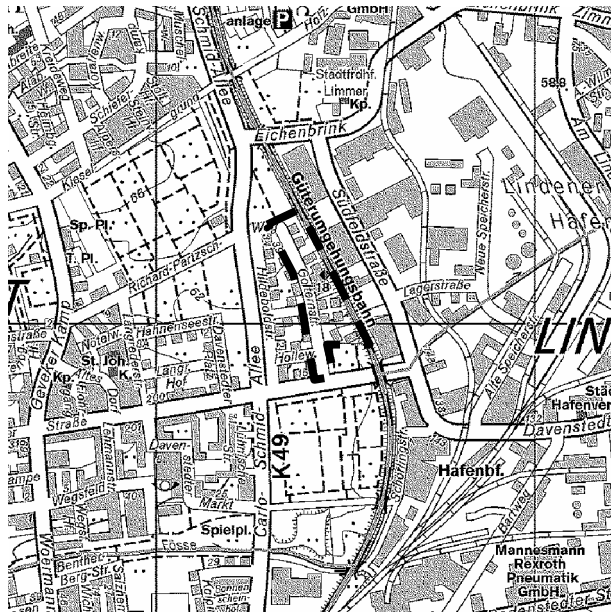


B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 638, 1. Änderung vereinfachte Änderung - Golternstraße -



Stadtteil: Davenstedt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke, die umgrenzt werden durch die Güterumgehungsbahn, die Nordgrenze der Kleingartenkolonie „Reinhold“, die Golternstraße und den Richard-Partzsch-Weg.

1 Zweck des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet ist auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 festgesetzt, so dass Einzelhandelsbetriebe hier ohne eine Flächenbeschränkung zulässig sind.

Großflächiger Einzelhandel ist nur schwer zu steuern und zu verhindern. Durch das Vordringen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebiete alten Planungsrechts können sich besondere Probleme ergeben, da hier die Restriktionen für großflächigen Einzelhandel der BauNVO von 1977 nicht gelten. Daher soll der vorhandene Bebauungsplan an die aktuelle BauNVO angepasst werden.

Weiterhin ist es städtebauliches Ziel, Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit in Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen um funktionsfähige und für die gewerblichen Nutzungen attraktive Gewerbe- und Industriegebiete zu erhalten.

Insbesondere bei aufgegebenen Gewerbestandorten besteht die Gefahr einer unkontrollierten Umnutzung durch Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Standorten.

Dies macht eine planerische Koordination und Regelung der Einzelhandelsentwicklung erforderlich, um die weitere Entwicklung gezielter steuern zu können.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Westen grenzt Wohngebiet an, im Süden Kleingartenfläche und im Osten Fläche für die Eisenbahn und gewerbliche Baufläche. Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2 Städtebauliche Ziele

• Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet sind Großhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Transportunternehmen ansässig. Einzelhandelsbetriebe sind bisher nicht vorhanden. Im nördlichen und im südlichen Bereich sind Kleingärten und darüber hinaus im nördlichen Teil einige Wohnhäuser vorhanden. Anfragen in Bezug auf Einzelhandel liegen bisher nicht vor.

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 638, der hier Gewerbegebiete mit den Ausnutzungsziffern: II- geschossig, GRZ 0,6, GFZ 1,4, sowie eine Fläche für Bahnanlagen ausweist. Im südlichen Teil ist auch ein III- geschossig bebaubarer Bereich mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 ausgewiesen (siehe Anlage zur Begründung).

Das Gewerbegebiet liegt zwischen einem Wohngebiet und der Güterumgebungsbahn. Die heutigen Festsetzungen beschränken das Gebiet auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung hat weiterhin Bestand. Weiter besteht ein deutlicher Abstand zum Davenstedter Markt mit seinen Nahversorgungsstrukturen, so dass nur wenig Bezug zwischen den örtlichen Versorgungsstrukturen und dem Plangebiet besteht.

Die Festsetzungen gelten im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968. Nach dieser Fassung sind in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht der übergemeindlichen Versorgung dienen ohne Flächenbeschränkung zulässig.

- **Bauland**

Die Festsetzungen für das Gebiet werden von der Änderung nur insofern berührt als sie hinsichtlich der Regelung des Einzelhandels ergänzt und hinsichtlich der Definition durch die Baunutzungsverordnung aktualisiert werden.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung aus dem Jahre 1990 beschränkt die Art der Nutzung im Hinblick auf Einzelhandel in der Weise, dass großflächige Betriebe, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben, nicht zulässig sind.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt die bisherige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) weiter.

Im Plangebiet soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden, da hier unter Umständen mit unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen zu rechnen ist. Einzelhandel hätte an diesem Standort eine Reihe städtebaulicher Auswirkungen, die im Widerspruch zur angestrebten Raum- und Siedlungsstruktur stehen.

Dazu gehören:

- die Schwächung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadt- und Ortsteilen (z.B. am Davenstedter Markt, dem Badenstedter- und Ahlemer Zentrum).
- das Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der gewachsenen Zentrums- und Marktbereiche,
- die Bildung von zentrengefährdenden Fachmarkttagglomerationen,
- die extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten, vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten,
- die Erzeugung von Ziel- und Quellverkehr in einer Tempo-30-Zone und Störung des benachbarten Wohngebietes.

Die Stadt Hannover hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit den Fragen des Einzelhandels befasst. Die erarbeiteten Ziele haben heute noch ihre Gültigkeit. Grundlage ist das Rahmenkonzept für Einzelhandel in der Stadt Hannover, welches seit 1985 immer wieder aktualisiert wird, z.B. in 2003 durch das „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ der Firma Cima. Die Zielaussagen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in den Stadtteilen durch Stützung der Nachbarschaftsläden und der lokalen Einkaufsbereiche erhalten werden.
- Die Attraktivität und zentrale Funktion der Innenstadt für Hannover und für das Umland soll erhalten und verbessert werden.

- Kraftfahrzeugverkehr soll durch ortsnahe Angebote vermieden werden. Standorte für den Einzelhandel sollen am öffentlichen Personennahverkehr orientiert sein.

Das Konzept für großflächige, flächenextensive Fachmärkte fordert u.a. den

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in intakten Gewerbe- und Industriegebieten, da Hannover nicht allein auf den Dienstleistungssektor setzen kann. Es werden auch Arbeitsplätze im produzierenden Sektor benötigt. Er ist zugleich die Basis auf der sich der Dienstleistungssektor erst entfalten kann. An Standorten an denen der Einzelhandel Fuß gefasst hat, verschlechtern sich die Chancen für Produktionsbetriebe durch höhere Preise bei Grundstücken, Pachten und Mieten.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV nur mit einer Buslinie erschlossen, deren Haltestellen auch nicht direkt am Plangebiet liegen. Ziel- und Quellverkehr würden die benachbarte kleine Wohnsiedlung belästigen. Bei dem Gebiet handelt es sich nicht um eine integrierte Lage, daher sollen hier zukünftig Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen sein.

Ausnahmsweise soll neben den üblichen gewerblichen Nutzungen der Verkauf an Endverbraucher, der in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen in Verbindung steht, zulässig sein, wenn er der Betriebsstätte im Umfang untergeordnet ist.

- **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über eine Tempo-30-Zone erschlossen. Die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Davenstedter Straße und Carlo- Schmid- Allee) sind auf kurzem Wege zu erreichen. Im Einmündungsbereich der Südfeldstraße und an der Straße Davenstedter Platz befindet sich eine Bushaltestelle.

- **Versorgung**

Das Gewerbegebiet ist vorhanden, die Grundstücke sind erschlossen.

3 Umweltverträglichkeit

- **Lärm**

Das Plangebiet wird durch die Emissionen der Güterumgebungsbahn belastet. Die festgestellten Lärmbelastungen (L_{me} 74/76 dB(A) Tag / Nacht) sind durch den Bau der Lärmschutzwand vor ca. 2 Jahren stark zurückgegangen.

Mit dem schon lange vorhandenen Gewerbegebiet ist eine weitgehend lärmunempfindliche Nutzung nahe der Lärmquelle angeordnet.

- **Naturschutz**

Im Plangebiet befinden sich Biotop der Industrie- und Gewerbeflächen, der Einzel- und Reihenhausbebauung ohne ausgeprägte Gehölzbestände, Scherrasen und Grabeland. Die Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 638 als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung wird durch diese Änderung nicht erweitert. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

- **Altlasten und Verdachtsflächen**

Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. In der Golternstraße Nr. 16 ist eine Busabstellhalle mit Kontrollgrube vorhanden, Unfälle oder Schäden die Bodenverunreinigungen zur Folge haben können sind nicht bekannt geworden.

Für das Plangebiet wurden Bombardierungen festgestellt. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Bauaushubüberwachung empfohlen. Bei baulichen Untersuchungen ist vorab eine Freigabebescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) erforderlich.

Die Region Hannover gibt zum Plangebiet folgende Einschätzung ab und bittet diese in die Begründung aufzunehmen (weitgehend Zitat):

“Es ist aus der Bearbeitung im Umfeld bekannt, dass beispielsweise im Lindener Hafen oder auch im Bereich Davenstedter Platz/ Hahnenseestraße das ursprüngliche Gelände mit Bau-

schutt und anderen Materialien (keine Abfälle im eigentlichen Sinne) aufgefüllt wurde, um eine befahrbare Schicht über dem unterhalb anstehenden Mergel zu schaffen. Insofern ist nicht sicher auszuschließen, dass ähnliche Verhältnisse auch im Plangebiet anstehen können. Bisher bekannte Belegpunkte, die seitens der Geoinformation zugeliefert wurden, liefern diesbezüglich nur bedingt Hinweise in der Davenstedter Straße.

Weiterhin drängt sich nach dem Hinweis auf Bombardierungen in diesem Bereich (Bahnlinie) auf, dass zumindest Krater, die durch gezündete Bomben bzw. Blindgänger entstanden sind, nach dem Krieg mit Bau-/ Trümmerschutt verfüllt worden sein können.

Die Bauaushubüberwachung darf sich daher möglicherweise nicht nur auf die Freigabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes konzentrieren, sondern muss sich ggf. auch auf abfallrechtliche (Verwertung/ Beseitigung) Aspekte konzentrieren.“

4 Kennzeichnungen - Benter Salzstock

Das Plangebiet liegt über dem Benter Salzstock. Durch die besondere geologische Struktur des Untergrundes ist das Auftreten von Gebäudeschäden in derartigen Gebieten nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. Um dieses Risiko möglichst klein zu halten, empfehlen das Bergamt sowie das Landesamt für Bodenforschung die Durchführung von Bodenuntersuchungen nach DIN 1054 und eine Sicherungsbauweise. Es ist daher eine Verpflichtung und Aufgabe des Bauherrn oder seines Beauftragten, den Nachweis über die Eignung des Bodens als Baugrund zu erbringen. Zahlreiche Einzeluntersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen kaum noch Gebäudeschäden auftreten können. An neu errichteten Gebäuden sind in den letzten Jahren keine größeren Gebäudeschäden durch Erdfälle bekannt geworden. Senkungen von geringer Größenordnung verbleiben durch die natürliche Ablaugung infolge Grundwasserbewegungen über dem Salzspiegel. Größere Grundwasserabsenkungen sind daher über dem Benter Salzstock nicht erlaubt.

5 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung wurde zum Satzungsbeschluss im Abschnitt 3 ergänzt.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung 61.12, Mai 2005

(Dr. Breyer)
Stellvertretender Fachbereichsleiter

61.12, 26.05.05