

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1648 - Pfitznerstraße / Buchholzer Straße-



Stadtteil: Misburg

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Pfitznerstraße, die Südgrenze der Grundstücke Weberstraße 3 und 4, die Westgrenze des Grundstücks Buchholzer Straße 38C - E, die Buchholzer Straße und den Verbindungsweg von der Buchholzer Straße zur Pfitznerstraße.

Inhaltsverzeichnis:

Begründung	2
1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	2
2.1 Örtlichkeit	2
2.2 Planungsrechtliche Situation	2
2.3 Flächennutzungsplan	3
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes - Sondergebiet Nahversorgung	3
4. Verkehr und Versorgung	5
5. Umweltverträglichkeit	5
5.1 Lärm	5
5.2 Natur	5
4.3 Altlasten	6
6. Kosten für die Stadt	6

Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Für das Grundstück Buchholzer Straße 40 besteht bezüglich des vorhandenen Planungsrechts ein Widerspruch. Einerseits ist hier die Nutzung Tankstelle und Kfz-Reparatur festgesetzt, andererseits soll diese Nutzung die benachbarten Wohnungen nicht wesentlich stören. Angesichts der Größe des Grundstücks ist das bei einer Nutzung als Werkstatt nicht möglich. Für das Grundstück soll daher ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Darüber hinaus bestand für dies Grundstück bei dem Aufstellungsbeschluss ein konkretes Nutzungsinteresse für einen Lebensmitteldiscounter. Dieser ist inzwischen genehmigt und realisiert.

Weiter sollen hier bereits die Flächenansprüche der in Planung befindlichen Stadtbahnlinie berücksichtigt werden.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Örtlichkeit

Im Plangebiet ist inzwischen ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. Auf diesem Grundstück war bis Anfang der 80er Jahre eine Tankstelle mit Reparatur- und Service-Halle vorhanden. Später war hier ein Getränkehandel ansässig.

Nordwestlich davon, an der Pfitznerstraße, stehen II-geschossige Reihenhäuser, die zur Buchholzer Straße durch eine Garagenzeile abgeschirmt sind.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes sind mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden. Der Bereich östlich des Geltungsbereichs ist durch eine Mischung aus Wohnnutzung und verschiedenen gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet.

Die Buchholzer Straße ist von Süden kommend bis zur Einmündung Brucknerring 2-spurig mit beiderseitigen Nebenanlagen ausgebaut.

Südlich der Straße sind verschiedene Einzelhäuser, z.T. mit gewerblichen Nutzungen vorhanden.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 701 der Gemeinde Misingburg aus dem Jahre 1960. Zu diesem Durchführungsplan wurde auch eine Satzung erlassen, in der besonders festgesetzt wurde, welche Nutzungsart und welcher Nutzungsgrad in diesem Gebiet zulässig sind. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) lag seinerzeit noch nicht vor. Für den größten Teil des damaligen Plangebietes war reines Wohngebiet vorgesehen. In den Wohngebieten sind auch Erziehungs-, Erholungs- und Verwaltungsgebäude sowie selbständige Geschäfte, Gast- und Schankstätten zulässig. Dies entspricht nach dem heutigen Nutzungskatalog der BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet. Diese Wohngebiete grenzen westlich und nördlich an das Plangebiet.

Von dem Wohngebiet ausgenommen ist das Grundstück Buchholzerstraße Nr. 40, da bei der Planerstellung hier seinerzeit eine Tankstelle mit Pflegehalle vorhanden war. Diese Nutzung ist als Bebauung mit Tankstelle, Garage und Werkstatt für PKW- und Krad-Reparatur für das gesamte Grundstück in den Durchführungsplan aufgenommen worden. Es besteht die Auflage, dass für die „Nachbarschaft oder Allgemeinheit keine üblen Dünste, starker Rauch oder ungewöhnliche Geräusche herbei geführt werden“. Aufgrund dieser Festsetzungen ist das Gebiet hinsichtlich seines Störungsgrades wie ein Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen.

Südöstlich des Plangebietes liegen benachbart mehrere Grundstücke, die neben dem Wohnen auch durch gewerbliche Betriebe und Büros genutzt werden. Für dieses Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor, es wird aufgrund seiner Nutzung als Mischgebiet eingeschätzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Buchholzer Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Darstellung Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan schließt die notwendige infrastrukturelle Ausstattung ein. Dazu gehört auch die Einzelhandelsversorgung, die in einem allgemeinen Wohngebiet in jedem Falle Betriebe in einer Größenordnung bis zu 700 m² Verkaufsfläche umfasst. Eine darüber hinausgehende Verkaufsfläche würde nur dann aus den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sein, wenn die bestehenden Strukturen gestärkt werden sollen. Im Stadtteil Misburg besteht ein Handlungsbedarf zur Verbesserung der Nahversorgung im Bereich zwischen Buchholzer Straße und Mittellandkanal. Die Versorgung kann durch den Markt im Plangebiet verbessert werden. Dieser Bebauungsplan dient damit der funktionalen Ausstattung des Stadtteils.

Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes - Sondergebiet Nahversorgung

Die bisherige Beschränkung der zulässigen Nutzungsart für das gesamte Grundstück Buchholzer Straße 40 auf Tankstelle und Kfz-Reparatur soll aufgehoben werden, da der Störungsgrad solcher Nutzungen bei heutigen Betrieben vom Umfang, der Art des Betriebsablaufes und den damit verbundenen Emissionen nicht mehr mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar wäre oder nur unter aufwendigen Schallschutzvorkehrungen.

Die Satzung zum Durchführungsplan 701 enthält weiter die Bedingung, dass „für die Nachbarschaft oder Allgemeinheit keine üblen Dünste, starker Rauch oder ungewöhnliche Geräusche herbei geführt werden dürfen“. Die Nutzung des Grundstücks darf das Wohnen somit nicht wesentlich stören; ebenso sind hier Nutzungen definiert, die in einem Mischgebiet gemäß Baunutzungsverordnung zulässig wären.

Der Bebauungsplan 1648 setzt hier nun ein Sondergebiet Nahversorgung fest, das vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den überwiegend täglichen Bedarf dienen soll. Zulässig sollen Einzelhandelsbetriebe bis zu 850 m² Verkaufsfläche sein.

Einzelhandel

Es ist Zielsetzung der Stadt Hannover, die Ansiedlung des Einzelhandels auf städtebaulich integrierte Standorte zu lenken, bestehende Zentren zu stärken und die Ansiedlung an ungeeigneten Standorten zu verhindern. Bei Ansiedlungsabsichten werden die Leitlinien für die Nahversorgung der Landeshauptstadt Hannover (Drs.Nr. 0810/2003), die auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen des „CIMA- Gutachtens (2002)“ beschlossen wurden, berücksichtigt.

In der Einzelhandelsbranche ist ein ständiger Strukturwandel zu verzeichnen. Im Bereich der Nahversorgung steigen die Betriebsgrößen und Verkaufsflächen zu Lasten der Dichte des Marktbesatzes. Das hat zur Folge, dass eine bedarfsgerechte Grundversorgung in Wohnnähe gefährdet wird.

Mit der letzten Aktualisierung des „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ durch die CIMA (Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover, August 2002) wurden für den Stadtbezirk Misburg keine Kaufkraftabflüsse vermerkt. Dennoch könnte die fußläufig erreichbare Nahversorgung verbessert werden.

Konkret ist hier inzwischen ein Discounter entstanden, der als Nutzung wenig störend ist. Er wird von der Buchholzer Straße erschlossen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr und die Lieferzone sind auf der südöstlichen von den Wohngebieten abgewandten Seite des Grundstücks angeordnet, so dass die Störungen durch das Betriebsgebäude selbst teilweise abgeschirmt werden. Dies wurde besonders untersucht (siehe Abschnitt 5.1 Lärm).

Gemäß Baunutzungsverordnung sind in Wohngebieten und Mischgebieten nur Läden zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe für die dieses Kriterium nicht zutrifft, (lt. Rechtsprechung: in der Regel mit einer Verkaufsfläche über 700 m²) sind in Kern- oder Sondergebieten unterzubringen. Mit dieser Eingrenzung will der Gesetzgeber vermeiden, dass z.B. Kundinnen und Kunden aus benachbarten Stadtteilen im Plangebiet einkaufen und die dort ansässige Bevölkerung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen stören.

Mit der Ansiedlung dieses Marktes wurde ein Einzelhandelsprojekt in eine integrierte Lage gebracht, das in unmittelbarer Nähe der Wohngebiete fußläufig erreichbar liegt und den Verkehr minimiert. Wie bei vielen zeitgemäßen Nahversorgungsmärkten, liegt auch die Verkaufsfläche des hier inzwischen entstandenen Marktes über 700 m². Daher wird wie oben beschrieben Sondergebiet Nahversorgung festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet trifft der bisher gültige Durchführungsplan keine Aussage. Die neue Festsetzung orientiert sich an den Grundstücken südöstlich des Plangebietes, auf denen Wohnen und Gewerbe nebeneinander vorhanden sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, diese entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Bebauungsplan sieht im Plangebiet I Vollgeschoss vor. Das entspricht zum einen dem, was zwischenzeitlich hier vorhanden ist, und zum anderen der Geschossigkeit, mit der Lebensmittelnahversorgermärkte üblicherweise errichtet werden.

Für die Verlängerung der Stadtbahnlinie A von Misburg/ Nord bis Misburg/ Meyers-Garten wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt und die erforderlichen Flächenansprüche ermittelt (siehe auch Punkt 4). Im Plangebiet sind für diesen Zweck 3,0 m Grundstückstiefe erforderlich. Im Bebauungsplan ist diese Fläche nicht als überbaubar festgesetzt, Stellplätze und Nebenanlagen sind hier nur bis zu einer Inanspruchnahme durch die Stadtbahntrasse zulässig. Auf diese Weise werden die Flächen für das Stadtbahnvorhaben gesichert.

Werbung

Hohe Werbepylone oder Werbeanlagen über der Traufe dienen dem Ziel, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Dies soll hier ausgeschlossen werden. Denn bei einer bestimmten Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das tlw. gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten. In diesem Fall also in die dicht bewohnten Bereiche Misburgs hinein. Die Gebäude in der Umgebung des Plangebietes, die eine Höhe von 6 m erreichen bzw. überschreiten, sind überwiegend Wohngebäude.

Mit der textlichen Festsetzung in §2 soll verhindert werden, dass Werbeanlagen zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Durch die Festsetzung erhalten Werbeanlagen eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt.

Die festgelegte Maximalhöhe der Werbepylone orientiert sich an der Höhe der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Sie bleibt damit unter der Gebäudehöhe von 2 Vollgeschossen, die entlang der Buchholzer Straße teilweise erreicht wird.

Pflanzgebote

Stellplatzanlagen sind oftmals gestalterisch wenig attraktiv. Als grünplanerische Maßnahme sollen Stellplatzanlagen von mehr als 100 m² durch ein Baumraster gegliedert werden. Für je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume bieten Lebensraum, haben positive Wirkungen auf das Kleinklima und die Staubbildung. Neben diesen ökologischen Funktionen fungieren diese Bäume als Gestaltungselement, indem sie die meist vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Für die Nutzer erweist sich die Schatten spendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten von Vorteil (siehe auch Abschnitt 4.2 Natur).

Zurzeit sind auf dem Baugrundstück keine Bäume vorhanden. Der Vorhabenträger hat mit der Bauantragstellung die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt.

4. Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Buchholzer Straße führt direkt zum Messeschnellweg. Die Erschließung und Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Stadtbahn

Es ist geplant, den Stadtteil Misburg an das Stadtbahnnetz anzuschließen. Von der Haltestelle Lahe aus soll die Stadtbahnlinie A über die Buchholzer Straße bis Meyers Garten geführt werden. Anhand einer Machbarkeitsstudie (Stand 12/2004) wurden die Flächenansprüche für einen entsprechenden Umbau der Buchholzer Straße ermittelt. Im Plangebiet sind für diesen Zweck 3,0 m Grundstückstiefe erforderlich. Diese Planungen sind im Bebauungsplan durch den Ausschluss von baulichen Anlagen auf den erforderlichen Flächen berücksichtigt.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Lärm

Buchholzer Straße

Das Sondergebiet wird durch Lärm von der Buchholzer Straße, auf der ca. 11.000 Kfz/12h fahren belastet. Die Situation wird maßgeblich durch den Verkehr auf der Buchholzer Straße geprägt. An den nächstgelegenen Baugrenzen im Plangebiet steht ein Schallpegel bis zu 68/58 dB(A) an. Die festgesetzten Nutzungen werden durch die Wärmeschutzverglasung, die auch schalldämmend wirkt, ausreichend geschützt.

An den mehrgeschossigen Wohnhäusern nordöstlich des Plangebietes wurde der Schallpegel aus dem Verkehrslärm der Buchholzer Straße mit 53,2 bis 55,3 dB(A) am Tage ermittelt. Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) T/N werden hier nahezu eingehalten. Durch die Bebauung des Grundstücks Buchholzer Straße 40 wird der Verkehrslärm tlw. abgeschirmt.

Parkplatz

Der zwischenzeitlich realisierte Lebensmittelnahversorgermarkt verfügt über einen Parkplatz mit 64 Stellplätzen. Auf der Grundlage der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wurde der aus dem Parkplatz zu erwartende Lärm für die dahinter liegende mehrgeschossige Wohnbebauung ermittelt. Das Verfahren liefert Werte mit denen man auf der sicheren Seite liegt. Die Untersuchung der Gesamtsituation ergab, dass das Marktgebäude wesentlich zur Minderung des Verkehrslärms von der Buchholzer Straße beiträgt. Für sich betrachtet unterschreitet der aus dem Parkplatz resultierende Lärm den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) um mindestens 6 dB(A) (im III.OG). Bei Betrachtung der Gesamtsituation bleiben die Immissionen auch unter Berücksichtigung des Parkplatzes noch unter den Werten, die ohne das Vorhaben vorzufinden wären. Das bedeutet, dass auch unter Berücksichtigung des Parkplatzlärms die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags hier eingehalten werden.

In den Nachtstunden findet hier kein Betrieb statt, so dass auch kein Lärm entsteht.

Der Markt wird mittlerweile einige Jahre betrieben, Beschwerden sind in diesem Zeitraum nicht bekannt geworden.

5.2 Natur

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Durchführungsplanes Nr. 701 vorhanden.

Das Grundstück Buchholzer Straße 40 war vor dem Bau des Lebensmitteldiscounters im vorderen Bereich als vegetationsarm zu bezeichnen. Im rückwärtigen Bereich war eine Weide vor-

handen. Durch die Realisierung des Einzelhandelsvorhabens ist nun ein Parkplatz entstanden. Für diesen Bereich setzt der Durchführungsplan 701 eine Tankstelle mit Werkstatt fest. Zum Maß der baulichen Nutzung trifft er keine Aussage. Die vorgesehene Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den südlich benachbarten Grundstücken.

Mit den getroffenen Festsetzungen stellt die Planung die bisherigen baurechtlichen Festsetzungen auf die aktuelle Baunutzungsverordnung um. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Gewerblich genutzte Grundstücke vermitteln oftmals einen gestalterisch unbefriedigenden Eindruck. Das gilt besonders für Grundstücksteile mit größeren Stellplatzanlagen. Eines der vorrangigen Ziele ist es daher, in diesen Gebieten gestalterische und ökologische Aspekte stärker zu berücksichtigen, um so die Aufenthaltsqualität zu verbessern und positive Auswirkungen auf das Ortsbild und den Naturhaushalt zu erzielen. Offene Einstellplätze sollen durch ein Baumraster gegliedert werden. Neben den positiven Wirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von Kleintieren fungieren diese Bäume als Gestaltungselement, indem sie die meist vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Für die Nutzer erweist sich die schatten spendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten von Vorteil.

Es wird daher festgesetzt, dass für jeweils 4 Stellplätze mindestens 1 standortheimischer großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten ist.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet wurde in der Vergangenheit eine Tankstelle betrieben. Durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann es dabei zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen gekommen sein.

Das Tankstellengebäude, sämtliche Tanks sowie Bodenverunreinigungen wurden vor dem Bau des Lebensmittelmarktes entfernt. Im Grundwasserabstrombereich der Tanks wurde eine Grundwassermessstelle eingerichtet und eine Probe genommen. Im Grundwasser konnten weder Kohlenwasserstoffe, PAK, noch BTX nachgewiesen werden. Der Gehalt an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) unterschreitet den Prüfwert nach LAWA.

Das Grundstück Buchholzer Straße 40 wurde im Vorfeld des Neubaus des Lebensmittelmarktes auf Kampfmittel überprüft.

6. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung 61.12
Januar 2006

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

61.12 / 17.01.2006

(Heesch)
Fachbereichsleiter