

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 236, 1. Änderung
- Rückertstraße -**

Stadtteil Calenberger Neustadt



Geltungsbereich:

Grundstücke Rückertstraße Nrn.
14, 15 und 16.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Grundstücke der Bebauungsplanänderung liegen derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236 aus dem Jahr 1981. Dieser setzt für die Baublöcke nördlich und südlich der Rückertstraße allgemeines Wohngebiet fest. Lediglich das Grundstück Rückertstraße Nr. 15 ist als öffentliche Grünfläche mit näherer Beschreibung „Spielplatz“ festgesetzt. Dieser Spielplatz ist allerdings nie ausgebaut worden. In fußläufiger Entfernung zur Bebauungsplanänderung befindet sich östlich der Glockseestraße eine große öffentliche Grün- und Spielfläche, die Bestandteil eines Jugendzentrums ist. Diese Spielfläche macht den festgesetzten Spielplatz in der Rückertstraße entbehrlich.

Das städtische Grundstück soll daher veräußert und eine Bebauung entsprechend der Nachbarbebauung ermöglicht werden. Mit der geplanten Nutzung wird dann der ursprünglich geltenden Baunutzungsplan entsprochen und der Urzustand des Baublockes wieder hergestellt.

Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Bauland

Das Quartier in der Calenberger Neustadt zwischen Lenaustraße und Wielandstraße einschließlich der mittig gelegenen Rückertstraße zeichnet sich durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegend IV-geschossiger Wohnbebauung aus. Der entbehrlich gewordene Spielplatz (s. Pkt. 2.2) in der Rückertstraße soll daher ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es ist städtebauliches Ziel, die Blockrandbebauung in diesem Quartier zu erhalten. Mit der geplanten Bebauung des Grundstücks Rückertstraße Nr. 15 wird es möglich, den Baublock an der Rückertstraße wieder zu schließen, wie es in der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg gewesen war. Erst durch eine Bombardierung im Krieg wurde das damalige Gebäude auf dem Grundstück Rückertstraße Nr. 15 zerstört.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich orientieren sich aus diesem Grund weitestgehend an dem vorhandenen Bestand. Es wird beginnend an der Straßenbegrenzungslinie eine überbaubare Fläche entlang der Rückertstraße festgesetzt, die eine Bautiefe von 18,0 m aufweist. Dies entspricht im Wesentlichen der im Bebauungsplan Nr. 236 festgesetzten überbaubaren Fläche entlang der Südseite der Rückertstraße. Hiervon ausgenommen waren bisher lediglich das Spielplatzgrundstück sowie die beiden angrenzenden Grundstücke Rückertstraße Nrn. 14 und 16. Zwischen diesen beiden Grundstücken war in Anbetracht der durch den damals festgesetzten Spielplatz eine Öffnung in den Blockinnenbereich entstanden. Zur besseren architektonischen Einpassung in die Bebauung wurden für die beiden seitlich angrenzenden Grundstücke ein 3,0 m breiter Bauwich sowie ein 2,0 m breiter Vorgarten vorgesehen. Um dieses Maß war die rückwärtige Baugrenze nach Süden verschoben. Langfristig sollte hiermit eine Aufweitung der Freiflächen im Bereich des Kinderspielplatzes sichergestellt werden. Damit stehen die beiden Gebäude Rückertstraße Nrn. 14 und 16 gegenwärtig jedoch unter Bestandsschutz.

Bei der nunmehr vorgesehenen Aufgabe des geplanten Spielplatzes und einer baulichen Schließung des Blockrandes entfällt gleichsam das Erfordernis zur Aufweitung der Freiflächen im Bereich des Spielplatzes. Die überbaubare Fläche im Bereich der Bebauungsplanänderung wird daher analog zur übrigen Bebauung südlich der Rückertstraße festgesetzt und damit auch die beiden Gebäude Rückertstraße Nrn. 14 und 16 wieder legalisiert.

Um sicherzustellen, dass notwendige Neubauten städtebaulich befriedigend in das Ortsbild eingefügt werden, setzt der Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend (IV) fest. Ferner wird zu der Verkehrsfläche hin eine Baulinie ausgewiesen, die bei Neubaumaßnahmen aufgegriffen werden muss.

Zur Ermöglichung einer stärkeren Gliederung der einzelnen Baukörper und zur Auflockerung der Fassaden können die Baulinien jedoch durch Gebäudeteile ausnahmsweise bis zu 3,0 m unterschritten werden, wenn dies aus Gründen differenzierter Einzelgestaltung erforderlich ist.

An den Straßenfronten können die erforderlichen Grenzabstände nach NBauO nicht immer eingehalten werden. Die Ausweisungen - Baulinie und zwingende Zahl der Vollgeschosse (IV) - sind erforderlich und gerechtfertigt, um trotz der Abweichungen von den Abstandsvorschriften die Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städtebaulicher Absichten zu ermöglichen. Die Anforderungen treffen für das Plangebiet zu, da die vorhandene Blockrandbebauung erhalten und ergänzt werden soll. Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht gestört, da die in den vorhandenen er-

haltenswerten Gebäuden an den Straßenfluchten liegenden Aufenthaltsräume durch die Anzahl der vorhandenen Straßen in der Umgebung sowie die aufgeweiteten Kreuzungsbereiche ausreichend belichtet und belüftet werden.

Die vorhandene und städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung erfordert weiterhin die Festsetzung der geschlossenen Bauweise.

Die vorhandene Bebauung entlang der Südseite der Rückertstraße weist die geschlossene Bebauung zur Straßenfront hin auf, im rückwärtigen Grundstücksbereich wurden jedoch Gebäudeteile mit einem seitlichen Grenzabstand von ca. 1,5 m gebaut. Hier sind über alle Geschosse Fenster vorhanden, die auch Aufenthaltsräume belichten und besonnen. Die vorhandene Bebauung erfordert in diesem Bereich eine Abweichung von der geschlossenen Bebauung, so dass auf dem noch freien Grundstück Rückertstraße Nr. 15 im rückwärtigen Bereich entsprechend den Erfordernissen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden muss. Regelungen hierzu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen sein.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Rückertstraße Nr. 16 befindet sich als Hinterhaus ein weiteres Wohngebäude. Dieses Haus liegt außerhalb der überbaubaren Fläche. Für dieses Gebäude sind die Grundsätze des Bestandschutzes anzuwenden. Zur Sicherung der Freiräume kann jedoch langfristig, wie auch für andere Wohngebäude im Blockinnenbereich, kein Baurecht vorgesehen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird komplett aus den Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 236 übernommen. Änderungen sind nicht notwendig. Es gelten daher neben den zwingend IV Vollgeschoss eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie ausnahmsweise eine Geschossflächenzahlerhöhung von 0,5 für Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden. Die Geschossflächenzahlerhöhung soll den Bauherren künftiger Projekte einen Anreiz dafür bieten, trotz höherer Baukosten Tiefgaragen zu erstellen, um die im Blockinnenbereich entstehenden Immissionen durch Kraftfahrzeuge auf den erforderlichen Stellplätzen soweit wie möglich zu reduzieren. Für diese ausnahmsweise Erhöhung der Geschossflächenzahl wird die in § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze (GRZ = 1,2) für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten.

Der festgesetzte Wert ist jedoch aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Das Baugebiet und die Umgebung waren bereits am 1. August 1962 (Inkrafttreten der ersten Fassung der BauNVO) überwiegend bebaut. Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Hannover den verdichteten citynahen Wohnungsstandort hier zu erhalten, der im Einklang steht mit der Bebauung, wie er in der Calenberger Neustadt an vielen Stellen vorhanden ist. Dieser Standort soll weiter als Wohngebiet entwickelt werden und eine dauerhafte Attraktivität erhalten. Durch die Errichtung von Tiefgaragen werden Freiflächen für die Bewohner erhalten, was zu einer Attraktivitätssteigerung beiträgt. Eine Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist damit städtebaulich erforderlich. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die erhöhte Ausnutzung trägt stattdessen zum Erhalt von Grünflächen in den Stadtrandbereichen bei. Sie wirkt so dem Flächenverbrauch in der Stadt entgegen. In der Umgebung des Plangebietes bieten sich die öffentliche Freifläche an der Glocksee sowie die Grünflächen entlang der Ihme zu Erholungszwecken an. Ferner ist durch die aufgeweiteten Verkehrsflächen der Humboldtstraße und den Goetheplatz sowie die Freiflächen entlang der Ihme eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet, so dass insgesamt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

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

2.2 Spielplatz

In den vergangenen Jahren wurde deutlich, dass ein konkreter Bedarf für den Spielplatz Rückertstraße Nr. 15 nicht vorhanden ist. Die Fläche ist daher niemals als Spielplatz ausgebaut worden und liegt brach. Sie ist relativ klein und befindet sich in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Spielplatzes auf der ausgedehnten Grünfläche entlang der Ihme westlich der Glockseestraße. Hier sind noch ausreichend Kapazitäten vorhanden, so dass die Kinder der Umgebung ihren Spiel- und Bewegungsdrang dort intensiv ausleben können.

2.3 Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen. Es liegt innenstadtnah und ist über die Humboldtstraße, die Goethestraße bzw. über die Gustav-Bratke-Allee an den City - Ring angeschlossen.

Die nächstgelegene Stadtbahnstation befindet sich am Goetheplatz. Weiterhin ist an der Humboldtstraße eine Bushaltestelle vorhanden. Damit ist in fußläufiger Entfernung ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung der CO₂ - Emissionen zum Ziel gesetzt. Es wird daher angestrebt, die neuen Gebäude durch eine zentrale Kesselanlage mit Heizwärme und Warmwasser zu versorgen. Es sollen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte (der gesamten Energiebereitstellung) nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Heizungen. Ausgenommen sind lediglich automatisch beschickte Biomasse-Heizkessel, welche die Emissionsgrenzwerte des Bundes für Wirtschaft einhalten.

3. Infrastruktur

In der näheren Umgebung sind die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen öffentlichen Einrichtungen vorhanden. Des Weiteren stehen ausreichend Schulen und Kindertagesstätten im Stadtteil selbst und in den angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Bereich Humboldtstraße / Calenberger Straße, Goethestraße, in Linden sowie in der Stadtmitte.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Lärmschutz

Bereits im Bebauungsplan Nr. 236 wurde eine textliche Festsetzung zum Lärmschutz vorgesehen, da das Plangebiet durch Verkehrsimmissionen belastet war, die auf den am Plangebiet entlang führenden Hauptverkehrsstraßen verursacht wurden. Diese Belastung ist nach wie vor vorhanden, so dass durch textliche Festsetzung auch weiterhin geregelt wird, dass in einer Tiefe von ca. 50 m entlang der Humboldtstraße zu den Verkehrsflächen hin orientierte Fenster und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind.

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. 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.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist allerdings eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße nicht möglich ist, 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-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen 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.

Auf diese Weise ist passiver Lärmschutz zu erreichen, der den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglicht. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

4.2 Naturschutz

Die Fläche des Grundstücks Rückertstraße Nr. 15 stellt sich als vollständig unversiegelte Baulücke mit angrenzender III- bis IV-geschossiger Bebauung dar. Auf der Fläche hat sich eine grasreiche Ruderalvegetation angesiedelt, die stellenweise bereits mit Gehölzaufwuchs von Ahorn, Birke und anderen Arten durchsetzt ist. Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der Kleinräumigkeit und der isolierten Lage der Fläche nicht zu vermuten und wurden bei der Inaugenscheinnahme auch nicht angetroffen. Die Fläche besitzt einen allgemeinen Wert für den Naturschutz.

Bei Ausführung der Planung wird es zu einer Versiegelung und damit zu einem Verlust der Vegetation und des belebten Bodens kommen. Versickerungsmöglichkeiten für das Grundwasser werden reduziert. Insgesamt sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt aufgrund der geringen Größe der Planfläche jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingeschätzt. Die neu zu schaffenden Baurechte werden den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

4.3 Altlasten

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Hinweise auf eventuelle Bodenverunreinigungen oder eine Verdachtsfläche vor.

Im angrenzenden südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes befanden sich zwei ehemalige Verdachtsflächen (öffentliche Tankstellen) an der Humboldtstraße 18 und 21. Unterirdische Tankbehälter wurden verfüllt. Informationen auf mögliche Schadstoffeinträge (Benzin, Dieselkraftstoffe, Mineralöle oder chlorierte Kohlenwasserstoffe) durch die gewerbliche Nutzung liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Schadstoffe in den Boden und das Grundwasser gelangt sein können und somit auch benachbarte Grundstücke nachhaltig beeinträchtigt wurden. Bei Baumaßnahmen und Grundwasserabsenkungen im Plangebiet ist deshalb besonders auf Verunreinigungen zu achten.

Sollten Auffälligkeiten entdeckt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen.

4.4 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Bebauungsplangebietes auf. Es ist daher nicht gänzlich auszuschließen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Bei Bauvorhaben werden daher aus Sicherheitsgründen, je nach Vorgehensweise baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

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

5. Denkmalschutz

Das Gebäude Rückertstraße Nr. 14 ist ein Baudenkmal gemäß § 3.3 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Dieses Baudenkmal gehört zu einer Gruppe baulicher Anlagen nach § 3.3 NDSchG, das die Bauten Rückertstraße Nr. 4 - 14 umfasst und den Straßenraum nachhaltig prägt. Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen dürfen diese nach § 8 NDSchG nicht beeinträchtigen. Bauliche Veränderungen sind daher nur mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedürfen nach § 10.1 NDSchG zumindest einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Der von der Bebauungsplanänderung betroffene Denkmalbereich ist nachrichtlich dargestellt.

6. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

aufgestellt
Bereich Stadtplanung, Juli 2005

Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am
zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/05.07.2005