

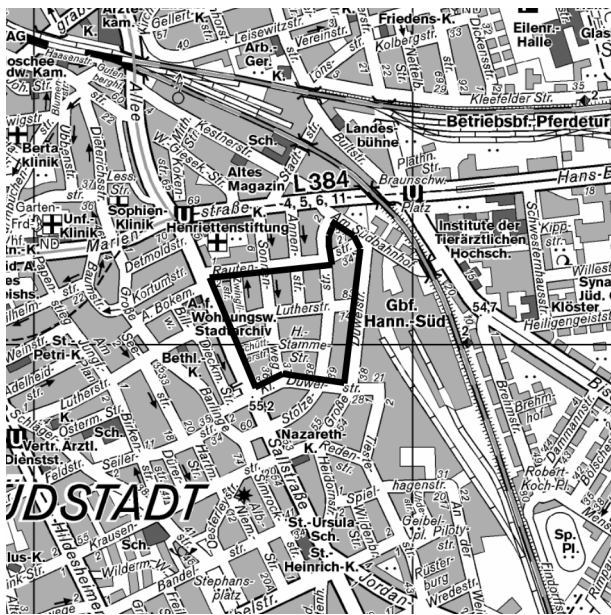
Begründung
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 51, 7. Änderung
- Sonnenweg / Lutherstraße -

Stadtteil: Südstadt

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Grenze der Sallstraße, die nördliche Grenze der Kleinen Düwelstraße, die westliche Grenze der Großen Düwelstraße, die südwestliche Grenze der Straße Am Südbahnhof, die östliche Grenze der Stolzestraße und die südliche Grenze der Rautenstraße.



1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bauungsplan - Änderung

Am 20. Januar 1954 wurde der Durchführungsplan Nr. 51 (bestehend aus dem Teilplan a - Fluchtlinien - und dem Teilplan b - Nutzungen -) förmlich festgestellt und somit rechtsverbindlich. Heute wird der Plan gemäß der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes von 1960 als Bauungsplan Nr. 51 bezeichnet. Die Baugebiete im Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung wurden ursprünglich als Wohngebiet festgesetzt.

Rechtliche Grundlage für die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung war die u. a. nach der Bauregelungsverordnung von 1936 erlassene Bauordnung für die Hauptstadt Hannover aus dem Jahre 1943, obwohl bereits im Laufe des Jahres 1953 eine geänderte Fassung der Bauordnung zur Anwendung kam. Die Bauordnung von 1943 ist anzuwenden, da der Bauungsplan vor der Einführung der Bauordnung von 1953 ausgelegen hat. Ein wesentlicher Unterschied beider Bauordnungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung besteht darin, dass die Bauordnung von 1943 die Baugebiete in vier Typen aufteilt, während die Bauordnung von 1953 sieben Nutzungsarten vorsieht, so gibt es ab 1953 statt bisher einer Wohngebietsart nun drei Arten von Wohngebiet. Zur rechtlichen Klarstellung, welche genauen planerischen Zielvorstel-

lungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen, wurden die ursprünglich festgesetzten Wohngebiete nachträglich dahingehend präzisiert, dass sie künftig dem Wohngebiet b der Bauordnung von 1953 zugeordnet werden sollten. Das Wohngebiet b entspricht in etwa dem allgemeinen Wohngebiet der heutigen Baunutzungsverordnung. Allerdings wurde die präzisierende Änderung in einem formal nicht korrekten Verfahren durchgeführt, wie das Verwaltungsgericht bei einem anderen Bebauungsplan festgestellt hat.

1971 sollten 13 Bebauungspläne in einem Sammelverfahren, zu denen auch der Bebauungsplan Nr. 51 gehörte, hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 umgestellt werden. Die Umstellung für den Bebauungsplan Nr. 51 sollte im Rahmen der 6. Änderung erfolgen und die bislang nach der Bauordnung festgesetzten Wohngebiete künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Sammelverfahren für die Umstellung der Bebauungspläne auf die damals aktuelle BauNVO leidet nach heutigen Erkenntnissen an Verfahrens- und Formfehlern, die durch ein ergänzendes Verfahren nicht behoben werden können.

Da der Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 51 auf der Grundlage der Bauordnung von 1953 vorgenommen wurde, soll aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für die Bürgerinnen und Bürger die tatsächlich vollzogene Art der Nutzung jetzt fehlerfrei festgeschrieben werden und gleichzeitig eine Umstellung auf die Vorschriften der BauNVO von 1990 erfolgen. Die andere Möglichkeit, eine Beibehaltung der Festsetzung Wohngebiet nach der Bauordnung von 1943, würde bedeuten, dass unter Umständen auch mischgebietstypische Nutzungen möglich sind und so ggf. den Charakter des Gebietes beeinflussen würden, das fast vollständig bewohnt wird. Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten, Praxen sowie einige Ateliers geben dem Plangebiet den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

Für die Umstellung auf die BauNVO 1990 ist es ausreichend, die Änderung in textlicher Form vorzunehmen, da lediglich die Art der Nutzung betroffen ist. Die Änderung soll weiterhin in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor: die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.

Entsprechend dem bereits oben beschriebenen Bestand sollen die ehemals als Wohngebiet b festgesetzten Baublöcke wie auch schon 1971 vorgesehen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Weitere Festsetzungen mit Ausnahme einer Festsetzung für ausreichenden Schallschutz (siehe unten) sind nicht erforderlich, da neue Baurechte nicht geschaffen werden sollen und die durch Kriegsschäden entstandenen Baulücken nach den bisherigen Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung vollständig bebaut wurden. Diese Vorgaben bleiben weiterhin gültig. Auch aus heutiger städtebaulicher Sicht besteht kein Anlass, die damaligen planerischen Zielvorstellungen (die Innenbereiche der Baublöcke sollten von Wohnnutzungen frei bleiben) zu überarbeiten. Die weiterhin anzuhaltenden Fluchtlinien erfassen die vor dem zweiten Weltkrieg entstandene Bausubstanz nicht vollständig. Hierbei handelt es überwiegend um Seitenflügel auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, in einigen Fällen auch um Hinterhäuser. Da am Planungsziel festgehalten werden soll, die Innenhöfe von einer Bebauung freizuhalten, ist für die betroffene Bausubstanz der Grundsatz des Bestandsschutzes anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Längs der Sallstraße zeigt er zusätzlich einen Bereich mit Marktfunktion auf. Die Festsetzungen der Bebauungsplan - Änderung sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen. Der Anschluss an den ÖPNV wird durch die in der Marienstraße verkehrende Stadtbahn gewährleistet. Die erforderlichen Kanäle und Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Straßen vorhanden. Ein Kinderspielplatz befindet sich an der Straße Am Südbahnhof. Weitere öffentliche Einrichtungen wie z. B. Schulen

oder Kindertagesstätten befinden sich im Stadtteil selbst oder in den benachbarten Stadtteilen. Durch die Festsetzungen dieser Änderung wird kein Mehrbedarf an öffentlichen Einrichtungen gleich welcher Art ausgelöst. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich im Plangebiet sowie an der Marienstraße und der Sallstraße.

3. Umweltverträglichkeit

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes hat keinerlei Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand im Plangebiet wie auf die Gesundheit des Menschen, da die Bebauung bereits abgeschlossen ist und neue Baurechte nicht begründet werden. Ein Eingriff in den Naturhaushalt findet somit nicht statt.

Luftbilder aus dem 2. Weltkrieg zeigen eine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen im Plangebiet. Es ist daher davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Gefahrenerforschungsmaßnahme empfohlen.

Das Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet für das Plangebiet sowohl Verdachtsflächen als auch flächenhafte Auffüllungen aus Trümmerschutt. Der Trümmerschutt kann abhängig von der Gemengelage Schadstoffe enthalten. Dies kann bei Erdarbeiten zum Anfall von Abfall führen bzw. bei beabsichtigten Versickerungen ein Hinderungsgrund darstellen. Auch von den ehemaligen gewerblichen Nutzungen können noch Schadstoffe im Boden und im Grundwasser enthalten sein. Bei geplanten Baumaßnahmen sowie Umnutzungen ist daher eine rechtzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden sinnvoll. Darüber hinaus ist das Grundwasser fast im gesamten Plangebiet mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen verunreinigt. Unmittelbare Gefahren sind zur Zeit nicht zu erkennen, bei einer beabsichtigten Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten sind deshalb die wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten und Lösungsmöglichkeiten mit der Region Hannover abzustimmen.

Östlich des Plangebietes grenzen die Flächen des Güterbahnhofes Hannover - Süd an. Für diese Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 620. Längs der Großen Düwelstraße ist dort ein gegliedertes Gewerbegebiet und im südlichen Teil ein Mischgebiet ausgewiesen. Im gegliederten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten zulässig wären. Damit ist im planungsrechtlichen Sinne ein verträglicher Übergang von Wohnen zu den Gewerbeflächen des Südbahnhofes gewährleistet.

Der Bebauungsplan Nr. 51 enthält keinerlei Festsetzungen, mit denen ausreichender Schallschutz vor Verkehrsgeräuschen gewährleistet werden sollte. Nach dem Schall - Immissionsplan - Hannover 2000 werden für große Teile des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, die einen fachlich anerkannten Bewertungsmaßstab darstellen, durch auf der Sallstraße, der Lutherstraße, der Stolzestraße, der Marienstraße, der Straße Am Südbahnhof, der Großen Düwelstraße und der Bahnstrecke Hannover - Nordstemmen verursachte Verkehrsgeräusche tags wie nachts teilweise erheblich überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der abgeschlossenen Bebauung nicht möglich, so dass nur die Möglichkeit verbleibt, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Es wird davon ausgegangen, dass derartige bauliche Vorkehrungen insbesondere an den Fenstern im Plangebiet vorgenommen wurden. Im Bebauungsplan soll für den Fall neuer Bauvorhaben, bei grundlegenden Änderungen am Gebäude oder bei Austausch der Fenster durch eine entsprechende textliche Festsetzung vorgeschrieben werden, dass auf den im § 3 der textlichen Festsetzung näher bezeichneten Grundstücken besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Außenwände) zu treffen sind, die geeignet sind, in den Aufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen der Bauleitplanung liegen wichtige Faktoren künftiger Baumaßnahmen nicht vor, so dass eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm daher nur pauschal und generalisierend vorgenommen werden kann. Erst beim Vollzug des Bebauungsplanes können

anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz durch entsprechende Berechnungen konkretisiert werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen. Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltenen Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es z. B. sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 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. Auf diese Weise sind passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Schlaf- und Kommunikationsstörungen vermieden werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass für viele der betroffenen Grundstücke, insbesondere für die an der Stolzestraße und Lutherstraße gelegenen Grundstücke, die nach der Energieeinsparverordnung ohnehin einzubauenden Fenster einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten werden.

Schallschutzfenster entfalten ihre schalldämmende Wirkung nur im geschlossenen Zustand, deshalb ist es empfehlenswert, Schlafräume und Kinderzimmer für eine ständige Lüftung während der Nachtzeit mit schalldämmten Lüftern auszustatten.

4. Kosten für die Stadt

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2006

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 22.11.2006