

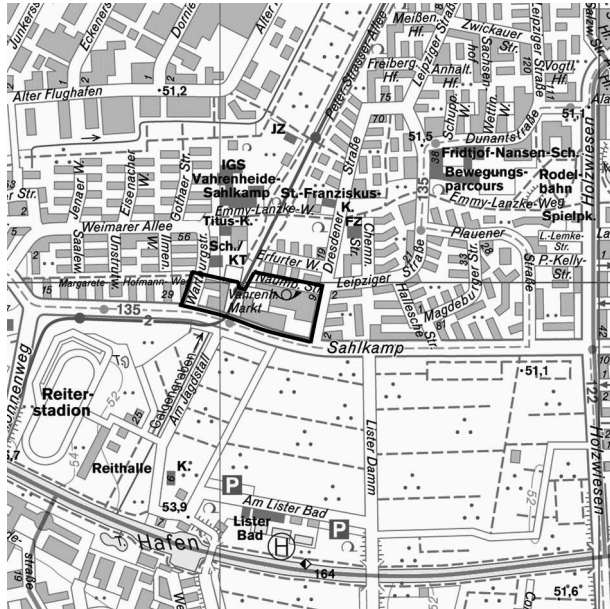
Begründung

Bebauungsplan Nr. 506, 2.Änderung - Vahrenheider Markt - beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadtteil: Vahrenheide

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Sahlkamp zwischen Wartburgstraße und Dresdener Straße. Es wird begrenzt durch die Naumburger Straße, Dresdener Straße, Sahlkamp, Wartburgstraße, südliche Grenze des Grundstücks Wartburgstraße 10 und deren Verlängerung bis zu den Anlagen der Stadtbahnstation, südliche Seite der Stadtbahnstation, westliche und nördliche Grenze des Grundstücks Vahrenheider Markt 7.



Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	5
3.1 Sondergebiet Ladenzeile	5
3.2 Sondergebiet Nahversorgung	6
3.3 allgemeines Wohngebiet	7
3.4 Mischgebiet	8
3.5 Werbeanlagen und Begrünung	8
3.6 Erschließung und Verkehrsflächen	9
4 Infrastruktur	10
5. Umweltverträglichkeit	10
5.1 Immissionsschutz	11
5.2 Grünstruktur und Naturschutz	13
5.3 Boden	13
5.3.1 Natürlicher Boden	13
5.3.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen	13
5.3.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten	14
6. Kosten für die Stadt	14

1. Zweck des Bebauungsplanes

Im Jahr 1961 wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Großwohnsiedlung Vahrenheide mit dem Durchführungsplan Nr. 177 geschaffen. Dieser sah vorwiegend drei bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser vor. Im Bereich der vorliegenden Änderung östlich der Peter-Strasser-Allee war ein Ortsteilzentrum mit Ladenpassage, Lichtspieltheater, umfangreichen Stellplätzen und einer Tankstelle festgesetzt. Erschlossen wurde die Siedlung durch die Straße Sahlkamp.

Im Jahr 1971 wurde das Ortsteilzentrum überplant und im Westen ergänzt. Das Lichtspieltheater und ein Teil der Stellplätze entfielen zugunsten einer bis zu 16-geschossigen Wohnbebauung. Die westlich angrenzende Ladenzeile mit dahinterliegenden Gewerbebetrieben wurden als Bestandteil des Vahrenheider Marktes aufgenommen und insgesamt als Kerngebiet ausgewiesen. Eine weitere Tankstelle wurde an der Einmündung Wartburgstraße vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt war der Anschluss an die Stadtbahn bereits vorhanden.

Galt diese Wohnform zur Zeit ihrer Errichtung noch als Inbegriff des modernen Wohnens, so kehrte sich diese Wertung innerhalb von 20 Jahren um. Kleinräumige Segregation führt seit den 1990er Jahren zu selektiven Auf- und Abwertungen von Wohngebieten und damit auch zur Herausbildung benachteiligter Stadtteile. Diese sind meist durch komplexe Problemlagen in den Bereichen Städtebau und Umwelt, infrastrukturelle Ausstattung, Lokale Ökonomie, Soziales, Integration und nachbarschaftliches Zusammenleben sowie Imagebildung charakterisiert. Bereits Mitte der achtziger Jahre wurden Ansatzpunkte für Handlungsstrategien gegen die bedrohliche Ausdehnung von Armutinseln vornehmlich in den monostrukturierten Großsiedlungsbereichen der sechziger/siebziger Jahre entwickelt.

Nach vorbereitenden Untersuchungen wurde zur Behebung städtebaulicher und funktionaler Defizite im Jahr 1997 die städtebauliche Sanierung für Vahrenheide-Ost beschlossen. Da die Probleme in Vahrenheide-Ost exemplarisch für andere Quartiere in anderen Städten waren, wurde das Gebiet als Pilotprojekt im Vorfeld des Bundesprogramms „Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf – die *soziale Stadt*“ gestartet. Die Zielsetzungen und die Vorgehensweise entsprachen dem 1999 beschlossenen Programm „Soziale Stadt“.

Mit diesem Programm reagierten Bund, Länder und Gemeinden auf die wachsende sozialräumliche Spaltung der Städte. Benachteiligte Stadtteile sollten mit integrierter Stadtentwicklung revitalisiert werden und an die Stadtentwicklung Anschluss erhalten.

Durch die Bündelung städtebaulicher, sozialer und wirtschaftlicher Handlungsfelder zu einem integrativen Konzept sollen

- die Wohnqualität verbessert,
- Ökologische Erfordernisse (z.B. Agenda 21) berücksichtigt,
- die Bewohnerstruktur stabilisiert,
- die soziale und kulturelle Stadtteilarbeit intensiver gestaltet,
- kleinteilige, im Wohnquartier verankerte Weiterbildungs-, Qualifizierungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Konkret bedeutet dies für das Plangebiet, dass unter anderem folgende Ziele verfolgt werden:

- die Wiederherstellung der Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- eine stärkere Nutzungsmischung von Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen,
- eine Gliederung von Freiflächen und Grünverbindungen in private und öffentliche Räume,
- eine Neugestaltung der ungegliederten Straßenräume.

Wesentlicher Bestandteil der Aufwertung im Plangebiet ist die Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils. Entgegen zwischenzeitlicher Tendenzen ist am Vahrenheider Markt eine Stabilisierung zu verzeichnen. Dies begründet sich vor allem auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsläden und Neubauten in den letzten Jahren.

Der Vahrenheider Markt ist das wichtigste Zentrum im Stadtteil Vahrenheide. Er weist einen kompakt räumlich funktionalen Zusammenhang auf und wird durch den Geschäftsbereich mitt-

lerweile mit einer hohen Besatzdichte geprägt. Es weist insgesamt eine kleinteilige Betriebsstruktur auf.

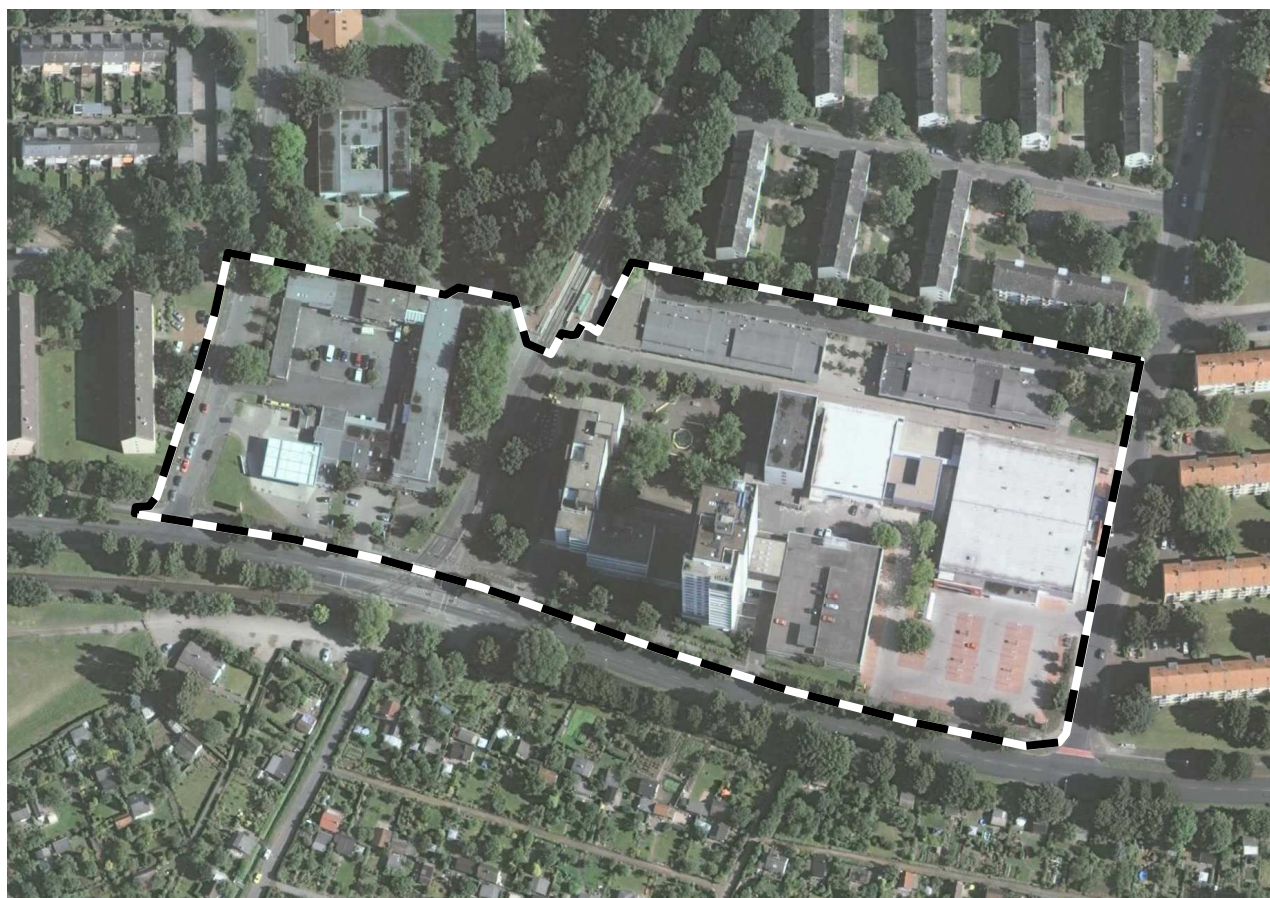
Es gibt jedoch vermehrt Interessenten, die am Vahrenheider Markt leer stehende Läden in Spielhallen o. ä. umnutzen wollen. Da dies einer Sicherung und Entwicklung des Marktstandortes entgegenwirkt, wurde das Sanierungsziel – „Entwicklung und Stärkung des Nahversorgungsstandortes Vahrenheider Markt“ vom Rat der Landeshauptstadt beschlossen. Dieses Ziel soll langfristig durch Ausschluss von dem Marktstandort entgegenstehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurde der Vahrenheider Markt im Jahr 2010 baulich erneuert und umgestaltet. Die öffentlichen Flächen wurden neu geordnet und seitens der Landeshauptstadt teilweise zur Erschließung erworben. Diese sollen im Bebauungsplan als öffentliche Erschließungsflächen festgesetzt werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 506 aus dem Jahr 1971. Im Bereich der Änderung ist sowohl westlich wie auch östlich der Stadtbahn Kerngebiet festgesetzt. Die Naumburger Straße ist bislang Bestandteil des Kerngebietes, ebenso wie die vorhandene Fußgängerzone, für die zusätzlich ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit berücksichtigt wurde. Das Maß der baulichen Nutzung für den westlichen und östlichen Teil wurde mit GRZ 0,5, GFZ 1,0 und einem bzw. zwei zulässigen Vollgeschoss bei geschlossener Bauweise, für den mittleren Teil mit GRZ 0,6, GFZ 2,2 und bis zu 16 Vollgeschossen bei geschlossener Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan gilt in Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968. An der Einmündung Wartburgstraße / Sahlkamp wie auch an der Einmündung Dresdener Straße / Sahlkamp ist je eine Fläche für eine Tankstelle festgesetzt.

Das Plangebiet, mit Ausnahme des Tankstellengrundstücks im Westen, liegt im Sanierungsgebiet Vahrenheide Ost.



Plangebiet – schwarz gestrichelt umrandet

Wie bereits eingangs beschrieben, bildet das Plangebiet das Zentrum des Stadtteils Vahrenheide. Neben der II- bis XVI- geschossigen Bebauung ist eine Fußgängerzone vorhanden, die von I- bis III- geschossigen Gebäuden mit Läden und Dienstleistungsbetrieben gesäumt wird. In der mehrgeschossigen Bebauung befinden sich überwiegend Wohnungen. Im Erdgeschoss sind – wie im übrigen Bereich der Fußgängerzone auch – Läden, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. In den darüber liegenden Geschossen sind tlw. Praxis- und Personalräume vorhanden.

Nördlich der Ladenzeile begrenzt die Naumburger Straße das Plangebiet. Diese Sackgasse dient zur Belieferung der Läden und zum Parken.

Westlich des Hochhauskomplexes durchschneidet die Stadtbahn die Fußgängerzone; direkt nördlich dieses Bereichs grenzt der Stadtbahnhaltepunkt Vahrenheider Markt an.

Im Westen des Plangebietes befindet sich heute am Sahlkamp eine Tankstelle. Nördlich daran grenzt ein Gewerbehof mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen und tlw. Wohnen im Obergeschoss.

In der Fußgängerzone stimmt die örtliche Trennung von privaten und öffentlichen Flächen zum Teil nicht mit den Grundstücksaufteilungen überein. Einige Eigentumsverhältnisse wurden mittlerweile korrigiert: private Flächen im Platzbereich und der Fußgängerzone wurden von der Stadt Hannover erworben; diese müssen noch als Verkehrsfläche gewidmet werden.

Der Vahrenheider Markt als „öffentlichen“ Platz im Sinne des Wortes wurde bereits im Rahmen des Umbaus zu einem Stadtteilplatz hergerichtet. Doch auch hier stimmt die öffentlich genutzte Fläche nicht mit der Grundstücksaufteilung überein.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche und ergänzend dazu einen Bereich mit Marktfunktionen dar. Weiter wird das Plangebiet von den Trassen für eine U-Bahn sowie für Gas, Wasser und Abwasser in Nordsüd-Richtung gequert.

Südlich des Gebietes verläuft der Sahlkamp, der als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Südlich des Sahlkamps sieht der Flächennutzungsplan Kleingartenfläche vor.

Nördlich des Vahrenheider Marktes im Verlauf der U-Bahntrasse stellt der Flächennutzungsplan allgemeine Grünfläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das **geltende Regionale Raumordnungsprogramm 2005** für die Region Hannover (RROP 2005) enthält ein Regionales Einzelhandelskonzept. Danach liegt das Plangebiet im oberzentralen Ergänzungsbereich der Landeshauptstadt Hannover außerhalb eines Versorgungskerns. Aus regionalplanerischer Sicht sind hier Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Bei Vorhaben mit wesentlicher Ausstrahlung über die Standortgemeinde hinaus ist eine Einzelfallprüfung der unteren Landesplanungsbehörde erforderlich.

Verfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 506, 2. Änderung soll die zulässige Art der baulichen Nutzung neu geregelt werden, so dass bestimmte das Wohnen störende Nutzungen nicht mehr zulässig sind, um einerseits das Wohnen und andererseits den zentralen Versorgungsbereich attraktiver zu machen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Als bestandssichernde Planung dient auch dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 506, 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht, durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor:

- Nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 15.700 m² unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Das ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Besondere Bedeutung für das Leben im Quartier und für die lokale Wirtschaft haben die Quartierszentren. Sie erfüllen nicht nur die Nahversorgungsfunktion, sondern fördern auch die Kommunikation, sind Treffpunkt und wirken bei gelungener baulicher Gestaltung identitätsstiftend für den ganzen Stadtteil.

Der Vahrenheider Markt ist als Fußgängerzone ausgebildet, so dass eine hohe Durchgängigkeit für Fußgänger besteht. Da an drei Seiten die Großwohnsiedlung mit einer hohen Einwohnerdichte angrenzt, besteht für die Bewohner des Stadtteils eine schnelle Erreichbarkeit, was zu einer hohen Passantenfrequenz im Zentrum führt.

Für ein solches Zentrum gilt, dass seine Qualität im hohen Maße auch das stadtweite Ansehen des Quartiers bestimmt und damit dem Ziel der Sanierung der nachhaltigen Aufwertung der Großwohnsiedlung der sechziger und siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts dient. Die Wiederbelebung des Vahrenheider Marktes rechnet daher zu den wichtigsten Voraussetzungen zur Stabilisierung des Quartiers.

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover ordnet dem Vahrenheider Markt die Grundversorgungsfunktionen eines D-Zentrums zu (Zentrentyp D: Zentrum mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung, kein großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmitteln, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Stadtteils beachten). Außerdem wurde ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Die bisherige Festsetzung als Kerngebiet, dessen Charakter die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur umfasst, lässt jedoch Nutzungen zu, die mit dem Wohnen nur bedingt vereinbar sind. Angesichts des großen Wohnanteils ist die Vereinbarkeit der gewerblichen Nutzungen mit dem Wohnen ein wesentlicher Aspekt, was es erfordert, die Art der Nutzung neu zu regeln.

3.1 Sondergebiet Ladenzeile

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes südlich angrenzend an die Naumburger Straße bilden eingeschossige Ladenlokale die nördliche Fassung der Fußgängerzone. Hier sind Schankwirtschaften kleine Läden und Dienstleistungsbetriebe, ein Friseur ein Arzt und weitere ladenartig betriebene Geschäfte vorhanden. Teilweise haben die Gebäude Dachaufbauten.

Vor einigen Jahren wurden die einzelnen Ladengeschäfte als Teileigentum an die jeweiligen Betreiber verkauft. Im mittleren Bereich der Gebäudezeile wurden einige Ladengeschäfte abge-

brochen um eine bessere Vernetzung d.h. fußläufige Verbindung zur Naumburger Straße herzustellen.

Insbesondere die Ladenzeile stellt sich mit einer kleinteiligen Betriebsstruktur und dicht besetzten Handelslage dar. Sie hat einen hohen Anteil an der Attraktivität des Standortes. Für die beiden Teilgebiete zwischen der Naumburger Straße und der Fußgängerpassage setzt der Bebauungsplan Sondergebiet Ladenzeile fest. Es soll der Unterbringung von kleinteiligen ladenartig betriebenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben dienen. Kleinteilig bedeutet hier nicht größer als 200 m² Geschossfläche, was der Größe von ca. 2 zurzeit vorhandenen Ladenlokalen entspricht.

Als zulässige Nutzung sind festgesetzt: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe.

Da Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen und Wettbüros, die Attraktivität des Standortes durch ihr Erscheinungsbild und ihre Auswirkungen auf das Milieu negativ beeinflussen, sollen diese Nutzungen nicht zulässig sein. Zur Klarstellung wurde dies in die Festsetzung aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, da die vorhandenen Gebäude die komplette Grundstücksfläche ausnutzen. Die besondere städtebauliche Situation der Fußgängerzone und der direkt nördlich gelegenen Erschließung durch die Naumburger Straße macht diese Festsetzung erforderlich.

Weiter sieht der Bebauungsplan eine Höhe von 5,0 m über Bürgersteiganschlusshöhe als Gebäudeoberkante vor, so dass ein Vollgeschoss mit geringen Dachaufbauten weiterhin möglich ist.

Für die Gebäude wird entsprechend dem Bestand geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird der Charakter des kompakt zusammenhängenden Standortes unterstützt. Durch die Unterbrechung in der Mitte der Zeile wird die Möglichkeit für die Vernetzung zur rückwärtigen Naumburger Straße geschaffen.

Damit die Gebäude entlang der Fußgängerzone eine klare Fassade behalten ist entlang der südlichen Gebäudekante eine Baulinie festgesetzt.

3.2 Sondergebiet Nahversorgung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, zwischen der Fußgängerzone und dem Sahlkamp sind ebenfalls Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Im Unterschied zu den nördlich gelegenen steht hier ein größeres Raumangebot zur Verfügung. So sind hier eine Sparkassenfiliale sowie mehrere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Gebäude sind teilweise zweigeschossig errichtet.

Auch dieser Bereich stellt sich mit einer kleinteiligen Betriebsstruktur und dicht besetzten Handelslage dar. Insbesondere der Lebensmitteldiscounter fungiert als Standortmagnet.

An der Dresdener Straße ist ein Lebensmitteldiscounter vorhanden, der sich mit seinem Eingang und dem davor liegenden Parkplatz nach Süden orientiert. Der Eingang ist durch eine fußläufige Verbindung von der Fußgängerzone aus erreichbar.

Aufgrund der Funktion die dieses Gebiet erfüllt setzt der Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorgung fest. Es soll der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben dienen.

Die bestehenden Nutzungen, wie Läden (z.T. auch großflächiger Einzelhandel) Gastronomiebetriebe, Büros und gesundheitliche Einrichtungen, sollen weiterhin zulässig sein. Ausgeschlossen werden Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros, da sich diese nachteilig auf die Entwicklung des Marktstandortes auswirken.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die neue Festsetzung an den zurzeit vorhandenen Gebäuden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Nach der Baunutzungsverordnung kann diese GRZ durch Parkplätze und erforderliche Nebenanlagen überschritten werden. Durch die vorhandenen Stellplätze, Zufahrten und sonstigen

gepflasterten Wege wird eine Versiegelung des Gebietes von ca. 95% erreicht, diese überschreitet die zulässige Versiegelung. Für die vorhandenen Anlagen gelten die Grundzüge des Bestandschutzes.

Die vorhandenen Gebäude sind teilweise zweigeschossig vorhanden, als Oberkante für die baulichen Anlagen setzt der Bebauungsplan daher 7,5 m ü. Bürgersteighöhe fest. Damit ermöglicht der Bebauungsplan eine durchgehend zweigeschossige Bebauung.

Ebenso wie nördlich der Fußgängerzone sollen die Gebäude in geschlossener Bauweise angeordnet sein, um den Charakter des kompakt zusammenhängenden Standortes zu unterstützen. Die Baugrenzen sehen die Möglichkeit für die Vernetzung zu den rückwärtigen Stellplätzen und dem Eingang des Discounters vor.

In diesen rückwärtigen Bereichen verlaufen auch die Versorgungsleitungen. Zur Sicherung der Erschließung der einzelnen Grundstücke sieht der Bebauungsplan Flächen vor an denen ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger begründet werden kann. Weiter soll auch durch die Begründung eines Gehrechts die fußläufige Vernetzung des Vahrenheider Marktes und der Fußgängerzone mit dem Sahlkamp und den Stellplätzen des Discounters gesichert werden.

Offene Stellplatzanlagen sollen durch ein Baumraster gegliedert werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung fordert für jeweils 4 Stellplätze mindestens 1 standortheimischen großkronigen Baum. Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume auch als Gestaltungselement, indem sie die häufig vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Weiter wirken sie sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen aus. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als Vorteil.

3.3 Allgemeines Wohngebiet

Das Ortsteilzentrum Vahrenheider Markt wird durch die weithin sichtbaren mehrgeschossigen Wohntürme markiert. Diese begrenzen den Platz nach Süden. Im Erdgeschoss dieser Gebäude finden sich ein Eiscafé, Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe und ein Einzelhandelsbetrieb.

Der aus 2 bis 16 geschossigen Gebäuden bestehende Gebäudekomplex ist in den 70er Jahren entstanden. Zu der Zeit waren die Flächen als Kerngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung würdigt jedoch die große Anzahl und Dichte von Wohnungen nicht ausreichend, da in diesen Gebieten auch Betriebe zulässig sind, die nicht nur die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches negativ beeinflussen können sondern auch störend auf die Wohnungen wirken.

Im Erdgeschoss sind verschiedene gewerbliche Nutzungen, d.h. Schank- und Speisewirtschaften, Läden und Büros vorhanden. Oberhalb dieser gewerblichen Ebene ist ein sogenanntes Kellergeschoss mit Abstellräumen vorhanden. Aufgrund der geringen Geschosshöhe zählt diese Ebene, in der Abstellräume, jedoch keine Aufenthaltsräume vorhanden sind, nicht als Vollgeschoss. Wohnungen findet man oberhalb dieses Geschosses. Im 1. OG sind neben Wohnungen einzelne Praxisräume vorhanden.

Angesichts der vorhanden Nutzungen und großen Anzahl an Wohnungen setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet fest. Dadurch wird der Störungsgrad der zulässigen gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe beschränkt. Im Katalog der zulässigen Nutzungen sind sonstige Gewerbebetriebe auf nicht störende beschränkt. Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen und Wettbüros, sind nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes.

Weiter sollen von den gemäß §4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein, da diese mit einem höheren Störpotenzial bzw. mit hohen Flächenansprüchen verbunden wären.

Die Gebäude sind seinerzeit ohne Tiefgeschoss errichtet worden, so dass einerseits oberhalb des Erdgeschosses ein sog. Kellerersatzgeschoss (siehe oben) angeordnet und für die erforderlichen Stellplätze statt einer Tiefgarage ein Parkhaus errichtet wurde. Diese Geschosse bzw. Nutzflächen sollen bei der Ermittlung der Geschossfläche und bei der Anzahl der Vollgeschosse nicht mit angerechnet werden.

Im Bebauungsplan werden für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 1,2 deutlich überschritten.

Das Gebäudeensemble steht weitgehend auf einem Grundstück und ist wie bereits erwähnt in den 70er Jahren in einem Kerngebiet –für das die Obergrenze für die Geschossflächenzahl bei 3,0 liegt– errichtet worden. Im Zusammenhang mit der Planung des Vahrenheider Marktes ist auch die Grünverbindung in der Trasse der Peter- Strasser-Allee und im Bereich der Emmy-Lanske- Allee geplant und realisiert worden. Weiter sind südlich des Sahlkamps Kleingartenflächen vorhanden. Durch diese in direkter Nachbarschaft gelegenen Frei- und Grünflächen wird die hohe bauliche Dichte am Vahrenheider Markt ausgeglichen. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Straße Sahlkamp gesichert und damit die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Ziel sowohl der Sanierung wie auch dieses Bebauungsplanes ist die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Erhaltung und Modernisierung der Wohnungen. Der Bebauungsplan sieht daher eine GFZ von 2,4 fest, die sich an dem vorhandenen Bestand orientiert.

Weiter setzt der Bebauungsplan geschlossene Bauweise entsprechend der vorhandenen Gebäude fest.

3.4 Mischgebiet

Im Gebiet westlich der Stadtbahntrasse begrenzt durch die Wartburgstraße, Sahlkamp und im Norden durch das Grundstück des Kulturtreffs Vahrenheide ist ein Gewerbehof vorhanden. Im Erdgeschoss sind Arztpraxen, ein Café, Dienstleistungsbetriebe und sonstige gewerbliche Nutzungen vorhanden. Südlich schließt sich eine Tankstelle an. In dem teilweise vorhandenen Obergeschoss liegen Wohnungen. Die Baukörper umschließen einen Innenhof der für Stellplätze und Ladezonen genutzt wird, so dass die entstehenden Geräusentwicklungen abgeschirmt werden.

Bisher hat das Planungsrecht hier Kerngebiet festgesetzt und die südliche Fläche für eine Tankstelle reserviert. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung wird das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt, da ebenso wie im östlichen Bereich des Plangebietes der Charakter eines Kerngebietes – wie bisher festgesetzt– nicht erfüllt wird.

Ziel ist es dort, die bestehenden Nutzungen wie Kleingewerbe, Läden, Dienstleistungen und Wohnen zu sichern und Entwicklungen zu ermöglichen, aber gleichzeitig sollen auch hier Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden.

Die Gebäude sind seinerzeit nur im östlichen Teil zum Vahrenheider Markt hin zweigeschossig festgesetzt und entsprechend errichtet worden. Nun soll über die gesamte Fläche eine zweigeschossige geschlossene Bauweise ermöglicht werden.

Das Gebiet ist durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze nahezu vollständig versiegelt. Für das Maß der Nutzung war bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, diese wird auf 0,6 erhöht. Das entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gemäß §17 BauNVO.

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 kann die GRZ durch Parkplätze und erforderliche Nebenanlagen bis zu einer Gesamtversiegelung von 80% überschritten werden. In der vorliegenden Situation ist diese Grenze jedoch bereits überschritten. Für die vorhandenen Anlagen gelten die Grundsätze des Bestandschutzes. Der ruhende Verkehr kann auf den Grundstücken untergebracht werden.

3.5 Werbeanlagen und Begrünung

Unabhängig von der Ausweisung der Baugebiete sind weitere Festsetzungen für die Gestaltung des Standortes und seine Wirkung auf die Umgebung erforderlich. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen und Maßnahmen zur Begrünung.

Hohe Werbepylone oder Werbeanlagen dienen dem Ziel, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung entfalten sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus. Im Fall des Plangebietes, wären davon die dicht bewohnten Bereiche Vahrenheides betroffen. Damit wäre die Werbung in solchen Be-

reichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen ausspricht. Des Weiteren kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden.

Mit der textlichen Festsetzung soll verhindert werden, dass Werbeanlagen zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Durch diese Festsetzung erhalten Werbeanlagen eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt. Fremdwerbung würde zu einer unerwünschten Prägung des Bereiches führen.

In dieser Nachbarschaft des Plangebietes können auch schon Werbeanlagen, die die Höhe von 9 m überschreiten, eine Fernwirkung erzielen, die aus den genannten Gründen vermieden werden soll. Durch die Möglichkeit, Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 9 m zu errichten, wird einerseits erreicht, dass den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels und des Gewerbes Rechnung getragen wird. Durch die Beschränkung auf 9 m werden andererseits die beschriebenen negativen Auswirkungen vermieden.

Durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind Stellplatzanlagen zur Unterbringung des Kundenverkehrs erforderlich. Der Bebauungsplan sieht vor, dass offene Stellplatzanlagen von mehr als 100 m² Gesamtfläche durch ein Baumraster zu gliedern sind. Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer, kleinkroniger Laubbaum II. oder III. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.

Als weitere Begrünungsmaßnahmen sind in Sondergebiet Nahversorgung entlang der Straßen Sahlkamp und Dresdener Straße sowie im allgemeinen Wohngebiet vor der zweigeschossigen Garage Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume auch als Gestaltungselement, indem sie die häufig vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern, bzw. die eintönige Garagenfassade abschirmen. Weiter werden sie sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen auswirken. Für die Nutzer der Stellplätze erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als Vorteil.

Schließlich ist für die Sondergebiete und das Mischgebiet eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 20° festgesetzt. Dadurch kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Speichern von Regenwasser
- die Verbesserung der Wärmedämmung
- das Binden von Feinstaub

Für das allgemeine Wohngebiet wurde aufgrund der Höhe der Gebäude darauf verzichtet.

Für die vorhandenen Gebäude gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes, bei erheblichen baulichen Veränderungen wird im Baugenehmigungsverfahren die Dachbegrünung gefordert.

3.6 Erschließung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch den Sahlkamp an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Erschließung erfolgt durch die Wartburgstraße, die Dresdener Straße und den Sahlkamp. Die Läden auf der nördlichen Seite der Fußgängerzone werden durch die Naumburger Straße erschlossen.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Wasser-, Strom- und Gasleitungen sind in den vorgenannten Straßen vorhanden. Im Bereich des Vahrenheider Marktes und der Fußgängerzone liegen nur Stromleitungen und Regenwasserkanäle. Für die weitere Erschließung der Grundstücke Vahrenheider Markt 10, 12 und 14 ist auf deren Rückseite eine Fläche an der ein Geh- und Leitungsrecht begründet werden kann vorgesehen. Weiter ist über diese Flächen die Vernetzung der Fußgängerzone mit dem Parkplatz des Nahversorgers gesichert.

Der bisherige Bebauungsplan setzte die Fußgängerzone und die Naumburger Straße als Teil des Baugebietes fest. Teilweise sind sie als Flächen, an denen ein Wegerecht begründet werden kann, ausgewiesen. Ziel der Planung ist nun die eindeutige Abgrenzung von öffentlichen zu privaten Flächen im Bereich des Vahrenheider Marktes, der Naumburger Straße und der Dresdener Straße planungsrechtlich zu regeln. Die Flächen wurden vor einigen Jahren bereits parzelliert,

diese Aufteilung entspricht jedoch nicht dem vorhandenen Ausbau der Fußgängerzone und des Vahrenheider Marktes. Während die Befestigung der Flächen bis an die aufgehenden Fassaden heranreicht, wurden die Grundstücksgrenzen so gebildet, dass die Flächen unter den Arkaden teilweise im Privateigentum verbleiben.

Für das Ziel, eine klare Trennung der öffentlichen und privaten Flächen und damit klare Zuständigkeiten bezüglich der Verkehrssicherungspflicht zu schaffen, setzt der Bebauungsplan die Verkehrsflächen bis an die aufgehende Fassade bzw. die festgesetzte Baugrenze fest. Die Vorflächen der Läden werden dadurch Bestandteil der Fußgängerzone, die Unterhaltung und Haftung liegt damit in einer Hand.

Das Plangebiet ist durch die Stadtbahnlinie 2 (Haltestelle Vahrenheider Markt direkt nördlich des Plangebietes) und die Buslinie 135 mit der Haltestelle Vahrenheider Markt direkt südlich des Plangebietes sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

4 Infrastruktur

Durch diese Planung wird kein Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Spielplätze und Schulen ausgelöst. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes orientieren sich am derzeit vorhandenen Bestand; Erweiterungen sind nur in geringem Maße möglich.

Die nächst gelegene Kindertagesstätte liegt in ca. 400 m Entfernung an der Chemnitzer Straße.

Die nächstgelegene Grundschule (Fridtjof- Nansen- Schule) befindet sich an der Leipziger Straße in ca. 0,7 km Entfernung. Weiterführende Schule ist die IGS Vahrenheide- Sahlkamp an der Weimarer Allee (Entfernung ca. 0,4 km).

Spielplätze / Bolzplätze

Der vorliegende Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet fest. Hierfür sind gemäß „Orientierungswerte zur Berücksichtigung des Bedarfs an Spielflächen für Kinder und Jugendliche im kommunalen Einflussbereich“ (Drucksache 1775/2009) 2,55 m² Spielfläche pro Einwohner(in) bereitzustellen.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Bedarfe an Spielmöglichkeiten ausgelöst.

Der nächst gelegene Spielplatz „Erfurter Weg“ ist ca. 250 m vom Plangebiet entfernt und hat eine Größe von ca. 3700 m².

5. Umweltverträglichkeit

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan 506 aus dem Jahr 1971. Die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht zu einer Ausweitung von Baurechten führen.

Für die vorliegende Planänderung sind, wie bereits in Abschnitt 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Daher wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Trotzdem wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

Vorliegende Fachplanungen:

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover (1990) ist in der Karte „Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften“ für die Peter- Strasser-Allee, die das Plangebiet durchschneidet, als vorhandene Nutzung „Park, Grünverbindung, Grünzug“ eingetragen, mit dem Ziel der Förderung linienhafter Elemente an Grünverbindungen. Dies ist ebenso in der Karte „Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen“ der Fall.

Das städtebaulich- landschaftsplanerische Rahmenkonzept Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide stellt die Peter-Strasser-Allee als Teil des überörtlichen Rad- und Fußwegsystems dar. Auch die Route „der Grüne Ring „ verläuft hier. Weiter stellt es die Stärkung des zentralen Marktbereiches und die Umgestaltung des Stadtplatzes als Ziel dar.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

Zwischen der Fußgängerzone und der Naumburgerstraße sind 4 Einzelbäume angeordnet, die als Ausgleichsmaßnahme für Planungen an der Straße Holzwiesen gepflanzt wurden.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

5.1 Immissionsschutz

Lärm

Im Plangebiet wird die Lärmsituation durch den Individualverkehr der südlich verlaufenden Straße Sahlkamp und durch die Stadtbahnlinie 2 geprägt.

Der Sahlkamp wird mit ca. 17.100 Kfz/24h DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) bei ca. 3% Schwerverkehr frequentiert.

Die Lärmbelastung durch den Individual- und den Stadtbahnverkehr stellt der Schallimmissionsplan Hannover nach dem Stand der Fortschreibung 2009 dar. Danach werden die Flächen des allgemeinen Wohngebietes im Nahbereich der Straße bis ca. 23 m vom Fahrbahnrand – was in etwa der aufgehenden Fassade entspricht- durch die Verkehrsimmissionen mit ca. 60 dB(A) tags und nachts bis ca. 20 m von der Straßenbegrenzung mit 55 dB(A) belastet. Im Bereich des Mischgebietes reicht die Wirkung des Verkehrslärms etwas weiter, so dass ein Schallpegel von tags 60 dB(A) bei ca. 30 m vom Fahrbahnrand erreicht wird, nachts wird ein Immissionspegel von 55 dB(A) erreicht. Emissionen der Stadtbahn sind tags mit ca. 50 dB(A) und nachts mit 45 dB(A) an den nächstgelegenen Fassaden zu erwarten.

Die geplanten Sondergebiete Nahversorgung und Ladenzeile werden hinsichtlich seines Störungsgrades wie ein Mischgebiet beurteilt. Der Orientierungswert gem. Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete liegt bei 60 dB(A) tags und 50 / 45 dB(A) nachts (der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm). Für allgemeine Wohngebiete liegt der Orientierungswert gem. Beiblatt zur DIN 18005 bei 55 dB(A) tags und 45 / 40 dB(A) nachts.

Der Orientierungswert wird damit tags weitgehend eingehalten. Lediglich in den straßennahen Bereichen wird der Wert überschritten. Für das allgemeine Wohngebiet ist auf den Flächen nahe der Straße nicht von einer Außennutzung auszugehen, es handelt sich hier lediglich um bepflanzte Grünbereiche ohne Aufenthaltsqualität. Ein besonderer Schutz dieser Fläche wäre unverhältnismäßig. Im Sondergebiet Nahversorgung ist hier ein Parkplatz vorhanden, im Bereich des Mischgebietes ist ebenfalls ein Parkplatz vorhanden und eine Tankstelle ansässig; diese Nutzungen sind mit dem tags etwas erhöhten Verkehrslärm vereinbar.

Mit dem Immissionspegel von 55 dB(A) an der Südfassade wird im allgemeinen Wohngebiet der Orientierungswert gem. DIN 18005 um 10 dB(A) überschritten und im Mischgebiet um ca. 5 dB(A). Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Nahversorger im östlichen Teil des Plangebiets und der Tankstelle im westlichen Teil ist nicht von einer nächtlichen Nutzung des Grundstückes auszugehen.

Für die Wohnbebauung stellt sich die Pegelüberschreitung als jedoch erheblich dar.

Direkt im Plangebiet ist aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Zum Schutz der Wohnbebauung werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (Textliche Festsetzungen § 6), wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

An den Gebäuden sollte durch eine geeignete Grundrissaufteilung sichergestellt werden, dass zu schützende Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Dies gilt vorrangig für Schlafräume und Kinderzimmer bei Überschreitung des Nachtgrenzwertes. Ist es nicht möglich alle schutzbedürftigen Räume zu einer Gebäudeseite mit Grenzwerteinhaltung

auszurichten, so ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern am Gebäude erreicht wird. Die Schallschutzfenster und ggf. eingesetzte Lüftungstechnische Einrichtungen nach § 2 Abs. 1 der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung (24. BImSchV) von Schlaf- und Kinderzimmer müssen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

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 der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal 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 angemessenen Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - 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 Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Luft

Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftabflüsse sind vor allem während austauscharmer Wetterlagen von Bedeutung, da sie eine Belüftung immissionsbelasteter und/oder bioklimatisch belasteter Wohnbereiche bewirken können. Austauscharme Wetterlagen treten in Hannover im Mittel an 20 % der Jahresstunden auf.

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS- Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen im Bereich des Sahlkamp von Bedeutung. In der Karte der immissionsökologischen Belastungsräume im Stadtgebiet Hannover wird das Plangebiet als potenzieller Belastungsraum mit überdurchschnittlich hoher NO₂-Belastung dargestellt.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH"¹ fest, dass der Planbereich zu den bioklimatisch gering belasteten Siedlungsräumen gehört. Der Ausschnitt der Karte „Klimaökologische Funktionen zeigt, dass der Bereich der Kleingärten südlich des Plangebiets seine mittlere Bedeutung für die Kaltluftlieferung beinhaltet.

Da die Planung eine bestehende Situation neu regelt und keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Luftqualität im Plangebiet nachteilig verändert.

¹ Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH, GEONET, Juni 2006

5.2 Grünstruktur und Naturschutz

Wie bereits eingangs erläutert, handelt es sich beim Plangebiet um das Zentrum Vahrenheides, das in den 60er und frühen 70er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Die Flächen sind nahezu komplett versiegelt; die Parkplätze und die Fußgängerzone sparsam mit einzelnen Bäumen gestaltet. Nur an der Straße Sahlkamp und der Wartburgstraße sind die Vorflächen der Tankstelle und der Wohntürme sowie Teilflächen beiderseits der Stadtbahntrasse als Grünflächen mit Scherrasen und Bäumen angelegt.

Die Planänderung verfolgt vorrangig das Ziel, die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen am Vahrenheider Markt zu sichern und gegenläufige Nutzungen wie Spielhallen oder Wettbüros auszuschließen. Zudem soll eine eindeutige Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen erfolgen. Eine Erweiterung überbaubarer Flächen oder Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen des B-Planes gehen nicht über die bereits vorhandenen Baurechte hinaus. Die Planung führt nicht zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Besonders geschützte Biotope sind nicht bekannt und aufgrund mangelnder Ausprägung auch nicht zu erwarten. Gleiches gilt für besonders bzw. streng geschützte Tierarten, so dass detaillierte Bestandskartierungen nicht notwendig sind.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

5.3 Boden

5.3.1 Natürlicher Boden

Die Baugrunderkennung Hannover, Ausgabe A – Baugrunderkennung – stellt im Plangebiet Fein- bis Mittelsand dar.

Im Plangebiet ist mit künstlichen Auffüllungen auch mit Bauschutt und Schlacke zu rechnen.

Grundwasser

In der Baugrunderkennung Hannover, Ausgabe C – Grundwasser – wird für das Plangebiet ein geschlossener Grundwasserkörper von mehr als 11 m Mächtigkeit dargestellt. Der Grundwasserstand steht bei ca. 50 m bis 51 m über NN an. Die Geländehöhe liegt bei ca. 51,6 m. Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Nordwesten.

Eine Regenwasserversickerung ist in Bereichen künstlicher Auffüllungen grundsätzlich nicht zulässig. Die Auffüllung müsste im Fall einer geplanten Regenwasserversickerung im Bereich der Versickerungsanlage vollständig entfernt werden.

5.3.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Einzelfall. Es handelt sich um eine noch in Betrieb befindliche Tankstelle mit Waschhalle. Anfang der 90´er Jahre wurde ein hier vorhandener Mineralölschaden saniert. Im Rahmen der damaligen Untersuchungen wurde auf dem Grundstück eine max. 0,9 m mächtige Bauschutthalte Auffüllung erbohrt, deren Ausdehnung und mögliche Belastung mit Schwermetallen und / oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aktuell jedoch nicht bekannt ist. Auch wurden seinerzeit in der Bodenluft geringe Gehalte an chlorierten und aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Insgesamt sind auf dem Grundstück und evtl. auch darüber hinaus sowohl aus der Nutzung als auch der erbohrten Auffüllung bisher nicht bekannte Belastungen des Bodens und der Bodenluft nicht sicher auszuschließen. Diese möglicherweise vorhandenen Belastungen beeinträchtigten die aktuelle Nutzung nicht. Sofern es jedoch zu Nutzungsänderungen, insbesondere sensiblen Nutzungen kommen sollte, müssten Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Eine weitere Tankstelle war im östlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Weitere Informationen dazu liegen aktuell nicht vor. Bezüglich der derzeitigen Parkplatznutzung besteht hier kein

Untersuchungsbedarf. Im Falle von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen werden hier entsprechende Regelungen zum Umgang mit Bodenaushub u.ä. erforderlich und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Über die im Verdachtsflächenkataster erfasste Reinigung liegen keine weiteren Informationen vor. Sofern es sich hier nur um eine Annahmestelle handelt, wären keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Andernfalls müssten solche allerdings durchgeführt werden.

Aus der ehemaligen Flughafenutzung für den Bereich des Plangebietes ergeben sich nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen keine Verdachtsmomente bezüglich einer möglichen Bodenverunreinigung.

5.3.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei Einzelmaßnahmen ist im Hinblick auf etwaige im Boden verbliebene Kampfmittelreste die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich.

Nach vorliegenden Informationen zeigen Luftaufnahmen Bombardierungen für das gesamte Plangebiet. Es ist zunächst davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen werden Oberflächensondierungen empfohlen.

6. Kosten für die Stadt

Für den Erwerb der Verkehrsflächen, entstehen Kosten für die Stadt, die im weiteren Verfahren ermittelt werden. Die Flächen können im Rahmen des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Gemeinde erworben werden.

Begründung wurde des Entwurfes
aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2012

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

61.41 / 61.13 / 26.04.2012

(Heesch)
Fachbereichsleiter