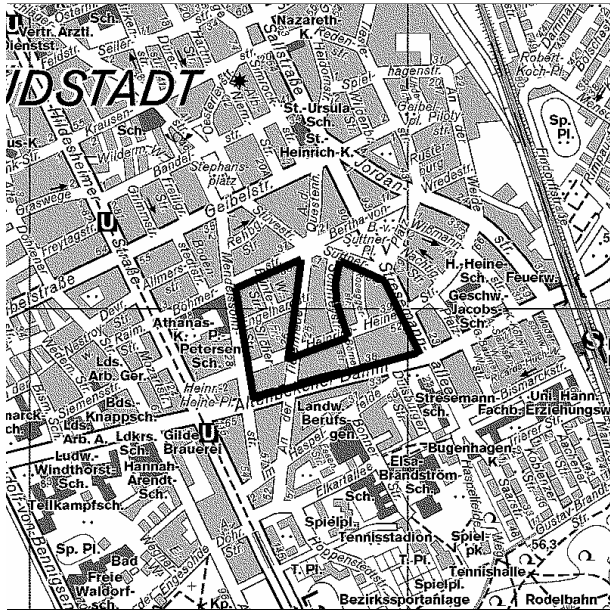


Anlage 2 zur Drucksache Nr.

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 24, 6. Änderung
- Heinrich-Heine-Straße -
Vereinfachtes Verfahren
Textliche Änderung



Stadtteil: Südstadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Böhmerstraße, An der Tiefenriede, Heinrich-Heine-Straße, Sohnreistraße, Bertha-von-Suttner-Platz, Stresemannallee, Altenbekener Damm und Mendelssohnstraße.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 24 ist einer von 13 Bebauungsplänen, die 1971 in einem Sammelverfahren hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seinerzeitigen Fassung – 1968 - umgestellt werden sollten. Grundlage für die Inhaltsbestimmung zur Art der baulichen Nutzung war bis dahin die u.a. nach der Bauregellungsverordnung aus dem Jahr 1936 erlassene Bauordnung für die Hauptstadt Hannover aus dem Jahr 1943. Mit der Umstellung sollte die BauNVO Bestandteil der Bebauungspläne werden. Die Umstellung für den Bebauungsplan Nr. 24 erfolgte im Rahmen der 5. Änderung des Planes.

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 die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes gewollten Festsetzungen – reine Wohngebiete (WR) nach der BauNVO 1968 - auch heute noch den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen, soll die Umstellung auf die BauNVO, diesmal allerdings auf die aktuelle Fassung von 1990 und in fehlerfreier Weise, wiederholt werden. Die Umstellung auf die BauNVO 1990 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, weil die in bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 festgelegten Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbaufläche dar; die Festsetzungen sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan Nr. 24 in seinen ursprünglichen Abgrenzungen erfasste noch den Bereich Bertha-von-Suttner-Platz, Sohnreyastraße, Heinrich-Heine-Straße und „An der Tiefenriede“. Hier wurde der Bebauungsplan Nr. 1177 aufgestellt und 1986 zur Rechtskraft gebracht.

Der verbliebene Änderungsbereich ist fast vollständig nach den Vorgaben des Ursprungsplanes und seiner Änderungen – reine Wohnbebauung – samt bebaut. Eine „Blockinnennutzung“ sollte, mit Ausnahmen, nicht erfolgen; Läden und Büros sind möglich.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden zusätzliche Baurechte nicht geschaffen. Es handelt sich überwiegend um ein ruhiges Wohngebiet mit geschlossener Blockrandbebauung in III – V-geschossiger Bauweise. Neben Wohnungen sind im Geltungsbereich der Planänderung in geringer Anzahl Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, also durchweg wohngebietsverträgliche Nutzungen, die nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes entspricht den damaligen planerischen Zielvorstellungen. Da eine Umstrukturierung des Plangebietes nicht gewollt ist und Rechtssicherheit für die dort Ansässigen geschaffen werden soll, ist die Festsetzung eines WR-Gebietes nach der BauNVO (1990) sachgerecht.

3. Verkehr und Versorgung

Mit der Einleitung der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 24, Umstellung der Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO (1990) ändert sich an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen nichts. Ein Mehrbedarf an Kinderspielplätzen, Kindertagesstätten sowie Schulen wird nicht ausgelöst. Unmittelbar angrenzend am Plangebiet befinden sich mehrere Schulen (Stresemannschule, Peter-Petersen-Schule, Geschwister-Jacob-Schule, Heinrich-Heine-Schule). Nördlich des Planes angrenzend „Am Bertha-von-Suttner-Platz“ befindet sich ein großer Spielplatz. Im Bereich der Kindertagesstätten bestand für die Südstadt im Jahr 2003 ein rechnerischer Überhang.

Das Plangebiet selbst ist mit dem vorhandenen Verkehrsnetz erschlossen. Im Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Altenbekener Damm befindet sich die Stadtbahnstation der Linien 1, 2 und 8. Auf der Straße „Altenbekener Damm“ verkehren verschiedene Buslinien. Leitungen und Kanäle sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

4. Umweltverträglichkeit

Aufgrund eines bekannten Schadens in der Südstadt liegen am nördlichen Rand des Bebauungsplanbereiches Kontamination des Grundwassers vor. Mit dem natürlichen Abstrom bewegen sich die restlichen Schadstoffe in nordwestlicher Richtung vom Einzugsbereich des Bebauungsplanes weg, eine unmittelbare Gefahrenlage für Menschen liegt nicht vor.

Südwestlich des Plangebietes (Luftlinie ca. 160 m) befindet sich auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 132 die Gilde Brauerei. Das Betriebsgeschehen kann hier zu Geruchs- und Lärmimmissionen im Plangebiet führen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionschutzes wäre nach dem Abstandserlass des Landes NRW vom 02.04.98 für Brauereien ein Schutzabstand von 200 m zur Wohnbebauung notwendig. Bei gewachsenen Situationen, wie hier in der Südstadt, lassen sich solche aus dem Trennungsgrundsatz abgeleiteten Abstände nicht mehr erzielen; hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da die Bebauung - wie zuvor erwähnt - abgeschlossen ist, für die ruhigen Innenbereiche der Baublöcke Rechtssicherheit vermittelt werden soll, soll trotz der gelegentlichen Belastungen durch den Brauereibetrieb an der Festsetzung von reinen Wohngebieten festgehalten werden.

Ferner befinden sich im Bereiche des Bebauungsplanes fünf Verdachtsflächen. Diese ehemaligen bzw. noch im Betrieb befindlichen Unternehmen bezogen bzw. beziehen sich auf die Branchen Kfz-Werkstatt, Druckerei, Textilreinigung, Lack- und Farbenherstellung sowie Lebensmittel-

telherstellung. Mit kontaminierten Böden muss gerechnet werden. Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Verunreinigungen vor.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Bebauung abgeschlossen ist.

5. Kosten

Durch die Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen
und Stadtentwicklung, Juli 2004

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 12. Juli 2004