

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 119, 3. Änderung - Sedanstraße -

### Stadtteil Oststadt



### Geltungsbereich:

Grundstück Sedanstraße 71,  
Wegeverbindung nördlich dieses  
Grundstücks von der Sedanstra-  
ße in Richtung Berliner Allee bzw.  
Gartenstraße sowie die Wende-  
anlage westlich des Grundstücks  
Sedanstraße 71.

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119, 2. Änderung, der 1997 in Kraft getreten ist. Es handelt sich hierbei um das städtische Grundstück Sedanstraße Nr. 71, welches z. Z. als Stellplatzfläche genutzt wird sowie um einen nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg. Städtebauliches Ziel damals war der Erhalt dieser Fuß- und Radwegeverbindung sowie die Festsetzung eines Mischgebietes für das Baugrundstück. Durch die Verwendung zwingender Festsetzungen, wie die Baukörperfestlegung durch Baulinien und zwingende Höhenfestsetzungen sollte zudem eine hohe bauliche Dichte an diesem innerstädtischen Standort erreicht werden.

Dieses städtebauliche Ziel ließ sich jedoch nicht verwirklichen, da insbesondere die im anschließenden Baugenehmigungsverfahren erforderliche Nachbarbeteiligung dazu genutzt wurde, den vorgesehenen Abweichungen von den Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht zuzustimmen und den genannten Bebauungsplan in seinem Bestand anfechten zu wollen.

Nach der aktuellen Einschätzung unter Einbeziehung zwischenzeitlich ergangener Gerichtsurteile in vergleichbaren Fällen hätte dieses Vorgehen Erfolgsaussichten. Daher soll der Be-

bauungsplan erneut geändert und insbesondere die ursprünglich geplante bauliche Dichte zurück genommen werden.

Die nunmehr geplanten Festsetzungen entsprechen auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbaufläche und einen Bereich mit Marktfunktion darstellt.

## **2. Städtebauliche Ziele**

### **2.1 Bauland**

Das Nutzungskonzept für das betreffende Grundstück soll weiterhin den bisherigen Planungsabsichten entsprechen. In der Umgebung des Plangebietes ist in der Sedanstraße vorwiegend eine Wohnnutzung vorhanden, im rückwärtigen Bereich in Richtung Berliner Allee überwiegen Gewerbe- und Büronutzungen. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Nutzungen wird der Planbereich weiterhin als Mischgebiet vorgesehen.

Wie bereits in der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes werden auch weiterhin die gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Mischgebieten zulässigen Nutzungen eingeschränkt, die an dieser Stelle nicht standorttypisch sind (sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art). Von derartigen Betrieben gehen Begleiterscheinungen aus, die das typische Erscheinungsbild beeinträchtigen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würden. Diese Einschränkung beinhaltet nur einen Teil der umfangreichen Nutzungspalette eines Mischgebietes. Die allgemeine Zweckbestimmung des geplanten Mischgebietes wird daher nicht in Frage gestellt.

Die festgesetzte überbaubare Fläche wird nicht mehr durch Baulinien, sondern durch Baugrenzen begrenzt, wodurch die Einhaltung der Abstandsvorschriften erforderlich wird. Lediglich bei Verstößen gegen die Abstandsregeln wäre die Einbindung der Nachbarn zwecks Zustimmung durch die Baugenehmigungsbehörde unumgänglich. Bisher sollte in der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die zwingenden Festsetzungen von Baulinien und Traufenhöhen von den Abstandsregelungen abgewichen werden und eine relativ hohe bauliche Dichte an diesem Standort erreicht werden. Das städtebauliche Erfordernis für eine derart hohe Dichte wird nicht mehr gesehen. Es soll vielmehr eine Bebauung ermöglicht werden, die sich an den benachbarten baulichen Gegebenheiten orientiert und sich damit in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen verlängern die bereits vorhandenen Bauflächen entlang der Sedanstraße sowie im westlichen Bebauungsplanbereich den dreigeschossigen Garagen- und Bürokomplex. Parallel zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Fußgängerzone) wird ein zweigeschossiger Gebäuderiegel ausgewiesen, der das Karree zwischen dem Volgersweg, der Sedanstraße, der festgesetzten Fußgängerzone und der westlichen Garagenbebauung schließt. Damit wird die innenliegende Gartennutzung von der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt. Die Baugrenzen in diesem mittleren Grundstücksbereich sind deutlich von den Grundstücksgrenzen zurückgenommen (3 bzw. 5 m), so dass eine mögliche Bebauung nicht zu kompakt wirkt, sondern lediglich die Möglichkeit zur Herstellung eines Verbindungselements zwischen den beiden äußeren Gebäudeteilen gegeben ist.

Statt den bisher festgesetzten, z.T. zwingenden Traufenhöhen von bis zu 72,0 m über NN (ca. 18 m über Straßenniveau) wird nunmehr die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse festgesetzt. Dies sind sowohl im vorderen Grundstücksbereich entlang der Sedanstraße als auch im westlichen Grundstücksbereich Richtung Hamburger Allee jeweils maximal vier Geschosse. Dies orientiert sich an der benachbarten Bebauung in der Sedanstraße und am Volgersweg, die zum überwiegenden Teil drei oder vier Geschosse aufweist.

Das parallel zur Fußgängerzone vorgesehene bauliche Verbindungselement zwischen den beiden äußeren Gebäudeteilen wird zweigeschossig festgesetzt. Aufgrund seiner untergeordneten Funktion soll bei diesem Element die maximale Gebäudehöhe geringer ausfallen.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gilt zur südlichen Grundstücksgrenze die geschlossene Bauweise. Dies entspricht der Struktur im überwiegenden Bereich der Oststadt, einschließlich der Sedanstraße. Zur nördlichen Grundstücksgrenze gilt aufgrund der erforderlichen Einhaltung der Abstandsregelungen die offene Bauweise.

In der Bebauungsplanänderung wird als zulässiges Maß der baulichen Nutzung weiterhin lediglich die Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt. Damit wird der in § 17 (1) BauNVO festgelegte Höchstwert von 0,6 überschritten. Auch das dort festgelegte Höchstmaß für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird leicht überschritten. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sowie unter Beachtung der Abstandsvorschriften kann eine GFZ von knapp 1,6 erreicht werden. Die bereits in der 2. Änderung genannten Gründe für diese Überschreitungen gelten auch weiterhin:

- Der städtebauliche Charakter der im Stadtteil vorhandenen dichten, intensiven Bebauung soll erhalten bzw. ergänzt werden (besondere Citynähe).
- Durch die vorhandene Bahnhofsnähe und die in der Lister Meile verkehrende U-Bahn ist ein günstiger Anschluss durch eine Verknüpfung aller öffentlicher Personennahverkehrseinrichtungen (Bahn, Stadtbahn, Bus) gegeben.
- Unweit des Plangebietes bieten die Eilenriede, der Weißekreuzplatz und der Andreas-Hermes-Platz umfangreiche Freiflächen zu Erholungszwecken an.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die erhöhte Ausnutzung trägt stattdessen zum Erhalt von Grünflächen in den Stadtrandbereichen bei und wirkt so dem Flächenverbrauch in der Stadt entgegen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften (§ 47 Niedersächsische Bauordnung) notwendigen Einstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück zu realisieren. Ein abgesenktes Garagengeschoss, wie es bisher für die Unterbringung der Einstellplätze festgesetzt war, wird aufgrund der Grundwassersituation (s. Abschnitt 3.3 Altlasten) nicht mehr zwingend festgesetzt.

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

## **2.2 Verkehr und Versorgung**

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

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes kann sowohl von der Berliner Allee aus über die vorhandene Wendeanlage als auch von der Sedanstraße aus erfolgen.

Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Sedanstraße und der Berliner Allee bzw. der Gartenstraße soll auch weiterhin erhalten bleiben. Zur Sicherung dieser Nutzung wird sie nunmehr als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt.

Das Konzept für die westlich an die Fußgängerzone anschließende Wendefläche bleibt entsprechend den Planungen in der vorangehenden Bebauungsplanänderung erhalten. Das heißt, die Wendepalette, die auch die gewerblich genutzten Grundstücke Berliner Allee 7 und 9 erschließt, wird zwar im östlichen Bereich etwas verkleinert, ein Wenden für Lkws (wie z.B. auch Müllfahrzeuge) ist allerdings auch weiterhin möglich. Die beiden vorhandenen Straßenbäume werden von der Umgestaltung der Wendeanlage nicht betroffen.

Das Plangebiet ist durch seine innenstadtnahe Lage optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächsten fußläufig erreichbaren Stationen der Stadtbahnen befinden sich am Hauptbahnhof, in der Lister Meile und in der Königstraße.

## **2.3 Infrastruktur**

Aufgrund der reduziert festgesetzten baulichen Dichte wird sich der durch die vorangegangene 2. Änderung des Bebauungsplanes ermittelte Bedarf an Infrastruktureinrichtungen nunmehr verringern. Eine ausreichende Versorgung ist somit sichergestellt.

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes. Auch die anderen notwendigen öffentlichen Folgeeinrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Krankenhäuser und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung bzw. im Stadtteil vorhanden. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der Lister Meile sowie in der Stadtmitte. Ferner entstehen z.Z. am Raschplatz umfangreiche Versorgungseinrichtungen, wie Geschäfte, Praxen usw..

## **3. Umweltverträglichkeit**

### **3.1 Lärmschutz**

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegten Verkehrsdaten haben sich bis zur aktuellen Verkehrszählung von 2001 nur unwesentlich geändert. Das heißt, weiterhin gehen die wesentlichen Immissionen von der Berliner Allee aus. Der Beurteilungsspiegel an der zur Berliner Allee orientierten westlichen Baugrenze des MI-Gebietes liegt bei 55 / 46 dB(A) tags / nachts.

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- / Nachwert) angegeben. Dieses Wertepaar wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken. Schalltechnische Festsetzungen sind daher weiterhin nicht notwendig.

### **3.2 Naturschutz**

Im Plangebiet bilden zwei ca. 30 Jahre alte, im Bereich der festgesetzten Fußgängerzone stehende Eichen die einzige Grünstruktur. Das geplante Baugrundstück ist aufgrund der derzeitigen Stellplatznutzung bis auf einen etwa 2 m breiten Streifen entlang des Zaunes vegetationsfrei, jedoch unversiegelt. Die Fuß- und Radwegeverbindung im Norden ist asphaltiert. Die Freifläche im Westen des Planungsraumes dient der Zufahrt zur Garage des Nachbargrundstückes. Ausgeprägte Gehölzpflanzungen befinden sich nördlich des Plangebietes, sind aber von der Planung voraussichtlich nicht betroffen. Aufgrund dieser faunistischen und floristischen Verarmung ist die Bedeutung der Fläche für den Arten- und Biotopschutz nur gering.

Bei der Realisierung der Planung können folgende Beeinträchtigungen eintreten:

- Erhöhung der Bodenversiegelung verbunden mit einem Freiflächenverlust,
- Verlust eines ortsbildprägenden Baumbestandes,
- Lokalklimatische Veränderung, insbesondere Erwärmung der näheren Umgebung,
- Luftbelastung durch zusätzliche Immissionen,
- Zusätzliche Lärmbelastung durch Verkehr.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 sieht keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte vor. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Auch die beiden Eichen im Bereich der Fußgängerzone sollen erhalten bleiben, so dass hier keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

### **3.3 Altlasten**

Im Plangebiet ist großflächig mit Bau- und Trümmerschutt zu rechnen, der u. a. auf die starke Kriegsbombardierung des Stadtteils zurückzuführen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind historische Recherchen und Untergrunduntersuchungen im Rahmen von Altablagerungserkundungen durchgeführt worden, die u. a. auch Hinweise ergeben, dass Bombentrichter mit verunreinigten Materialien verfüllt wurden. Dieses kann auch für das Plangebiet zutreffen. Diese Materialien weisen überwiegend Schadstoffe mit PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetallen auf. Die Schadstoffwerte können in einer Konzentration vorkommen, bei denen die Materialien den LAGA-Wert Z2 (Einstufung von Schadstoffen in Boden oder Bauschutt nach den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft für Abfall) überschreiten und somit als besonders überwachungsbedürftig eingestuft und dementsprechend ordnungsgemäß entsorgt werden müssen.

Ferner ist das Grundwasser im Plangebiet weiträumig mit CKW (Chlorkohlenwasserstoffen) verunreinigt. Bei Grundwasserabsenkungen ist deshalb im Vorfeld gutachterlich zu prüfen, inwieweit die Schadstoffe auf die geplante Maßnahme und die Bebauung Einfluss haben können. Ebenfalls sollte geprüft werden, ob Ausgasungen von CKW in die Keller- oder Wohnräume gelangen können.

Sind bei Umnutzungen des Grundstücks sensible Nutzungen, wie z.B. Kinderspielflächen oder Nutzgärten geplant, ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob eine Gefährdung durch eine Kontamination mit Schadstoffen im Erdreich sowie Trümmer- bzw. Bauschutt vorliegt und welche Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ggf. getroffen werden müssen. Bei Hinweisen auf Kontamination ist das Team Gewässer- und Bodenschutz der Region Hannover umgehend zu informieren.

### **3.4 Kampfmittel**

Das Plangebiet und seine Umgebung war Ziel von Bombenangriffen während des zweiten Weltkrieges (s. o.). Nach Mittelung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist auf den zur Verfügung stehenden Luftbildaufnahmen eine Bombardierung zu erkennen. Aus Sicherheitsgründen wird daher vor Baubeginn eine Überprüfung durch eine Oberflächensondierung empfohlen.

## **4. Kosten für die Stadt**

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Bereich Stadtplanung, September 2004

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung  
des Entwurfes am 11.11.2004  
zugestimmt.

gez. i. V. Malkus-Wittenberg

gez. Seinige

(Malkus-Wittenberg)  
Bereichsleiterin

Städtischer Oberrat

61.11/15.09.2004

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss überarbeitet. Dabei wurde  
der Punkt 3.3 Altlasten ergänzt und der Punkt 4 Kosten für die Stadt aktualisiert.

Bereich Stadtplanung, Februar 2005

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/24.02.2005