

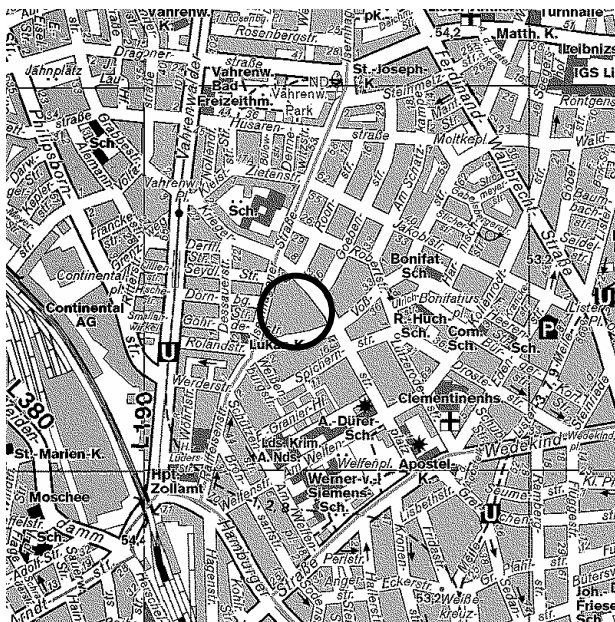
## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 1663 - Stadtteilgarage Kriegerstraße -

### Stadtteil List

### Geltungsbereich:

Grundstück Kriegerstraße 40/40A



### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Stadtteil List gehört aufgrund seiner guten Wohnqualität zu den bevorzugten Wohnquartieren Hannovers. In Teilbereichen werden jedoch erhebliche Störungen durch die unbefriedigende Situation in Bezug auf den ruhenden Verkehr verursacht. Da insgesamt nicht genügend Stellplatzflächen zur Verfügung stehen, kommt es insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden oftmals zu Behinderungen durch nicht ordnungsgemäß abgestellte Fahrzeuge auf den Fuß- und Radwegen. Weiterhin kommt es aufgrund des entstehenden Parkplatzsuchverkehrs zu Belästigungen durch Lärm und Abgase.

Auf dem Grundstück Kriegerstraße 40 / 40A befindet sich im hinteren Bereich eine Elektrofirma mit zugehörigen Büro- und Lagergebäuden sowie Parkflächen. Die Firma beabsichtigt, den Standort zu verlassen und in das Gewerbegebiet am Karl-Imhoff-Weg in Vahrenwald umzusiedeln.

Es ist nunmehr geplant, auf diesem Grundstück eine Stadtteilgarage zu bauen, die dazu beitragen soll, die Stellplatzsituation im öffentlichen Raum deutlich zu entspannen.

Im vorderen Bereich des Grundstücks befindet sich entlang der Südgrenze ein I - geschos- siges Gebäude, in dem eine Firma Leihgut (Geschirr, Gläser usw.) offeriert. In diesem vor- deren Grundstücksbereich ist entlang der Kriegerstraße nunmehr ein Mischgebiet geplant, das zukünftig die Baulücke und die Blockrandbebauung schließen soll.

Der Bebauungsplanbereich liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 40. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll weiterhin die Rechtsunsicherheit beseitigt werden, die bei der Umstellung des Durchführungsplanes Nr. 40 von der Bauord- nung von 1943 auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 entstanden ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche darge- stellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Städtebauliche Ziele**

### **2.1 Bauland**

Der Innenbereich des Baublocks Kriegerstraße, Voßstraße und Isernhagener Straße ist ge- kennzeichnet von gewerblicher Nutzung, vorwiegend kleinerer und mittelständiger hand- werklicher Unternehmen sowie zahlreichen Garagenanlagen. Ferner befindet sich dort der Standort zweier Taxizentralen. Der Bereich ist insgesamt von einer intensiven Kfz-Nutzung geprägt.

Die Elektrofirma, die sich noch im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet, siedelt in Kürze in das Gewerbegebiet am Karl-Imhoff-Weg um. Das frei werdende Grundstück soll daher aufgrund des anhaltenden Parkdrucks im Stadtteil mit einer Stadtteilgarage bebaut werden. Der Standort ist zentral gelegen und von den verkehrlich belasteten Bereichen (z.B. Jakobstraße) auch fußläufig gut erreichbar. Die Fläche im rückwärtigen Bereich des Grund- stücks wird daher als Fläche für den besonderen Nutzungszweck - Stadtteilgarage – festge- setzt. Diese Nutzung fügt sich aufgrund der bisherigen sowie vorhandenen Nutzung und der entsprechenden Vorbelastung in die dortige Situation gebietstypisch ein. Die geplante Stadt- teilgarage soll nahezu den gesamten hinteren Grundstücksbereich umfassen, so dass es wie in der vorhandenen Situation auf dem betreffenden Grundstück zu einer Grenzbebauung kommt, die auch auf den Nachbargrundstücken vorzufinden ist. Die überbaubare Grund- stücksfläche wird dazu mit Baulinien begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Es wird weiterhin eine Mindest- und Höchstgrenze der baulichen Anlage zw- ischen 11,5 m und 13,0 m festgelegt. Dies entspricht vier versetzt angeordneten Ebenen. Bei dieser Dimensionierung der Stadtteilgarage entstehen ca. 170 Stellplätze. Diese Stellplätze tragen dazu bei, die Situation in Bezug auf den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum deutlich zu entlasten.

Im vorderen Bereich des Grundstücks an der Kriegerstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Gesamtsituation im Baublock Kriegerstraße / Voßstraße / Isernhagener Straße und eröffnet u.a. die Möglichkeit, hier die Wohnbebauung im Blockrand zu ergänzen. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann die vor- handene Baulücke dann geschlossen werden. Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt und liegt damit im Rahmen der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Be- stimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal IV festgesetzt. Dies entspricht dem Rahmen der Gebäudehöhen in der Umgebung. Mit die- ser Höhenfestlegung können die Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung eingehalten werden. Zur Schließung des Blockrandes wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit der festgelegten GRZ von 0,6 sowie der maximalen Höhe von vier Geschossen ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) erreichbar, die über die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Misch-

gebiete festgelegte Obergrenze von 1,2 hinausgeht. Diese Ausnutzung ist jedoch aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt:

Die Umgebung des Bebauungsplanes ist eindeutig durch eine vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung geprägt. Dies betrifft nicht nur die Kriegerstraße, sondern steht im Einklang mit der Bebauung, wie sie in der List überwiegend vorhanden ist. Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Hannover dieses verdichtete Quartier hier zu erhalten. Der betreffende Baublock selbst soll weiter entsprechend seiner vorhandenen Mischnutzung entwickelt werden und eine dauerhafte Attraktivität erhalten. Hierzu gehört auch die Schließung der vorhandenen Baulücke im Bereich des Bebauungsplanes. Damit sich eine neue Bebauung einfügen kann, muss das Grundstück eine angemessene Ausnutzungsmöglichkeit erhalten, die der Umgebung entspricht. Eine erhöhte Ausnutzung an dieser Stelle steht in Übereinstimmung mit der vorhandenen Infrastruktur sowie der guten ÖPNV-Anbindung durch die Stadtbahn auf der Vahrenwalder Straße und die in der List verkehrenden Buslinien. Negative 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. In der Umgebung des Plangebietes bieten sich der Welfenplatz sowie die Eilenriede zu Erholungszwecken an. In Verbindung mit den aufgeweiteten Verkehrsflächen der Umgebung (Vahrenwalder Straße, Voßstraße, Kriegerstraße u. a.) ist damit eine ausreichende Belüftung, Belichtung, und Besonnung gewährleistet, so dass insgesamt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden.

## **2.2 Verkehr**

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Kriegerstraße, die den Vahrenwalder Platz mit der Celler Straße verbindet. Über die Vahrenwalder Straße ist das Grundstück an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz und das überörtliche Wegenetz angeschlossen.

Für eine große Anzahl an Bewohnern der List stellt das betreffende Grundstück eine zentrale Lage dar und ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Ein- und Ausfahrt zur Stadtteilgarage soll über den vorderen Teil des Grundstücks von der Kriegerstraße aus erfolgen. Bei einem geplanten Gebäude an der Kriegerstraße muss dann eine Durchfahrt für die Stadtteilgarage vorgesehen werden. Die Durchfahrtshöhe muss dann entsprechend der Festsetzung mindestens 3,5 m betragen.

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

## **2.3 Versorgung**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen.

Im betreffenden Bereich befinden sich Mischwasserkanäle. Für die Ableitung des Oberflächenwassers gilt eine Abflussbeschränkung von 60 l/s.ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern.

Auf dem betreffenden Grundstück befinden sich weiterhin einige Hausanschlussleitungen, z.T. auch für das Grundstück Kriegerstraße 41. Diese Situation muss vor der Neubebauung angepasst werden.

## 2.4 Soziale Infrastruktur

Der durch die Planungen (Mischgebiet entlang der Kriegerstraße) ausgelöste Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen ist nur geringfügig. Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Alteneinrichtungen und Krankenhäuser sind im Stadtteil selbst sowie in den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Die Nahversorgung ist gesichert. Die nächstgelegenen Nahversorger befinden sich in der Isernhagener Straße, der Voßstraße und in der Spichernstraße.

Spiel- und Erholungsflächen befinden sich am Welfenplatz und in der Eilenriede.

## 3. Umweltverträglichkeit

### 3.1 Lärmschutz

Die geplante Situation - Stadtteilgarage im rückwärtigen Bereich zur vorhandenen Wohnbebauung - erfordert die Abschätzung der zu erwartenden Immissionen für die Nachbarbebauung. Es wurde daher überprüft, ob aus dem Betrieb der geplanten Stadtteilgarage Nachbarschaftsprobleme zu erwarten sind.

Die Berechnungen erfolgten auf der Grundlage der "Parkplatzlärmstudie" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz nach dem sogenannten überschläglichen Berechnungsverfahren.

Maßgeblich für das Emissionsverhalten der Garage sind

- Die Anzahl der Stellplätze,
- Die Art des Parkplatzes / der Garage und daraus resultierend
- Die Zahl der zu erwartenden stündlichen Fahrzeugbewegungen.

Vorgesehen ist eine Stadtteilgarage mit ca. 170 Stellplätzen auf vier versetzt angeordneten Ebenen. Es ist davon auszugehen, dass in der Garage im Wesentlichen fest vermietete Stellplätze angeboten werden. Für diesen Typ (Garagen in Wohnanlage) sind nach der Parkplatzlärmstudie folgende Frequenzen zugrunde zu legen:

- tags: 0,08 Bewegungen / Stellplatz und Stunde,
- nachts: 0,02 Bewegungen / Stellplatz und Stunde.

Mit diesen Daten wird der aus Fahren, Rangieren, Motor anlassen und Türen schlagen resultierende Lärm berechnet und etagenweise nach dem überschläglichen Berechnungsverfahren als Flächenschallquelle modelliert (gleichmäßig über die Fläche verteilte Lärmquelle). Da ein Dämmmaß für die vorgesehene Fassadengestaltung (Aluminiumstreckgitter mit offenen Feldern) nicht bekannt ist, wird im Sinne eines konservativen Ansatzes hier eine freie Schallausbreitung von den einzelnen Parkdecks zugrunde gelegt.

Die Zu- und Ausfahrt der Stadtteilgarage wird als Linienschallquelle nach RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straße) abgebildet. Dabei ist auf Grund der o.a. Zahl der Bewegungen von folgenden durchschnittlichen Belastungen auszugehen:

- tags: 13,6 Pkw/h,
- nachts: 3,4 Pkw/h.

Auf der Grundlage dieser Daten wurden am nächstgelegenen Wohnhaus Kriegerstraße 39 folgende Immissionspegel gemessen:

- im EG: 48,6 / 42,6 dB(A), (Tag- / Nachtwert),
- im 4 OG: 47,4 / 41,4 dB(A), (Tag- / Nachtwert).

Der gesamte Baublock ist als Mischgebiet zu bewerten. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein MI-Gebiet sind nach der DIN 18005 bei Verkehrslärm mit 60 / 50 dB(A) (Tag- / Nachtwert) angegeben. Dieses Wertepaar wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten. Selbst die für ein WA-Gebiet angegebenen Orientierungswerte, die 5 dB(A) niedriger liegen, werden noch nicht erreicht. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Errichtung des Stadtteilparkhauses.

### **3.2 Naturschutz**

Die Flächen des Bebauungsplanes sind bereits versiegelt bzw. bebaut. Die Flächen haben kaum Bedeutung für den Naturschutz. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten. Der vorliegende Bebauungsplan sieht keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte vor. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### **3.3 Altlasten**

Das Grundstück Kriegerstraße 40/40a ist durch langjährige betriebliche Nutzung geprägt. Die rückwärtige Fläche wurde nicht nur von der Elektrofirma, sondern seit 1950 schon als Autohalle mit Tankstelle, Werkstatt und Waschhalle genutzt. Ferner wurde u. a. auch eine Spritzlackieranlage mit Farbenlager betrieben. Im vorderen Bereich (Kriegerstraße 40A) war ab 1955 eine Tankstelle inkl. Wagenpflege ansässig. Möglicherweise sind auf den Grundstücken noch Tanks vorhanden.

Aufgrund der Ergebnisse der historischen Recherche wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Aus einer vorgefundenen Auffüllung (0,6 bis 3 m mächtig, Materialzusammensetzung: Sand, Bauschuttbestandteile, kleine Kohlestückchen, vereinzelt Schlacke, feinkörnige Kohle und Asche) ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen. Im Bereich der geplanten Stadtteilgarage wird das Material bei der Baumaßnahme entnommen werden bzw. versiegelt sein. Auf der vorderen Fläche ist aufgrund der notwendigen Einfahrt nicht mit einer Entsiegelung der Flächen zu rechnen. Sollten doch Teilbereiche als Vorgärten o. ä. angelegt werden, so ist das Material gegebenenfalls auszutauschen oder die Unbedenklichkeit nachzuweisen.

Aus den vorliegenden Bodenluft-Ergebnissen für das hintere Grundstück ergibt sich ebenfalls keine Nutzungseinschränkung.

In einer Grundwassermessstelle im Hof des Grundstücks wurde eine Grundwasserbelastung durch einen erhöhten CKW-Wert (Chlorierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Mit einem größeren Schadensfall ist jedoch nicht zu rechnen. Kurzfristig wird hier ein Pumpversuch durchgeführt, um die Größe des Schadens einzuschätzen. Bei der derzeit geplanten Baumaßnahme ist kein größerer Eingriff in Boden oder Grundwasser geplant. Mögliche Schadstoffquellen würden also nicht entfernt werden. Eine evtl. später erforderliche Sanierungsmaßnahme wäre aufgrund der späteren Bebauung dann erschwert. Es ist daher nachzuweisen, dass es sich hier nicht um einen sanierungswürdigen Schaden handelt oder gegebenenfalls sicherzustellen, dass eine notwendige Sanierung weiterhin möglich ist. Dazu ist eine

Abstimmung mit der Region Hannover (untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) erforderlich.

Die Bodenluft-Ergebnisse im vorderen Grundstücksbereich (Hs.-Nr. 40A) weisen auf einen punktuellen CKW-Schaden hin. Kurzfristig wird hier eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt werden, um einen größeren Schadensfall auszuschließen. Bei einer Umnutzung der Fläche ist nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch die Bodenluftbelastung (z.B. Kellerräume) nicht entsteht. Andernfalls sind entsprechende technische Maßnahmen durchzuführen. Vermutlich kann der Schaden jedoch mit der Baumaßnahme entfernt werden.

Die noch ausstehenden Untersuchungen werden in Kürze durchgeführt. Bis zum Satzungsbeschluss wird dann eine endgültige Bewertung vorliegen.

### **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 wird daher empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundstück eine Oberflächensondierung durchführen zu lassen.

### **4. Kosten für die Stadt**

Durch den Bau einer Stadtteilgarage wird Parkraum geschaffen und das Wohnquartier vom ruhenden Verkehr in den öffentlichen Verkehrsflächen entlastet. Dies liegt auch im Interesse der Landeshauptstadt Hannover. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung ist die Stadt daher grundsätzlich zu einer anteiligen Förderung dieses Projektes bereit. Allerdings kann eine Bezuschussung dieser Maßnahme nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Bereich Stadtplanung, April 2004

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/21.04.2004