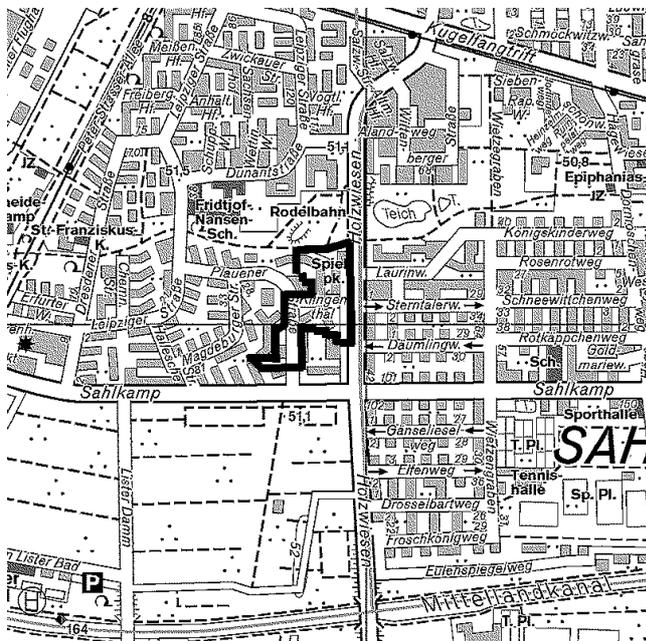


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1301, 2. Änderung
- Baugebiet Holzwiesen /
Stadtplatz Plauener Straße -

Stadtteil Vahrenheide

Bebauungsplan der Innenentwicklung



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Grünzug Vahrenheide, die Straße Holzwiesen, die Zufahrt zum Parkhaus Plauener Straße 35A sowie die Nordgrenze des Parkhausgrundstücks, die Nord- und Westgrenze des Grundstücks Plauener Straße 29 und 31, die Nordgrenze des Grundstücks Plauener Straße 28, die Verlängerung dieser Grenze nach Westen bis zum Grundstück Sahlkamp 87, ein nördliches Teilstück der östlichen Grenze der Grundstücks Sahlkamp 87 sowie die Verbindung bis zum Grundstück Plauener Straße 16 - 26 (gerade), die Süd- und Ostgrenze des Grundstücks Plauener Straße 16 - 26 (gerade), die Plauener Straße bis zur Nordgrenze der Petra-Kelly-Straße sowie die Ostgrenzen des Grundstücks der Seniorenbegegnungsstätte Petra-Kelly-Straße 1 und der Grundstücke Plauener Straße 23A und 23/25.

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Städtebauliche Ziele	4
2.1 Städtebauliches Konzept / Investorenwettbewerb	4
2.2 Bauland	5
2.3 Verkehr, Versorgung, Infrastruktur	6
2.4 Öffentliche Grünflächen	8
2.4.1 Spielpark	8
2.4.2 Stadtteilplatz	8
3. Umweltverträglichkeit	9
3.1 Lärmschutz	9
3.2 Naturschutz	10
3.3 Altlasten	11
3.4 Kampfmittelbeseitigung	11
4. Kosten für die Stadt	11

1. Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vahrenheide und ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Vahrenheide - Ost. Ziel der Sanierung ist die nachhaltige Aufwertung einer Großsiedlung der sechziger und siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts.

Für die Realisierung des Sanierungszieles, nämlich nach dem Abriss eines Großteils der Hochhausbebauung Klingenthal auf dem Areal eine Einfamilienhaussiedlung zu entwickeln, wurde 2004 / 2005 ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Grundlage des Wettbewerbs war der Bebauungsplan Nr. 1301, 1. Änderung.

Der ausgewählte Wettbewerbsentwurf weicht jedoch in einigen städtebaulich relevanten Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1301, 1. Änderung ab. Deshalb wird eine erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Neben den geplanten Änderungen für das Baugebiet Holzwiesen soll die vorliegende Bebauungsplanänderung im Bereich der ehemaligen Ladenzeile Plauener Straße eine öffentliche Grünfläche und einen geänderten Verlauf des daran südlich angrenzenden öffentlichen Weges ermöglichen.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im Flächenutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Symbol für eine Alteneinrichtung. Nördlich angrenzend ist der Grünzug Vahrenheide als allgemeine Grünfläche dargestellt. Weiterhin ist die Straße Holzwiesen als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Zwischen der Wohnbaufläche und der Hauptverkehrsstraße verläuft ein schmaler Streifen allgemeine Grünfläche, die den genannten Grünzug mit den Kleingartenflächen südlich der Straße Sahlkamp verbindet. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Symbol für einen Spielplatz.

Die Darstellungen des im Maßstab 1:10.000 bzw. 1:5.000 vorliegenden Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf, so dass u.a. von einer gewissen Generalisierung kleinerer Flächen ausgegangen werden muss und z.B. die Grenzen der aneinander liegenden Nutzungen auch als „fließend“ zu betrachten sind. Sie werden erst mit den Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne exakt festgelegt. In der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wird daher, wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1301, ein Teil der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete entlang der Straße Holzwiesen zu Lasten der dargestellten öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist es möglich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für die Bebauungsplanänderung vor:

1. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, im vorliegenden Fall der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes und der Ermöglichung einer öffentlichen Grünfläche als Stadtteilplatz.
2. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
3. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.

4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Städtebauliches Konzept / Investorenwettbewerb

Das Sanierungsziel sieht vor, auf dem Areal der ehemaligen Hochhausbebauung Klingenthal eine Einfamilienhaussiedlung zu entwickeln. Dazu wurde in den Jahren 2004 / 2005 ein Investorenwettbewerb auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1301, 1. Änderung durchgeführt.

Von drei abgegebenen Arbeiten waren zwei vollständig, die dritte Arbeit konnte im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt werden, da sie nicht anonym und zudem ohne Verfassererklärung abgegeben worden war.

Die Auswahlkommission war u.a. zusammengesetzt aus Mitgliedern der Sanierungskommission, der GBH, Mitgliedern des Stadtteilforums (Partizipationsgremium im Rahmen der Sanierung Vahrenheide - Ost) und der Verwaltung.

Der von der Auswahlkommission ausgewählte Wettbewerbsbeitrag sieht eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern vor. Das Planungsgebiet nördlich und südlich der Petra-Kelly-Straße wird in vier Wohnhöfe unterteilt, wobei sich die geplanten Reihenhäuser um jeweils einen Gemeinschaftshof gruppieren. Der erste Wohnhof mit 29 Gebäuden ist bereits südöstlich der Petra-Kelly-Straße realisiert worden. Auf den vier Quartiersplätzen werden Gemeinschaftshäuser vorgesehen.

Entlang der Straße Holzwassen entsteht eine weitestgehend geschlossene Straßenrandbebauung aus II ½ - geschossigen Reihenhäusern. In östlicher Verlängerung der Petra-Kelly-Straße wird der öffentliche Fuß- und Radweg von zwei Torhäusern flankiert.

Die genannte Auswahlkommission beurteilte den ausgewählten Wettbewerbsbeitrag unter besonderer Beachtung der Punkte Städtebau, Architektur, Funktionalität der Grundrisse und Wirtschaftlichkeit wie folgt:

„Im Ergebnis lässt die Arbeit eine gute funktionierende städtebauliche Grundkonzeption erkennen. Die Wohnungsnahbereiche werden vom Kfz-Verkehr freigehalten. Die Siedlung wird in 4 Teilbereiche gegliedert. Die einzelnen Teilbereiche erhalten durch die Anordnung eines Quartiersplatzes ihre besondere Qualität.

Die Arbeit zeichnet sich angesichts der ungewissen Zielgruppe durch die Verwendung mehrerer unterschiedlicher Gebäudetypen aus.

Die in der Diskussion von einigen Mitgliedern der Auswahlkommission als starr und riegelhaft bezeichnete Randbebauung an der Straße Holzwassen wird letztlich als städtebauliches Rückgrat und Identitätsmerkmal der neuen Siedlung akzeptiert. Über eine Anordnung der Stellplätze in größerer Nähe zu den Wohngebäuden soll nachgedacht werden. Angesichts der Ausbildung der Nebenanlagen als städtebaulich tragende Elemente wird der Verfasser aufgefordert, gleich zu Beginn des Vertriebs auf deren Realisierung hinzuwirken. ...“

Dem Verfasser der zweiten Arbeit, die auf dem Einsatz nur eines Gebäudetyps, dem Doppelhaus als „wachsendes Haus“ basierte, sollte trotz der relativ hohen Gebäudekosten Gelegenheit gegeben werden, die Marktfähigkeit seines Vorschlages zu erproben. Die Auswahljury hatte daher vorgeschlagen, unter Zugrundelegung der städtebaulichen Konzeption der oben erläuterten Arbeit solle das Erschließungskonzept für den diesem Investor zugeordneten nördlichen Bereich des Baugebietes überarbeitet werden. Bei dem daraufhin vorgelegten Entwurf handelte es sich jedoch nicht um eine Überarbeitung des ausgewählten Baukonzeptes, sondern um einen neuen städtebaulichen Entwurf, so dass der wesentliche Grund für die Vergabeentscheidung der Jury entfiel und nicht mehr weiter verfolgt wurde.

Das gesamte Areal soll daher auf der Grundlage der Baukonzeption des oben beschriebenen ausgewählten Entwurfes bebaut werden.

Mit der Durchmischung des heutigen Geschossbaugebietes mit Einfamilienhäusern trägt dieser Entwurf zur Erreichung folgender wesentlicher Sanierungsziele bei:

- Veränderung der einseitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.
- Schaffung eines Angebotes an verbesserten Wohnmöglichkeiten innerhalb des Sanierungsgebietes.
- Entwicklung tragfähiger Nachbarschaften.

2.2 Bauland

Entsprechend den genannten städtebaulichen Zielen werden die betreffenden Baugebiete weiterhin als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden in den Baugebieten nördlich und südlich der Petra-Kelly-Straße entsprechend der geplanten - und im südöstlichen Baufeld bereits realisierten - Entwurfskonzeption festgesetzt. Sie werden mit Baugrenzen begrenzt. Diese Baugrenzen dürfen zur Straße Holzriesen durch untergeordnete Gebäudeteile um maximal 2 m auf 25 % der Gebäudefronten überschritten werden, wenn dies aus Gründen der Einzelgestaltung erforderlich ist. An dieser Stelle ist dieses Gestaltungselement unschädlich, da die Verkehrsfläche der Straße Holzriesen genügend Freiraum bietet.

Die geplanten Wohnhöfe umschließen eine nicht überbaubare Fläche, die als Gemeinschaftsplatz (Spiel- und Freifläche) hergerichtet werden soll. Diese Wohnhöfe werden als Gemeinschaftsflächen den umliegenden Bauflächen zugeordnet. Dadurch ist eine Anrechnung dieser Freifläche auf das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke möglich. Lediglich im nordwestlichen Quartier im Anschluss an die Altenwohnanlage mit Seniorenbegegnungsstätte der GBH wird auf die Festsetzung dieser Gemeinschaftsfläche verzichtet, um hier im Anschluss an die vorhandene Bebauung über eine großzügiger angelegte überbaubare Fläche möglichst viel Gestaltungsspielraum in der baulichen Entwicklung zu ermöglichen. Die Möglichkeit zur Anlage eines Wohnhofes ist trotzdem weiterhin gegeben.

Aufgrund der Zuordnung der Freiflächen zu den Baugrundstücken kann weiterhin die bereits bisher geltende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) muss jedoch aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung von 0,6 auf 0,8 erhöht werden. Diese Werte liegen weiterhin im Rahmen der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Herichtung der Gemeinschaftsflächen führt zu einer Auflockerung der verdichteten Bebauung. Ferner sind in der Umgebung des Quartiers genügend Freiflächen, wie z.B. der Grünzug Vahrenheide vorhanden, die einen Ausgleich ermöglichen.

Wie bisher ist überwiegend eine II-geschossige Bebauung vorgesehen. Zur Betonung des Siedlungseingangs an der Straße Holzwiesen nördlich und südlich des Fußweges zur Petra-Kelly-Straße soll an dieser Straße allerdings eine etwas höhere Bebauung mit III Geschossen ermöglicht werden. Entsprechend wird auch die GFZ auf 1,2 erweitert, so dass die beiden Grundstücke intensiv genutzt werden können. Auch dieser Wert liegt im Rahmen der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Das südliche Gebäude ist bereits vorhanden.

Bisher wurde in den betreffenden Baugebieten keine Bauweise festgesetzt. Um das beschriebene städtebauliche Ziel zu erreichen, nämlich die Ausformung einer geschlossenen Struktur um einen Wohnhof herum, wird nunmehr die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Bisher waren in den festgesetzten Wohngebieten zum Teil Flächen für Garagen und Stellplätze vorgesehen. Diese Flächenbelegungen können mit dem neuen städtebaulichen Konzept nicht mehr berücksichtigt werden. Flächen für Garagen werden nicht mehr festgesetzt, da dieses eine weitere Verdichtung des Quartiers bewirken würde. Für Stellplätze werden neue, dem Baukonzept entsprechende Flächenzuordnungen getroffen.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind zum Teil Carports zulässig. Lediglich in engen räumlichen Situationen, wie im südlichen Bereich der bereits vorhandenen Wohnquartiere muss auf Carports verzichtet werden. Dies gilt auch für eine Stellplatzfläche nördlich des Fuß- und Radweges zur Petra-Kelly-Straße, um eine optische Verengung der öffentlichen Fläche, auf der eine platzähnliche Situation geschaffen werden soll, zu vermeiden.

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

Das bisher festgesetzte allgemeine Wohngebiet westlich der Plauener Straße und südlich des festgesetzten Stadtplatzes entfällt gänzlich zugunsten einer Erweiterung des Stadtteilplatzes, der hier im Zusammenhang mit einem Teil des südlich angrenzenden Parkplatzes eine Grünfläche erhält. Hierzu wird unter Pkt. 2.4.2 „Stadtteilplatz“ ausführlich Stellung genommen.

Im südwestlichen Bereich soll die räumliche Situation zwischen den Gebäuden Plauener Straße 28 und Plauener Straße 24 / 26 durch Neuordnung der Grundstücke aufgewertet werden. Die öffentlichen und privaten Flächen sollen eindeutig zugeordnet werden und der öffentliche Fuß- und Radweg eine klare Wegführung erhalten. Er verläuft nunmehr geradlinig von der Plauener Straße zum Gebäude Sahlkamp Nr. 87 unmittelbar südlich am Stadtteilplatz entlang. Die ehemaligen Wegeflächen werden nunmehr dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und entsprechend den dortigen bisherigen Ausweisungen festgesetzt.

Die von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffenen Baugebiete im Bereich der Bauungsplanänderung werden unverändert entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen. Dies betrifft zwei Bereiche, und zwar das Grundstück Lotte-Lemke-Straße 6 / 8 sowie Teilflächen des Grundstücks Plauener Straße 14 bis 26 (gerade) westlich des Stadtteilplatzes.

2.3 Verkehr, Versorgung und Infrastruktur

Das Plangebiet ist erschlossen und mit Infrastruktur versorgt. Die geplante Entwurfsidee macht es jedoch erforderlich in einigen Bereichen notwendige Verschiebungen zwischen öffentlichen Erschließungsflächen (überwiegend Fuß- und Radwege) und überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen. Dies betrifft im Einzelnen:

- Der Fuß- und Radweg zwischen der Petra-Kelly-Straße und der Straße Holzwiesen erhält eine südliche Erweiterung. Hierdurch kann in zentraler Lage und im Bereich der Eingangssituation der Wohnquartiere eine kleine Platzsituation geschaffen werden.
- Zur Sicherung der Erschließung der südöstlichen Bebauung wird die Zufahrt zur Hochgarage Plauener Strasse Nr. 35A als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der im Weiteren verlaufende Fuß- und Radweg erhält zur Ausbildung des geplanten Gemeinschaftshofes eine neue Führung. Im nördlichen Bereich Richtung Petra-Kelly-Straße wurde er von einem Wohngebäude überbaut. Das dort festgesetzte Gehrecht für die Anlieger sowie die festgesetzte Durchfahrtshöhe von mindestens 2,45 m sichert die Durchlässigkeit des Baugebietes nach Norden. Ferner muss die Erreichbarkeit des über ein Leitungsrecht für die Stadtgemeinde Hannover gesicherten Schmutzwasserkanals gesichert sein.
- Das südwestlich der Petra-Kelly-Straße geplante Wohnquartier wird über mehrere neu mit Gehrechten zu belastenden Flächen vom genannten Fuß- und Radweg aus, von der Petra-Kelly-Straße aus und von der Plauener Straße aus im Inneren erschlossen.
- Wie oben bereits erwähnt, ist es Ziel, die räumliche Situation zwischen den Gebäuden Plauener Straße 28 und Plauener Straße 24 / 26 durch Neuordnung der Grundstücke aufzuwerten. Die öffentlichen und privaten Flächen (u.a. Stellplätze) sollen eindeutig zugeordnet werden und der öffentliche Fuß- und Radweg zwischen der Plauener Straße und dem Wohngebäude Sahlkamp Nr. 87 eine klare geradlinige Wegeführung erhalten. Die bisherigen öffentlichen Flächen werden dadurch dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.
- Die bereits bestehenden Parkplätze auf dem Stadtteilplatz, die ehemals der Ladenzeile Plauener Straße zugeordnet waren, bleiben erhalten und werden als öffentliche Parkfläche festgesetzt.
- Vereinzelt müssen infolge des geplanten Baukonzeptes Leitungs- und Wegerechte für die Landeshauptstadt Hannover verlagert, neu festgesetzt oder aufgehoben werden, da sie auf anderen Flächen oder nicht mehr benötigt werden.

Insgesamt gesehen wird das Erschließungsnetz mit diesen geplanten Maßnahmen zwar ausdifferenziert, der Flächenbedarf wird allerdings nicht zunehmen.

Für die zur Gewährleistung der Elt-Versorgung bereits eingerichtete Trafostation südlich des Stadtplatzes wird ein entsprechendes Symbol ausgewiesen.

Zur Energiegewinnung ist vorerst ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Die südlich ausgerichteten Dachflächen der geplanten Gebäude können mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet werden. Zukünftig ist der Anschluss an eine Holzhackschnitzelanlage der Altenwohnanlage nördlich der Petra-Kelly-Straße geplant.

Die Entsorgungssituation des Baugebietes stellt sich wie folgt dar:

Die bereits vorhandenen neuen Einfamilienhäuser an der Straße Holzwiesen werden individuell entsorgt. Die Entsorgung der hinterliegenden Grundstücke ist über einen Müllsammelplatz geplant, der direkt an der für das Leerungsfahrzeug befahrbaren Straße Holzwiesen liegen sollte.

Eine ähnliche Entsorgungssituation ist auch für die drei anderen geplanten Wohnquartiere denkbar, wobei die Petra-Kelly-Straße, die Lotte-Lemke-Straße, die Plauener Straße sowie die Straße Holzwiesen von Entsorgungsfahrzeugen direkt befahren werden können.

Es ist geplant, die Petra-Kelly-Straße an der Straße Holzwiesen mit umlegbaren Pollern zu versehen und auf diese Weise für den Durchgangsverkehr zu sperren. Die Straße soll nur für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge durchgehend zu befahren sein. Direkt an der Ein-

mündung befindet sich auf der Straße Holzwiesen eine Querungshilfe für Fußgänger, die das Ein- und Ausbiegen von Entsorgungsfahrzeugen behindert. Diese Querungshilfe soll verlegt werden, so dass eine problemlose Entsorgung ermöglicht wird.

Das bisher für die Feuerwehr ausreichend dimensionierte und einsatztaktisch sinnvoll angelegte Leitungswassernetz Holzwiesen, Plauener Straße und Umgebung ist wegen der verdichteten Bebauung durch vier Wohnhöfe mit beschilderten Unterflurhydranten in der öffentlichen Verkehrsfläche des Straßenraumes zu erweitern. Die Hydranten müssen etwa 100 - 150 Meter voneinander entfernt liegen. Eine Löschwassermenge von 800 Litern je Minute muss aus jedem Hydranten entnommen werden können.

Durch die geplante Bebauung mit Reihenhäusern dürfen die Hauseingänge nicht weiter als maximal 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Andernfalls wären Feuerwehrzufahrten anzulegen.

Das Plangebiet ist über die Buslinien 135 (Haltestelle Plauener Straße) und 122 (Haltestelle Sahlkamp) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Weiterhin stellt die Stadtbahnlinie 2 über die Kugelfangtrift und den Vahrenheider Markt die Verbindung zur Innenstadt her.

2.4 Öffentliche Grünflächen

2.4.1 Spielpark

Der bereits vorhandene Kinderspielpark Holzwiesen im nordöstlichen Bereich der Bebauungsplanänderung bleibt überwiegend unverändert erhalten. Die Infolge einer Neuvermessung erfolgten minimalen Korrekturen der Grundstücksgrenzen an den öffentlichen Flächen wurden aufgenommen. Der Spielpark umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m². Unmittelbar angrenzend verläuft der öffentliche Grünzug Vahrenheide. Damit stehen für die angrenzenden Wohngebiete ca. 8 ha Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung. Die Spielplatzqualität und die Versorgung des Plangebietes mit Grünflächen sind damit als gut zu beurteilen.

2.4.2 Stadtteilplatz

Im ehemaligen Nahversorgungszentrum „Ladenzeile Plauener Straße“, ehemals Standort eines Supermarktes, Bistros, Kiosks und einer Apotheke stand bereits seit 1999 ein Großteil der Ladenflächen über mehrere Jahre leer. Mit Blick auf die Konzentration im Bereich der Einkaufsmärkte galt schon zu dieser Zeit der Standort als nicht mehr marktfähig für einen Supermarkt. Die Ladenzeile stellte vom Grundstückszuschnitt, ihrer Kubatur und Gestalt zudem einen städtebaulich-stadtgestalterischen Missstand dar. Bisheriges Ziel der Umgestaltung des Bereiches Ladenzeile Plauener Straße war daher:

- Die Wiederherstellung einer Nahversorgung für die Bewohner aus dem Bereich Petra-Kelly-Straße / Plauener Straße.
- Die Herrichtung von Ladenflächen für Existenzgründer aus dem Bereich Einzelhandel, Dienstleistungen.
- Die Beseitigung des städtebaulich-stadtgestalterischen Missstandes, die gestalterische Aufwertung des Gebäudes und Umgestaltung der umgebenden Freiflächen zu einem Stadtplatz.

In diesem Sinne wurde ein Teil der nicht mehr benötigten Verkaufsflächen (Supermarkt) im Jahr 2001 abgebrochen und ein barrierefreier Stadtplatz mit Springbrunnen hergerichtet. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Plauener Straße ist ein öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität entstanden und dadurch die Wohnungssituation verbessert worden. Seit 2001 wurde versucht für die restlichen Gebäude der Ladenzeile Mieter bzw. Investoren zu finden, um entsprechend des Sanierungszieles hier Nahversorgungsangebote für die Be-

wohnerinnen und Bewohner aus dem Umfeld anzubieten. Im Oktober 2004 wurde das Grundstück dann ohne Erfolg zum Verkauf ausgeschrieben. Durch den mehrjährigen Leerstand und Vandalismus befand sich das Gebäude mittlerweile in einem zunehmend desolaten Zustand.

Es konnte kein Investor - mit einem nachhaltigen Konzept - gefunden werden. Inzwischen bestand dann neben einer allgemein kritischen Beurteilung der Marktfähigkeit der Ladeneinheit Plauener Straße zudem die Gefahr, dass durch eine Wiederbelebung der Ladenzeile Plauener Straße Kaufkraft aus den beiden bestehenden Einzelhandelsstandorten in Vahrenheide - Ost (Vahrenheider Markt und Sahlkamp Markt) abgezogen wird und diese damit gefährdet sind.

Aufgrund der geschilderten erfolglosen Anstrengungen, den Einzelhandelsstandort wieder zu beleben bzw. andere Nutzungen für die Gebäude zu finden, wurde das Gebäude Ende 2008 abgerissen und es ist ein Freiflächenkonzept für den Bereich entwickelt worden.

Ziel ist es, den bestehenden Stadtteilplatz durch einen öffentlichen grünen Platz auf dem Grundstück der ehemaligen Ladenzeile zu ergänzen. Dieser soll zum Verweilen einladen und Sitzmöglichkeiten bieten. Der entsprechende Bereich wird daher als öffentliche Grünfläche - Stadtteilplatz - festgesetzt.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Für die Bebauungsplanänderung maßgebend sind die Schallimmissionen von der angrenzenden Straße Holzwassen. Hier verkehren nach der aktuellen Verkehrsmengenkarte Hannover 2008 (Entwurf) etwa 12.400 Kfz/24h bei 3% Lkw-Anteil. Entlang der Straße ergeben sich nach dem Schallimmissionsplan 2008 (Entwurf) für den Straßenverkehr verkehrsbedingte Überschreitungen der Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach DIN 18005 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht.

Für die vorhandenen (und geplanten) Gebäude direkt an der Straße Holzwassen (Ost-, Nord- und Südfassaden) ergeben sich Lärmpegel von 62 bis 67 dB(A) am Tag und 53 bis 60 dB(A) in der Nacht. Dies bedeutet den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und damit die Erfordernis der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume. Besser wäre die Ausrichtung der sensiblen Nutzungen zur lärmabgewandten Gebäudeseite. Die übrigen Gebäude im Bereich der Bebauungsplanänderung sind durch die abschirmende Wirkung der vorgelagerten Gebäude ausreichend gegen den Verkehrslärm geschützt, sofern, wie geplant, der vorhandene Gebäuderiegel entlang der Straße Holzwassen nach Norden fortgesetzt wird. Zum Schutz der Nachtruhe besteht für Schlafräume und Kinderzimmer an den Ost-, Nord- und Südfassaden des östlichen Gebäuderiegels die Erfordernis fensterunabhängiger Belüftungen (z.B. durch schalldämmte Lüfter, Belüftungssysteme), soweit diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen.

In Anlehnung an die DIN 18005 sind die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird daher vorgesehen.

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. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die für das Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (z.B. Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung) vorsieht. 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 Lärmschutzvorkehrungen kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren, wenn die genannten Berechnungsparameter konkret festliegen, ist es möglich, Schalldämmmaße entsprechend den nachfolgend beschriebenen Gesichtspunkten ggfs. zu fordern.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage für die Ermittlung mindestens anzustrebender Innenpegel erscheint es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schutzmaßnahmen 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.

Durch die Maßnahmen des passiven Lärmschutzes werden somit - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - Innenpegel gewährleistet, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zuge dachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

3.2 Naturschutz

Die Bebauungsplanänderung modifiziert bestehendes Baurecht. Bau- und Verkehrsflächen werden neu geordnet sowie eine Grünfläche festgesetzt. Im Planbereich befinden sich überwiegend versiegelte Flächen. Unversiegelte Flächen weisen Scherrasen und vereinzelt Gehölzbestand auf.

Es kommt in geringem Umfang zu einer Neuversiegelung. Gleichzeitig führen der Abriss von Gebäuden und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche zu einer Verbesserung der Entsiegelungsbilanz.

Insgesamt hat das Plangebiet nur einen geringen Wert für Natur und Landschaft. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild ist nicht erkennbar.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine wesentliche Erweiterung der vorhandenen Baurechte nicht vor. Bei Ausführung der Planung ist im Vergleich mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1301 und Nr. 1301, 1. Änderung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Ein Ausgleich ist aus den geschilderten Gründen nicht erforderlich und konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

Die Umgrenzung der Flächen, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die in der bisher gültigen 1. Änderung des Bebauungsplanes in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Straße Holzwassen festgesetzt waren, kann entfallen, da die für die Kompensation des damaligen Eingriffs in Natur und Landschaft erforderliche Anpflanzung von 43 Bäumen im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB bereits erfolgt ist.

3.3 Altlasten

Hinweise auf Boden- und Grundwasserbelastungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

3.4 Kampfmittelbeseitigung

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Gebietes der Bebauungsplanänderung auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Insbesondere handelt es sich dabei um das Grundstück Plauener Straße 14 - 26 (gerade) sowie um den östlich angrenzenden Bereich bis zur Plauener Straße, der als öffentliche Verkehrsfläche sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ferner um den nordöstlichen Bereich des Kinderspielparks. Hier werden bei evtl. Bauvorhaben je nach Bauvorgehensweise baubegleitende Maßnahmen empfohlen. Weiterhin wurden im Bereich nördlich des Fußweges, der die Straße Holzwassen mit der Plauener Straße verbindet, Bodenverfärbungen im Planungsbereich erkannt, entsprechend wird eine Oberflächensondierung empfohlen. Für Teilbereiche war hier jedoch keine Aussage möglich, da der Bereich zum Zeitpunkt der Auswertung durch Strauchbewuchs und durch Schattenwurf von Bäumen nicht einsehbar war. Unmittelbar nördlich der Parkgarage Holzwassen Nr. 35A befindet sich eine kleine Teilfläche, für die eine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen vermutet werden. Hier wird eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Oberflächensondierung empfohlen. Weiterhin sind nördlich der Petra-Kelly-Straße, mit Ausnahme einer Fläche entlang der Straße Holzwassen Bodenverfärbungen bzw. Kriegseinwirkungen erkannt. Hier werden Oberflächensondierungen bzw. baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

Obwohl das Plangebiet erst in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts vollständig bebaut wurde, Gebäude mittlerweile wieder abgebrochen worden sind, und damit zu rechnen ist, dass Kampfmittel und Blindgänger damit beseitigt wurden, liegen der Stadt Unterlagen über derartige Maßnahmen nicht vor. Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollten daher weiterhin Beachtung finden.

Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, Dezernat 23, Zentrale Polizeidirektion Hannover) zu benachrichtigen.

4. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Zur Umsetzung der anvisierten Planung im Bereich der ehemaligen Ladenzeile an der Plauener Straße müssen Grundstücke angekauft bzw. getauscht werden. Mögliche Kosten werden aus Städtebauförderungsmitteln getragen.

Zur Finanzierung der Herrichtung der öffentlichen Grünfläche (Stadtteilplatz) und Neugestaltung der öffentlichen Wegefläche werden ebenfalls Städtebauförderungsmittel eingesetzt.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
März 2009

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/26.03.09