Analytik erforderlich. Aufgrund einer rein visuellen Betrachtung des Bohrgutes, wie im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geschehen, können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollten zukünftige Erdarbeiten durch einen fachkundigen Gutachter überwacht und dokumentiert werden. Ergeben sich dabei Hinweise auf Bodenverunreinigungen, ist der Bereich Umweltschutz der Landeshauptstadt Hannover zu informieren.

Im Rahmen des Grundstücksverkaufes durch die Landeshauptstadt Hannover an den Investor wurden im Kaufvertrag entsprechende Regelungen, die die Altlastensanierung des Grundstücks sicherstellen, getroffen. Danach trägt die Landeshauptstadt Hannover einen Teil der eventuell anfallenden Entsorgungskosten in Höhe von maximal 5.000,- €. Eventuell darüber hinaus anfallende Entsorgungskosten sind vom Käufer zu übernehmen.

3.4 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Bebauungsplangebietes auf. Es ist daher nicht auszuschließen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen werden daher bei Bauvorhaben Oberflächenson- dierungen bzw. eine Bauaushubüberwachung empfohlen.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nordstadt. Mit Ratsbeschluss vom 28.06.1984 wurde zugleich die Umlegung angeordnet.

5. Kosten für die Stadt

Durch den im südlichen Abschnitt erforderlichen Ausbau der Alten Ladestraße entstehen Baukosten in Höhe von ca. 250.000,- €, die im Rahmen der Sanierung Nordstadt aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

Es ist beabsichtigt, für die Errichtung des Stadtteilparkhauses aus Sanierungsmitteln einen einmaligen Baukostenzuschuss in Höhe von ca. 255.646,00 € zu gewähren. Hierzu wird eine gesonderte Beschlussdrucksache vorgelegt.

Für eventuell erforderliche Altlastensanierungen des Grundstücks Kopernikusstraße 5 kön- nen Entsorgungskosten in Höhe von maximal 5.000,- € entstehen (s. Abschnitt 3.3).

Die Finanzierung der Maßnahmen kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Bereich Stadtplanung, Februar 2004

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am 23.03.04
zugestimmt.

gez. Heesch

gez. Seinige

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Städt. Oberrat

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Änderungen wurden nicht vorgenommen.

Bereich Stadtplanung, Oktober 2004

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

(Heesch)
(Fachbereichsleiter)

61.41 / 11.10.2004