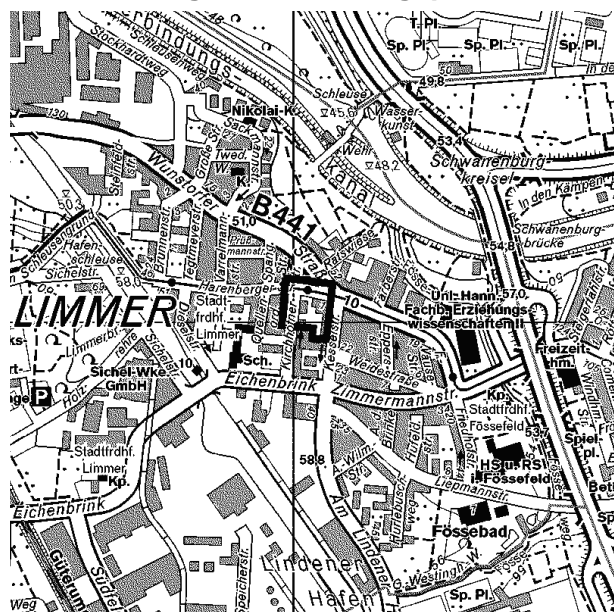


Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1072, 1.Änderung - Harenberger Straße - und Teilaufhebung des Bebauungsplans 1072



Stadtteil: Limmer

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Harenberger Straße einschließlich der ausgewiesenen Verkehrsflächen entlang der Harenberger Straße 2, 8, 10 und 12, Wunstorfer Straße, Kesselstraße, Südgrenze der Grundstücke Kesselstraße 4-10 und Harenberger Straße 3, Westgrenze des Grundstückes Harenberger Straße 3, Südgrenze der Grundstücke Harenberger Straße 5, 7 und 11 sowie der Kirchhöfnerstraße.

Inhaltsverzeichnis:

Seite

Teil I - Begründung	3
1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Festsetzungen	5
5.1 Art der Nutzung	5
5.2 Maß der Nutzung	6
5.3 Baugrenzen	6
6. Kinderspielplatz und Kindertagesstätte	6
7. Erschließung und Verkehr	7
8. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung	7
8.1 Lärm	7
8.2 Grünstruktur und Naturschutz	8
8.3 Eingriffsregelung	9
9. Denkmalschutz	9
10. Kosten für die Stadt	9

Teil II - Umweltbericht	10
1 Einleitung	10
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	10
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	10
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	12
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	12
2.3 Schutzgut Boden	12
2.4 Schutzgut Wasser	12
2.5 Schutzgut Luft und Klima	13
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	13
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	14
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	14
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	14
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	14
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	14
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	14
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
6 Zusätzliche Angaben	14
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	14
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	15
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Teile des Stadtteils Limmer sind seit dem Jahr 2001 Gegenstand der Stadterneuerung. Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1072 liegt im Sanierungsgebiet „Limmer Nord“.

Ziel der Sanierung ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Dazu gehören die an vielen im Gebiet und auch im Geltungsbereich dieses Planes gelegenen Gebäude festzustellenden Modernisierungs- und Ausstattungsdefizite sowie durch das Baualter bedingte konstruktive Schäden.

Die Beseitigung dieser Missstände kann durch Modernisieren der Gebäude erreicht werden. Daran besteht auch ein konkretes Interesse der Eigentümer.

Der Bebauungsplan Nr. 1072 aus dem Jahr 1982 sieht allerdings bisher die Verbreiterung der Harenberger Straße und den Abbruch mehrerer Gebäude zugunsten dieser Verbreiterung vor. Diese Gebäude gehören zu den ältesten Gebäuden Limmers außerhalb des alten Dorfes. Sie sind ortsbildprägend. Ihre Modernisierung durch die Eigentümer ist Sanierungsziel und soll gefördert werden. Eine Modernisierung ist hier ohne den Verzicht auf Entschädigungsansprüche jedoch nur möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan dem nicht entgegensteht.

Um die Modernisierung zu ermöglichen soll der Bebauungsplan geändert werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Bereich Kirhhöfner Straße / Harenberger Straße liegt die Keimzelle für das städtebaulich verdichtete Limmer im Unterschied zur offenen dörflichen Struktur um die Kirche herum. Die Kirhhöfner Straße wurde im Jahr 1811 nach dem Brand von 1808 als erstes angelegt zur Neuansiedlung eben dieser Kirhhöfner. Die Harenberger Straße zeigt im Änderungsbereich noch die städtebauliche Struktur aus dieser Anfangszeit. Dieser Teil der gebauten Stadtteilgeschichte Limmers soll erhalten bleiben. Die Verkehrsfläche ist nicht mehr in der ursprünglich festgesetzten Form erforderlich (siehe Abschnitt 7).

Für den Planbereich besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1072, der hier entlang der Harenberger Straße einen 27 – 34 m tiefen Streifen als WA-Gebiet und im Anschluss daran ein MI-Gebiet ausweist. Die Harenberger Straße ist mit einer Breite von 20 m ausgewiesen. Planungsziel war eine straßenbegleitende III-geschossige Blockrandbebauung als allgemeines Wohngebiet bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9. Weiter sind die Bauweise als geschlossen (g) und die Hauptgebäudeorientierung traufständig zur Harenberger Straße festgesetzt. Das südlich angrenzende Mischgebiet ist ebenso wie das allgemeine Wohngebiet, jedoch mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,4 ausgewiesen.

Während die Gebäude westlich des Plangebietes und an der Wunstorfer Straße in geschlossener Bauweise errichtet sind, liegen zwischen den Gebäuden direkt nördlich des Plangebietes Einfahrten. Östlich des Plangebietes an der Kesselstraße sind auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 41 zwei Gebäude mit geringem Abstand vorhanden, weiter südlich sind Garagen vorhanden.

Für die angrenzenden Bereiche sind keine Bebauungspläne vorhanden. Sie sind baurechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB, Innenbereich) zu beurteilen.

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung bzw. teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans 1072 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur geschaffen werden.

An der Harenberger Straße stehen überwiegend zweigeschossige Einzelgebäude mit gewerblichen Nutzungsangeboten im Erdgeschoss (Stadtteilläden) und teilweise ehemals gewerblichen Gebäuden im rückwärtigen Bereich. Die Zufahrten zwischen den Häusern an der Straße erschließen die rückwärtige Bebauung bzw. die dazwischen liegenden Höfe, die der heute überwiegend etablierten Wohnnutzung entsprechend zu Gartenhöfen umgewandelt wurden. Das Grün des Blockinnenbereiches wirkt durch die Zufahrten in den Straßenraum hinein.

Die städtebauliche Raumstruktur und soweit möglich auch die das Straßenbild prägenden Gebäude sollen erhalten bleiben. Abweichend von den Festsetzungen des zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplans zur Bauweise und zu Art und Maß der Bebauung (geschlossene Bebauung als Straßenfront, Blockrandbebauung, zwingend dreigeschossig) soll nun an der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur festgehalten werden. Auf die im Bebauungsplan 1072 festgesetzte Erweiterungsoption für die Fläche der Harenberger Straße wird daher verzichtet.

Das Gebäude auf dem Grundstück Harenberger Straße 11 zählt nicht zur historischen Bausubstanz. Es ist jedoch in einem guten Zustand und beherbergt neben dem Nahversorgermarkt im Erdgeschoss über weitere 2 Vollgeschosse Wohnungen.

Der vorhandene Discounter hat eine Verkaufsfläche von 350 m², die Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Grundstücksgröße begrenzt. An anderer Stelle, in ebenfalls gut integrierter Lage im Stadtteil sind ausgedehnte Flächen für eine Einzelhandelsentwicklung denkbar.

Es ist daher sinnvoll, auf dem Grundstück bauliche Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, die eine sinnvolle Nutzung und Verwertung auch für den Fall zuzulassen, dass der Einzelhandel hier nicht fortbesteht.

Die Sicherung der Gebäude ist für die Zeit der Sanierung sichergestellt. Sollte es sich während des Sanierungszeitraumes als notwendig erweisen, kann der Gebäudeerhalt durch eine Erhaltungssatzung sichergestellt werden.

Die Planung aus dem Jahr 1982 sieht auch eine Ausdehnung der Harenberger Straße nach Norden vor und damit den Abbruch der Gebäude Harenberger Straße 2 und 8/10. Das Ziel des bereits oben genannten Erhalts der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur wird jedoch auch nördlich der Harenberger Straße verfolgt. Dies gilt auch für einen Teil des Grundstücks Harenberger Straße 12.

Dieser Bereich des Plangebietes ist baurechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB, Innenbereich) zu beurteilen. Dies soll auch für die Flächen, die bisher für die Erweiterung der Straße vorgesehen waren, gelten. Durch Aufhebung des Bebauungsplans für die o.g. kleinen Teilbereiche wird für die betroffenen Privatgrundstücke eine planungsrechtlich einheitliche Situation hergestellt, die vorhandenen Gebäude können dann im Bestand erhalten und saniert bzw. modernisiert werden. Die beiden Teilflächen für die der Bebauungsplan aufgehoben wird, sind in Zukunft nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Für den Bereich zwischen Harenberger Straße, Kirchhöfner Straße und Wunstorfer Straße wird zurzeit kein Bedarf für eine weitergehende planungsrechtliche Regelung gesehen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind das Plangebiet, sowie die Bereiche nördlich, östlich, südlich und westlich als Wohnbaufläche dargestellt. Nordöstlich der Wunstorfer Straße ist Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Verlauf der Wunstorfer Straße ist eine U-Bahn-Trasse eingetragen.

Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Kirchhöfner Straße, Harenberger Straße sowie die davon eingeschlossenen Baugrundstücke, so dass die vorhandene historische Bebauung südlich der Harenberger Straße durch eine umschließende Baugrenze langfristig abgesichert wird. Die südliche Grenze des Änderungsbereichs orientiert sich an den südlichen Grenzen der betroffenen Grundstücke. In diesem Plangebiet sind überwiegend Wohnungen vorhanden, doch in den Erdgeschossen nahezu aller Gebäude an den Straße sind gewerbliche Nutzungen anzutreffen.

Die Festsetzung als Mischgebiet, wie sie bisher nur für den südlichen Teilbereich des Plangebietes getroffen war, entspricht dem heute vorhandenen Bestand und wird nun auf den Bereich bis an die Harenberger Straße ausgedehnt, der bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt war. Weiter ist es auch Ziel der Sanierung, Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe zu ermöglichen und in verträglicher Nachbarschaft zusammen zu halten. Das entspricht dem städtebaulichen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Die Ausweisung des Änderungsgebietes insgesamt als MI-Gebiet verfolgt weiter das Ziel, einen Entwicklungsraum für kreative und innovative Geschäftsideen herzustellen, Veränderungen in der Struktur der Arbeits- und Geschäftswelt gerecht zu werden und insbesondere auch neu entstandenen Branchen eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. Dazu gehören beispielsweise Dienstleister / Einrichtungen, die in ihrem Operationsradius über eine Versorgung des Gebietes hinausgehen (z.B. Cateringanbieter, Pizzabringdienste) sowie spezialisierte Gewerbebetriebe, die nicht in die traditionellen Kategorien des Handwerks eingeordnet werden können (z.B. EDV- und Elektronikerwerkstätten, Modellbau). Durch Festsetzung eines Mischgebietes wird eine Nutzungsmischung und damit ein breiter Nutzungskatalog ermöglicht. Dies trägt zur erwünschten städtebaulichen Vielfalt und Belebung des Stadtteils bei. Durch das gleichrangige Nebeneinander von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen -mit der gewünschten Wohnruhe- ist eine wechselseitige Rücksichtnahme erforderlich. Für die bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereiche bedeutet dies, dass die Möglichkeit eines etwas höheren Störungsgrades besteht. Diese Situation ist dennoch weiterhin mit dem stark wohngepprägten Bereich Limmers verträglich.

Das Plangebiet bildet eine Übergangszone zwischen den Wohngebieten in Limmer und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet vorhanden.

In Mischgebieten, insbesondere in gewerblich geprägten Bereichen, sind auch Vergnügungsstätten zulässig. Zu diesen Nutzungen gehören insbesondere Spielhallen. Die Finanzkraft der Branche erlaubt es ihr, in alle gewünschten Bereiche vorzudringen. Derartige Betriebe suchen die Nähe von Stadtbahnstationen, liegen daher häufig am Schulweg und haben negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes und auf die Umgebung. Ebenso beeinträchtigt die finanzielle Stärke dieses Gewerbebezweiges, der nicht an das Ladenschlussgesetz gebunden ist, das Mietpreisgefüge negativ. Vergnügungsstätten aller Art sollen in der Nähe der Stadtbahnstation nicht zulässig sein, um einer Gefährdung des Mietpreisgefüges vorzubeugen und um einer sozialen Beeinträchtigung des Gebietes um die Stadtbahnstation vorzubeugen. Der Bebauungsplan schließt daher Vergnügungsstätten in einer Bautiefe von 20 m von der Harenberger Straße aus.

Die Kesselstraße ist lediglich mit ihrer westlichen Begrenzung aufgenommen, um den heutigen Ausbauzustand in das Planungsrecht zu übernehmen. Die Straße soll im Bereich des Bebauungsplanes im heutigen Zustand verbleiben; sie kann eventuell die Haupteinfahrt des Stadtteils Limmer von Süden (vom Eichenbrink aus) mit Zweirichtungsverkehr aufnehmen. Insofern ist im Einmündungsbereich die größte möglichen Breite, wie sie bereits heute ausgebaut ist, festgesetzt. Die bisher vorgesehene Inanspruchnahme der Vorgärten und Gebäudeteile wird aufgeben.

5.2 Maß der Nutzung

Die bisherige Planung sieht für das Bauland eine zwingend III- geschossige Bauweise vor. Dieses Ziel wird jedoch nicht weiter verfolgt, da es vielfach einen mit Gebäudeverlusten verbundenen Neubau erfordern würde. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Modernisierung der historischen z.T. II- geschossigen Gebäude zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt daher III- Vollgeschosse (wie im Plangebiet tlw. vorhanden) als Obergrenze fest.

Im bisher gültigen Bebauungsplan war für den nördlichen Teil, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für den südlichen als Mischgebiet ausgewiesenen Teil von 0,6 ausgewiesen. Die nun festgesetzte GRZ von 0,5 ermöglicht die gleiche Grundfläche wie sie bisher zulässig war.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,9 ist von dem bisher festgesetzten Mischgebiet übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) liegen im Rahmen der Werte, die der §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgibt.

5.3 Baugrenzen

Die Baugrenze ist so festgelegt, dass die vorhandenen historischen Hauptgebäude südlich der Harenberger Straße langfristig abgesichert sind. Die Stellung der Gebäude entspricht heute weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise. Für die Gebäude gelten die Grundsätze des Bestandschutzes, so dass sie modernisiert werden können, obwohl die Gebäudeabstände entsprechend der Nds. Bauordnung unterschritten sind. Sollte hier eine Neubebauung erforderlich werden, wären unter Einhaltung der Abstandsflächen auf den Grundstücken nur sehr schmale Gebäude möglich, die sich zudem nicht in die Umgebung einfügen würden. Die Bauweise soll daher unverändert als geschlossen (g) festgesetzt bleiben.

Über ein Zurückbleiben von der Grenze für die Zufahrten zu den rückwärtigen Gebäuden kann im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Die bisherige Planung orientierte sich im wesentlichen an der Harenberger Straße. Daher war hier bisher auch eine Hauptgebäuderichtung vorgesehen, so dass Gebäude hier nur traufständig zur Harenberger Straße zulässig waren. Da einige vorhandene Gebäude diese Forderung nicht erfüllen, und der Bebauungsplan das Ziel einer Gebäudemodernisierung verfolgt, wird auf eine erneute Festsetzung verzichtet.

Einige Gebäudeteile (Eingangstreppen und Überdächer) liegen außerhalb der überbaubaren Fläche. Dafür gelten die Grundzüge des Bestandschutzes. Eine planerische Sicherung dieser Gebäudeteile stände mit der Festsetzung als Verkehrsfläche im Widerspruch. Im Rahmen einer Modernisierung wird geprüft werden, ob diese Gebäudeteile neu angeordnet werden können.

6. Kinderspielplatz und Kindertagesstätte

Durch diese Planung wird kein Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Spielplätze und Schulen ausgelöst.

Für das Plangebiet besteht aufgrund der Festsetzungen ein Spielflächenbedarf von ca. 90 m² (brutto). Dieser Bedarf wird weiterhin in den vorhandenen Anlagen an der Harenberger Straße und Tegtmeyerstraße mit abgedeckt. Dort kann dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder entsprochen werden.

In Limmer besteht zurzeit statistisch ein Fehlbedarf an 28 Kindergartenplätzen. Dennoch konnte der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für Kinder aus Limmer bisher erfüllt werden. Durch die Ausweisung dieses Mischgebietes ändert sich die Situation und damit der tatsächliche Bedarf nicht. Die nächst gelegenen drei Kindertagesstätten liegen in ca. 300 m Entfernung an der Harenberger Straße und an der Franz- Nause- Straße.

Erst wenn in Limmer größere Wohnungsbauvorhaben (z.B. auf dem ehemaligen Conti-Limmer-Gelände) umgesetzt werden, ist wegen des dann steigenden Bedarfs der Neubau von Kindertagesstätten zu rechtfertigen.

7. Erschließung und Verkehr

Die Grundstücke sind von der Harenberger Straße, der Kirchhöfner Straße und der Kesselstraße aus erschlossen. Die Erschließung rückwärtiger Bebauungen erfolgt über die Bebauungszwischenräume an der Harenberger Straße und ist im Einzelfall privatrechtlich oder über Baulasten abzusichern.

Die bisher im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterungsabsicht der Verkehrsfläche der Harenberger Straße auf eine Breite von 20 m soll nicht weiter verfolgt werden. Die Verkehrsfläche wird auf die Abmessungen des vorhandenen Ausbaus zurückgenommen. Dadurch schränkt sich die Möglichkeit zum Bau eines Hochbahnsteiges an der Straßenbahnhaltestelle „Harenberger Straße“ nach heutigem Kenntnisstand und Standard etwas ein.

Der Verzicht auf den heute möglichen Ausbaustandard der Haltestelle Harenberger Straße kann nach Aussage von Region Hannover, Infra und üstra in Abhängigkeit vom Einsatz der Stadtbahnfahrzeuge die Folge haben, dass um das Jahr 2030 herum die Haltestelle Harenberger Straße ersatzlos entfallen muss, da sie nicht mehr barrierefrei ausgebaut werden kann.

Der Bau eines Hochbahnsteiges in diesem Bereich würde den weder geplanten noch zu erwartenden Abriss der Gebäude Harenberger Straße 1 (denkmalgeschütztes Gebäude), 3, 5 und 7 erforderlich machen. Weiter ist ein Umbau der Haltestelle „Harenberger Straße“ ohnehin erst für das Ende der Ausbauphase mit Hochbahnsteigen geplant. Der Abstand zu den benachbarten Haltestellen ist mit je ca. 400 m verhältnismäßig gering; von diesen Haltestellen ist eine bereits mit einem Hochbahnsteig ausgestattet (Schleusengrund) und die andere gut ausbaubar (Wunstorfer Straße)

Konsequenzen: Von Infra und üstra ist angestrebt, das gesamte Stadtbahn-Netz bis ca. zum Jahr 2030 mit Hochbahnsteigen auszustatten. Zukünftig sollen nach Möglichkeit nur noch Bahnen ohne Klapptrittstufen angeschafft werden, d.h. die Haltestelle „Harenberger Straße“ könnte nach 2030 nur noch von den dann älteren Zügen mit Klapptrittstufen angefahren werden. Aus heutiger Sicht ist ein Bau des Hochbahnsteiges grundsätzlich möglich, wenn die Verkehrsführung an der Harenberger Straße /Kirchhöfnerstraße geändert wird und der Einsatz von Rettungsfahrzeugen auf der Harenberger Straße gewährleistet werden kann.

Die Abwasserbeseitigung der Gebäude erfolgt über die öffentlichen Kanäle in der Harenberger Straße und Kesselstraße. Die Abfallentsorgung erfolgt an der Harenberger Straße, Kirchhöfner Straße und Kesselstraße.

Wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß der Abwassersatzung der LHH auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Im näheren Umfeld des Plangebietes wurden unterschiedliche Bodenarten für die oberste Schicht nachgewiesen. Stellenweise werden bis zu einer Tiefe von 1,9 m Wechsellagerung aus Mutterboden, Lehm und Schluff nachgewiesen. Aufgrund der zu erwartenden Bodenbelastungen in Teilbereichen des Plangebietes bestehen gegen Versickerungsmaßnahmen jedoch grundsätzlich Bedenken. Sofern eine Niederschlagswasserversickerung geplant ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerung in dem betroffenen Bereich schadlos möglich ist.

8. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung

8.1 Lärm

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind durch die Verkehrsräusche von der Wunstorfer Straße, der Kesselstraße und der Kirchhöfnerstraße vorbelastet. Die zu erwartenden Belastungen wurden aus dem Schall-Immissionsplan 2000 entnommen. Die Immissionspegel durch Individualverkehr betragen an der Harenberger Straße und Kesselstraße bis ca. 70 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts; im rückwärtigen Bereich weist der Schallimmissionsplan ca.

60 dB(A) aus. Durch den Betrieb der Stadtbahn wird an den Gebäudefassaden am Tag ein Immissionspegel von ca. 45 dB(A) bis zu 50 dB(A) erreicht.

Ausgehend von den Gewerbebetrieben an der Wunstorfer Straße wurde ein Immissionspegel bis zu 50 dB(A) tags ermittelt; diese und die Immissionen des Gewerbegebiets Lindener Hafen sind im Vergleich zum dominierenden Verkehrslärm im Plangebiet kaum wahrnehmbar. Auch die Güterumgebungsbahn spielt mit Lärmpegeln bis 45 dB(A) nachts im Plangebiet eine untergeordnete Rolle.

Die vorhandene Nutzung als Lebensmitteldiscounter im Plangebiet ist hinsichtlich ihrer Emissionen mit dem festgesetzten Mischgebiet verträglich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet liegen bei 60/ 50 dB(A) tags/nachts und werden im Plangebiet nur durch den Individualverkehr überschritten. Der Bebauungsplan setzt daher für die zu den Verkehrsflächen orientierten Fenster- und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster fest. Da der größte Anteil der Lärmimmissionen von der Wunstorfer und Harenberger Straße herrührt, wird die geschlossene Bauweise erneut festgesetzt.

Der Schallimmissionsplan 2000 berücksichtigt Verkehrszählungen aus den Jahren 2000 und vorher. Denkbare Verkehrszunahmen durch die geplanten Siedlungsentwicklungen in Seelze - Süd sowie auf dem Gelände der Wasserstadt- Limmer sind bei diesen Werten ebenso wenig berücksichtigt, wie Entlastungen der Wunstorfer Straße durch eine Abstufung aufgrund von Abhängung und / oder Neuverknüpfung mit dem Hauptverkehrsstraßennetz, da diese zurzeit nicht quantifizierbar sind. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die beschriebenen Verkehrszu- und abnahmen nicht zu signifikanten Änderungen der Immissionspegel führen werden.

8.2 Grünstruktur und Naturschutz

Die Höfe und Zwischenräume zwischen den Baukörpern Harenberger Straße 1 bis 7 sind z. T. bereits in Gartenhöfe umgewandelt, z. T. ist eine solche Umwandlung geplant. Diese Entwicklung entspricht den Zielen der Sanierung. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan nun fest, dass auf den Baugrundstücken standortheimische Laubbäume zu pflanzen sind. Auf Grundstücken ab 400² soll je weitere angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt und erhalten werden. Bereits vorhandene Bäume können darauf angerechnet werden. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel begrünzte Gartenhöfe zu erhalten festgeschrieben; zur Qualität des Stadtteils wird beigetragen. Weiter wird auf Kleinstgrundstücke Rücksicht genommen, da diese häufig die Anforderungen des Nachbarrechtsgesetzes an die Grenzabstände für Bäume nicht erfüllen können.

Auf dem Grundstück Harenberger Straße 5 steht ein alter großkroniger Laubbaum, der im derzeit gültigen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird übernommen, der Baum wirkt bis in den Straßenraum hinein und unterstützt den erhaltenswerten Charakter des Gebietes.

Die rückwärtigen Flächen zu Harenberger Straße 5 und 7 werden als Garten genutzt. Die Freifläche zu Harenberger Straße 11 dagegen ist fast vollständig versiegelt und wird als Stellplatz für die Anlieger des zugehörigen Gebäudes (1. und 2. OG) und als Kundenparkplatz für den Einkaufsmarkt im EG genutzt. Diese Bereiche sind durch eine hohe Mauer voneinander getrennt.

Der Bebauungsplan sieht die Begrünung von Stellplatzanlagen über 100 m² vor. Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume als Gestaltungselement, indem sie die meist vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten von Vorteil. Die vorhandenen Bäume auf dem Parkplatz können auf die vorgenannten Festsetzungen von Baumpflanzungen angerechnet werden.

8.3 Eingriffsregelung

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1072 vorhanden. Dieser sieht im nördlichen Teil auf ca. 3000 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im südlichen Teil auf ca. 3100 m² von 0,6 vor. Die Planung setzt für die gesamte Fläche eine GRZ von 0,5 fest, so dass sich hinsichtlich der Versiegelung keine erheblichen Änderungen ergeben.

Die vorhandene Bebauung an der Harenberger Straße weist in den rückwärtigen Bereichen Gartenflächen mit Strauch- und Baumbeständen auf. Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine über die jetzt schon bestehenden Baurechte bzw. überbauten Flächen hinausgehenden Bauflächen ausgewiesen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Vegetationsbestände erhalten bleiben können. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz

Das Gebäude Harenberger Straße 1 ist im Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt. Es handelt sich dabei um ein Wohnhaus mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. Das etwa 1885 errichtete Eckhaus prägt mit seinen wohlgestalteten Fassaden die Straßengabelung und den Eingang der Harenberger Straße.

Der Baukörper ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die Ziele des Bebauungsplanes sehen ebenso wie der Denkmalschutz den Erhalt des Gebäudes vor.

10. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine Kosten.

Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt in der Landeshauptstadt Hannover inmitten des Stadtteils Limmer mit ca. 6000 Einwohnern. Die Fläche zwischen Kirchhöfnerstraße, Harenberger Straße und Kesselstraße gehört überwiegend zum historisch gewachsenen Bereich.



Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Planung verfolgt den Erhalt der vorhandenen historischen Baustruktur mit dem Ziel, hier Modernisierungen zu ermöglichen. Dafür ist es erforderlich die bisherige Planung einer Straßenverbreiterung aufzugeben.

Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst ca. 6400 m² Grundstücksfläche und ist zu ca. 40% durch Gebäude überbaut. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 sind zusätzlich ca. 640 m² überbaubar. Dies war jedoch bereits nach bisherigem Planungsrecht gegeben. Mit der Planung ist in erster Linie ein Erhalt der vorhandenen Gebäude beabsichtigt, so dass keine zusätzlichen Flächen für Bauvorhaben in Anspruch genommen werden.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme sollen durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung vermieden werden.

Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dem Klimaschutz sollen die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie dienen. Mit dieser Planung wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen:

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind ebenfalls das Unterlassen von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für Beurteilung der Lärmbelastung ist in diesem Rechtssetzungsverfahren ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Nachfolgend werden wichtige Zielstellungen der Fachplanungen benannt. Die darin enthaltenen Grundlagendaten werden bei den entsprechenden Schutzgütern dargestellt.

Der **Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover** (1990) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Der **Landschaftsplan Linden- Limmer** formuliert für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel „Schaffung / Aufwertung des wohnungsnahen Freiraumes“. Für die Wunstorfer Straße sieht er das Pflanzen von Bäumen und die Schaffung von Querungshilfen vor. Für den dicht besiedelten Bereich von Limmer sieht das Zielkonzept eine Wohnumfeldverbesserung vor.

Die Ziele des Landschaftsplans sind in das **städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Linden- Limmer** aus 2003 mit eingeflossen. Das städtebauliche Rahmenkonzept dient der Abstimmung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Ziele. Es sieht im Plangebiet den Erhalt vorhandener Wegeverbindungen und Maßnahmen zur Verkehrsentlastung der Wunstorfer Straße vor.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen sind der **Schallimmissionsplan** der Stadt Hannover sowie das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation**.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Betrachtungsraum der Umweltprüfung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich ist zu Beginn der Begründung bereits beschrieben. Da für das Plangebiet bereits Baurechte bestehen und die Fläche entsprechend der zulässigen Nutzung bebaut ist, wird es voraussichtlich keine Veränderungen der Umweltsituation in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Boden und das Wechselgefüge zwischen ihnen geben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die neuen Festsetzungen werden nur für wenige Schutzgüter eine neue umweltrelevante Auswirkung vorbereiten. Die Änderung der bisher gültigen Festsetzungen führt grundsätzlich im Vergleich „Alte/Neue Planung“ nicht zu nennenswerten zusätzlichen oder nachteiligeren Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Boden und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die schalltechnische Situation ist bereits in der Begründung unter Punkt 8.1 erläutert; die luft-hygienische Situation unter Punkt 2.5 des Umweltberichtes.

Durch die Ausweisung als Mischgebiet ist in dem Bereich an der Harenberger Straße ein etwas höherer Störungsgrad zulässig. Dieser wird im Vergleich zum dominierenden Verkehrslärm im Plangebiet kaum wahrnehmbar sein.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzfenster sind aus schalltechnischer Sicht im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die vorhandene Bebauung weist in den rückwärtigen Bereichen Gartenflächen mit Strauch- und Baumbeständen auf. Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine über die jetzt schon bestehenden Baurechte hinausgehenden Bauflächen ausgewiesen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Vegetationsbestände erhalten bleiben können. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Sollte dennoch ausnahmsweise Gehölzbestand entfernt werden müssen, so wäre die Baumschutzsatzung anzuwenden und es müsste Ersatz nach den üblichen Regelungen geleistet werden.

2.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet waren zum Teil gewerbliche Nutzungen vorhanden. Durch diese historischen Nutzungen ergeben sich Verdachtsmomente auf Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser. Im Verdachtsflächenkataster sind für das Plangebiet eine Kfz-Werkstatt und ein Maschinenbaubetrieb, für die benachbarten Flächen zwei Kfz-Werkstätten und eine Schmiede aufgeführt. Dies sind bzw. waren Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird. Daher können hier Bodenverunreinigungen möglich sein.

Die Flächen der vorgenannten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind überbaut bzw. versiegelt. Da die Planung der Sicherung des Bestandes dient und Modernisierungen ermöglichen soll, erscheinen eine historische Recherche und weitere Untersuchungen hier zurzeit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem gehäuft (evtl. trümmerschutthaltige) Auffüllungen anzutreffen sind. Derartige Auffüllungen zeichnen sich u.a. durch Beimengungen an Ziegel und Schlacke aus und sind häufig mit Schwermetallen und/oder PAK (polyzyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) belastet. Um die Existenz der Auffüllung im Plangebiet zu überprüfen, wurde auf den Flächen, die nicht versiegelt sind, eine Untersuchung durchgeführt.

Nur auf dem Grundstück Harenberger Straße 7 wurde im Bereich der Zufahrten in einer Bohrung eine 0,4 m mächtige Auffüllung festgestellt. Ansonsten wurde im Plangebiet keine Auffüllung angetroffen. Weitere Untersuchungen sind derzeit nicht erforderlich. Bei Erdbaumaßnahmen bzw. Umnutzung des Geländes ist eine fachgutachterliche Begleitung notwendig.

2.4 Schutzgut Wasser

Wegen der nicht auszuschließenden Möglichkeit des Vorhandenseins von Auffüllungen (nördlich des Untersuchungsgebiets wurden Schlacke und Bauschutt nachgewiesen), sollte die Versickerung von Niederschlagswasser bei konkreten Planungen im Einzelfall durch Sondierbohrungen geprüft werden.

Im Übrigen dient die Planung der Erhaltung und Modernisierung des baulichen Bestandes, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus dieser Planung nicht abzuleiten sind.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Stadtklimatische Erscheinungen wie Luftverunreinigungen, stärkere Erwärmung und trockenere Luft sind im Plangebiet wirksam. Lufthygienisch sind die Kraftfahrzeugemissionen im Bereich der Wunstorfer Straße und des Westschnellweges von Bedeutung. Bei Nord- und Ostwetterlagen sind Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die Verkehrsemissionen möglich.

Das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (2004) kommt für den Bereich des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung zu dem Ergebnis:

- Innerhalb Hannovers weist der Betrachtungsraum eine unterdurchschnittliche NO₂ – Belastung auf.
 - Die maximale NO₂ – Belastung bei austauscharmer Wetterlage (Nord- und Ostanströmung) liegt bei 60-70 µg/m³.
 - Bei austauschreicheren Wetterlagen (West- oder Südwind) verringert sich die Belastung.
- Der geplante Bereich ist ein „potenzieller immissionsökologischer Gunstraum“ hinsichtlich der Luftreinhaltung, denn er weist eine unterdurchschnittliche NO₂ – Belastung auf.

Bewertung

Da die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf den Umfang der Bebauung haben wird, sind Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

Die Immissionen im Innenbereich müssen nicht neu beurteilt werden, da die Situation der Lufthygiene nicht verändert wird.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Im Zuge der Sanierung Limmer wurden die städtebaulichen Ziele für den Bereich der Harenberger Straße zwischen Kirchhöfner- und Kesselstraße neu formuliert: Anstelle der bisher verfolgten Blockrandbebauung soll nun die vorhandene städtebauliche Raumstruktur aus Einzelgebäuden und zunehmend begrünten Zwischenräumen soweit möglich erhalten bleiben.

An der Harenberger Straße stehen überwiegend zweigeschossige Einzelgebäude mit gewerblichen Nutzungsangeboten im Erdgeschoss (Stadtteilläden) und teilweise ehemals gewerblichen Gebäuden im rückwärtigen Bereich. Die Zufahrten zwischen den Häusern an der Straße erschließen die rückwärtige Bebauung bzw. die dazwischen liegenden Höfe, die der heute überwiegend etablierten Wohnnutzung entsprechend zu Gartenhöfen umgewandelt wurden. Das Grün des Blockinnenbereichs wirkt durch die Zufahrten in den Straßenraum hinein.

Auf dem Grundstück Harenberger Straße 5 steht ein großkroniger Laubbaum, der zur Erhaltung festgesetzt ist.

Bewertung

Die Planung sichert den Erhalt der vorhandenen Bau- und Grünstruktur und des markanten Baumes.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planung dient der Erhaltung und Modernisierung der vorhandenen Baustruktur und damit der vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgüter. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht abzuleiten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen in der Berücksichtigung einzelner Schutzgüter sind derzeit nicht erkennbar.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird die historische Bausubstanz gesichert und die Grundlage für eine Modernisierung der Gebäude geschaffen. Die Anlagen werden dadurch erneuert und in Stand gehalten.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Käme es nicht zu einer Modernisierung der Gebäude wäre damit zu rechnen, dass die historische Bausubstanz auf lange Sicht beseitigt wird und an dieser Stelle eine Blockrandbebauung entsteht. Bis dahin würden die Gebäude mangels Unterhaltung verwahrlosen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine große Chance für die Wohnumfeldverbesserung in Limmer vertan.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Die Bebauung wird entsprechend dem Bestand festgesetzt, daher sind keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen denkbar.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch eine Abstufung der Wunstorfer Straße sei es durch Abhängung und / oder Neuverknüpfung mit dem Hauptverkehrsstraßennetz soll eine Entlastung der Wunstorfer Straße erreicht werden. Dies würde zu Entlastungen im Hinblick auf Lärm, Luftschadstoffe und Gefährdung durch Verkehr führen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Da im Plangebiet zurzeit keine unmittelbaren Veränderungen anstehen, kann hier nur darauf hingewiesen werden, dass sowohl die Stadtverwaltung als auch Pro Klima Bauwilligen Beratungen zum Thema „erneuerbarer Energien“ anbietet.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen liegen nicht vor.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Da die Planung die Modernisierung der historischen Bausubstanz als Ziel verfolgt und daher den Bestand sichert sind auch keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf die Erstellung von Gutachten wurde weitgehend verzichtet. Zur Erkundung der Verdachtsflächen wurde durch die Stadt Hannover lediglich in Teilbereichen der Untergrund sondiert.

