

## B e g r ü n d u n g

**Bebauungsplan Nr. 676, 1.Änderung**  
– Eingang Limmerstraße –

**Stadtteil: Linden-Nord**



### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Limmerstraße 4 bis 4d von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Tiefe von 38 m.

### **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Die Limmerstraße ist eine Haupteinkaufsstraße in Linden, an der viele kleine, mittelgroße und große Läden im Erdgeschoss liegen. Sie wird weitgehend von gründerzeitlichen IV- bis V-geschossigen Wohngebäuden gesäumt, die im Erdgeschoss Läden, gastronomische und andere Dienstleistungsbetriebe beherbergen. Diese sind Teil des Einkaufsbereichs Limmerstraße, der für die Infrastruktur des Stadtteils von großer Bedeutung ist.

Am südöstlichen Eingang der Limmerstraße war zuletzt ein großer Lebensmittelsupermarkt untergebracht; dieser Gebäudeteil steht seit Jahren leer.

Für die Grundstücke Limmerstraße Nr. 4 bis 12 wurde im Jahr 2000/2001 der Bebauungsplan Nr. 676 aufgestellt, der hier allgemeines Wohngebiet ausweist. Bei der Planung war bereits an Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Läden und einen neuen Lebensmittelmarkt, der dem Standort angemessen dimensioniert ist, gedacht. Lebensmittelmärkte sind jedoch nur bis zu einer bestimmten Größe mit einem allgemeinem Wohngebiet verträglich, so dass angesichts der zentralen Lage und der Bedeutung die dieses Grundstück für die Entwicklung der Limmerstraße haben wird, die Art der möglichen Nutzungen weiter gefasst werden soll.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der hier Wohnbauflächen und entlang der Limmerstraße einen Bereich mit Marktfunktionen darstellt

### **2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung zwischen Limmer- und Elisenstraße ist in Privatbesitz. Er befindet sich in einem städtebaulich unbefriedigenden Zustand. Der ehemalige Lebensmittelmarkt steht schon seit Jahren leer und ist stark zerstört. Der angrenzende provisorisch eingezäunte Parkplatz ist vermüllt und verunstaltet den Eingangsbereich der Limmerstraße.

Über dem tlw. leer stehenden Erdgeschoss befinden sich im westlichen Teil an der Limmerstraße über 4 Geschosse Wohnungen und Büros.

Direkt angrenzend befindet sich, wie eingangs schon erwähnt, die Einkaufsstraße Limmerstraße, nördlich ein allgemeines Wohngebiet in Blockrandbebauung mit Läden zur Limmerstraße und östlich davon liegt das Kraftwerk mit seinen Nebengebäuden. Südöstlich liegt das Ihmezentrum mit umfangreichen zurzeit leer stehenden Verkaufsflächen und dem angrenzenden Küchengartenplatz.

Der Eigentümer wird das brach liegende Areal in Kürze bebauen, ein Betreiber für den Lebensmittelmarkt ist ebenfalls vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Standort in zentraler Lage Lindens, integriert in den Marktbereich Limmerstraße, hervorragend geeignet für Einzelhandel in Verbindung mit Büros, Wohnbebauung und Parken. Es ist zu begrüßen, dass hier an der Limmerstraße in zentraler Lage ein geeignetes großes Grundstück für diese Nutzung zur Verfügung steht. Generell gibt es in diesen Lagen kaum brachliegende Flächen.

Der zurzeit geltende Bebauungsplan weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Gemäß Baunutzungsverordnung sind in allgemeinen Wohngebieten nur Läden zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe für die dieses Kriterium nicht zutrifft, (lt. Rechtsprechung: in der Regel mit einer Verkaufsfläche über 700 m<sup>2</sup>) sind in Kern- oder Sondergebieten unterzubringen. Mit dieser Eingrenzung will der Gesetzgeber vermeiden, dass z.B. Kundinnen und Kunden aus benachbarten Stadtteilen im Plangebiet einkaufen und die dort ansässige Bevölkerung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen stören. Gleichzeitig soll in ihren Wohngebieten ein Niedergang von gut gelegenen Läden durch zurückgehende Nachfrage verhindert werden.

Für den Geltungsbereich ist aber bereits im Flächennutzungsplan eingetragen, dass es sich um einen Bereich mit Marktfunktionen handelt, so dass sogar erwünscht ist, Läden mit einem größeren Einzugsbereich hier anzusiedeln. Weiterhin ist das Plangebiet integriert in die Wohngebiete von Linden. Ein zusätzlicher großflächiger Markt würde als „Frequenzbringer“ den Marktbereich Limmerstraße stärken.

Der Gebietskatalog der BauNVO sieht für größere Einzelhandelsbetriebe wie erwähnt schon bei Verkaufsflächen von mehr als 700 m<sup>2</sup> nur Kerngebiete oder Sondergebiete vor. Die Nutzungsstruktur an der Limmerstraße besteht aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss und Wohnen in den darüber liegenden Geschossen. Ein derartig hoher Wohnanteil entspricht nur bedingt dem Charakter eines Kerngebietes. Um die bestehende Struktur am Eingang der Limmerstraße fortzuführen, wird hier ein Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Die Limmerstraße ist ein Kristallisationspunkt des Wirtschaftslebens in einem Stadtteil mit ca. 37.000 Einwohnern. Einzelhandelsbetriebe mit einem größeren Einzugsgebiet sind hier erwünscht um den Marktbereich zu beleben. Daher soll hier ein großflächiger Einzelhandelbetrieb zulässig sein. Aufgrund möglicher Störung der Wohnungen wird der Einzelhandel auf 2 Geschosse beschränkt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Erfahrungsgemäß können bei solchen Einrichtungen Begleiterscheinungen auftreten, wie z.B. laute Musik bis in die späten Abendstunden oder viele Besucher/-innen, die zu Störungen führen würden. Trotz Einhaltung entsprechender äquivalenter Dauerschallpegel kann es durch den besonderen Charakter der Lärmbelastung zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung kommen. Um solche Konflikte zu vermeiden wird die Zulässigkeit auf Ausnahmen beschränkt.

Gleichzeitig wird das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossflächenzahl von bisher 2,8 auf 2.4 herabgesetzt. Unter Berücksichtigung der Baugrenzen und textlichen Festsetzungen kann nur diese GFZ maximal erreicht werden. Die übrigen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Für das Erdgeschoss liegt eine konkrete Bauabsicht mit einem Lebensmittelmarkt vor. Dafür wird die leer stehende Halle teilweise abgerissen. Ein Teil entlang der Limmerstraße mit den darüber befindlichen 4 Wohn- und Geschäftsgeschossen bleibt erhalten. Der vorhandene Baukörper wird durch ein 4-geschossiges Gebäude mit dem östlich angrenzenden Gebäude der Apotheke verbunden. Dadurch kann die Baulücke geschlossen werden.

Klima und Belüftungsanlagen führen Gerüche oder verbrauchte Luft aus den Gebäuden in Freie. Dort wo diese Lüftungsauslässe sind, kann es zu Belästigungen durch Gerüche und/oder Lärm kommen. Da in direkter Nachbarschaft des Plangebietes enge Seitenstraße und Wohnungen sind, ist festgesetzt, dass die Abluft von solchen Anlagen nur über das Dach abgeführt werden soll.

Auf den hinteren unbebauten Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, kann ein mehrgeschossiges privates Stadtteilparkhaus gebaut werden. Für den Bereich des Parkplatzes gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 676 mit der Festsetzung „Stadtteilparkhaus“.

Auf den Grundstücken Limmerstraße Nr. 3 - 5, d.h. gegenüber dem Plangebiet, befinden sich Baudenkmale. In der Umgebung eines Baudenkmal dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

### **3. Erschließung**

Das Baugebiet ist durch die vorhandenen Straßen verkehrlich erschlossen.

Durch die in der Limmerstraße verkehrenden Stadtbahn- und Buslinien wird das Plangebiet vom öffentlichen Nahverkehr gut bedient. Die Stadtbahn verläuft auf der Straße direkt vor dem geplanten Bauvorhaben. Es handelt sich außerdem um eine Fußgängerzone, so dass hier nur eine Belieferung von der Rückseite (Elisenstraße) aus möglich ist.

Durch den Um- und Erweiterungsbau an der Limmerstraße 4 entsteht durch das neue Wohn- und Geschäftshaus ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. In einem später möglichen Parkhaus an der Elisenstraße und in der Tiefgarage unter dem eingeschossigen Neubau können insgesamt 190 Stellplätze entstehen, die von der Elisenstraße aus erschlossen werden. Im Tiefgeschoss werden nach dem genehmigten Bauantrag vorerst 28 Stellplätze errichtet.

### **4. Versorgung**

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art erschlossen.

Im gesamten Plangebiet sollen alle Neubauten mit Fernwärme versorgt werden, da alle vorhandenen Gebäude bereits jetzt mit Fernwärme beheizt werden.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine 10-kV-Kabeltrasse. Diese darf nicht überbaut werden und muss deshalb verlegt werden. Hier besteht die Möglichkeit, diese Leitungen in dem darunter befindlichen Bekohlungstunnel unterzubringen. Die Bedingungen für eine Überbaubarkeit des Tunnels wurden zwischen dem Eigentümer und den Stadtwerken geregelt.

## **5 . Umweltverträglichkeit**

### **5.1 Lärmschutz**

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet, die auf der Elisenstraße und der Limmer Straße verursacht werden. Dies betrifft auch die oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässigen Wohnungen.

Ausgehend von folgenden Verkehrsmengen:

|              |  |
|--------------|--|
| Elisenstraße | ca. 6500 Kfz/12h mit ca. 5% Lkw-Anteil |
| Limmerstraße | ca. 2500 Kfz/12h mit ca. 3% Lkw-Anteil |
|              | ca. 250 Stadtbahnzüge/12h              |

wurden an den Baugrenzen folgende Mittelungspegel ermittelt:

|              |               |
|--------------|---------------|
| Elisenstraße | ca. 66 dB(A)  |
| Limmerstraße | ca. 64 dB(A). |

In Anlehnung an die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, die anzustrebende Orientierungswerte in den Baugebieten enthält, sind die prognostizierten einwirkenden Verkehrsimmissionen damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen für erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Dabei ist zu beachten dass Aufgrund der festgesetzten Nutzungen sind die Orientierungswerte der o.g. DIN für das festgesetzte Sondergebiet wie bei einem Dorf- oder Mischgebiet mit 60dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts zu beurteilen und liegen damit höher als im Allgemeinen Wohngebiet.

Da kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich ist, können erforderliche Schutzmaßnahmen nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung von Lärmschutzfenstern werden die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert. 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 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 Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang notwendiger Maßnahmen fest, die dazu geeignet sind schutzbedürftige Räume vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Verkehrsgeräusche zu schützen. In Verbindung mit der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) ist darauf zu achten, dass die dort genannten Immissionsgrenzwerte durch den Verkehrslärm nicht überschritten werden. Aufgrund der festgesetzten Nutzungen sind hier die Immissionsgrenzwerte für Kern-, Misch- und Dorfgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts anzuwenden.

Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzerinnen und Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

Bei den Gebäuden des Plangebietes wie auch in der Umgebung sind außer den zuvor beschriebenen Verkehrsmengen keine das Wohnen störenden Nutzungen zulässig, d.h. von der geplanten Stadtteilgarage sowie von den Anlieferungsvorgängen des Marktes dürfen keine das Wohnen wesentlich störenden Immissionen ausgehen. Ob derartige Belästigungen und Störungen für das Wohnen eintreten, wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

## 5.2 Naturschutz

Die im rückwärtigen Teil der Grundstücke erforderlichen Flächen sind größtenteils durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Die an der Elisenstraße liegende Fläche für das Stadtteilparkhaus ist mit Ausnahme von Büschen entlang des Zaunes weitgehend befestigt und wird als Parkplatz genutzt. Diese Flächen sind für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ohne Bedeutung.

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

## 5.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 676 wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet im Jahre 1995 eine historische Recherche durchgeführt.

Dabei wurden im gesamten Plangebiet mehrere gewerbliche, z. T. industrielle Nutzungen recherchiert, wie z.B. Spinnerei, Weberei, Ultramarinfabrik, Asphaltfabrik, Schrotthandel und Druckerei, die etwa 1900 begannen und bis ca. 1960 eingestellt wurden. Danach begann die heutige Nutzung mit Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Limmerstraße sowie Stellplatz- und Lagerflächen im übrigen Bereich.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung, die 1996 durchgeführt wurde, sind im Plangebiet erhöhte Gehalte von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen (Blei und Zink) in den Auffüllungen festgestellt worden. Bei Baumaßnahmen, die den Bodenbereich betreffen, ist deshalb eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation erforderlich. Untersuchungen sowie der Untersuchungsumfang sind mit den zuständigen Mitarbeitern/-innen der Region Hannover abzustimmen. Die nicht überbauten Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Pflasterung, Abdeckung durch Rasenflächen) so zu sichern, dass ein Kontakt zu belastetem Boden auszuschließen ist.

Sollte eine Niederschlagswasserversickerung beabsichtigt sein, so ist zuvor der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerung in dem betroffenen Bereich schadlos möglich ist. Bei beabsichtigter Grundwasserförderung oder Ableitung in Verbindung mit Bautätigkeiten ist es erforderlich, frühzeitig Kontakt mit der Region Hannover aufzunehmen.

## 6. Kosten für die Stadt

Es entstehen keine Kosten für die Stadt.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgestellt:

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung 61.12, März 2005

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12/ 04.03.2005

