

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 1675 - Bredenbecker Straße - beschleunigtes Verfahren

Stadtteil: Linden Süd

#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen Bredenbecker Straße, Hanomagstraße, Marianne-Baecker-Allee und Bornumer Straße.



#### Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
<b>3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen</b>	<b>3</b>
3.1 Art der Nutzung	3
3.2 Maß der Nutzung	6
3.3 Begrünung / Aufenthaltsqualität	6
<b>4. Erschließung und Verkehr</b>	<b>8</b>
<b>5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
5.1 Lärm	8
5.2 Grünstruktur und Naturschutz	10
5.3 Altlasten und Verdachtsflächen	11
5.4 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	11
<b>6. Kosten für die Stadt</b>	<b>12</b>

## 1. Zweck des Bebauungsplanes

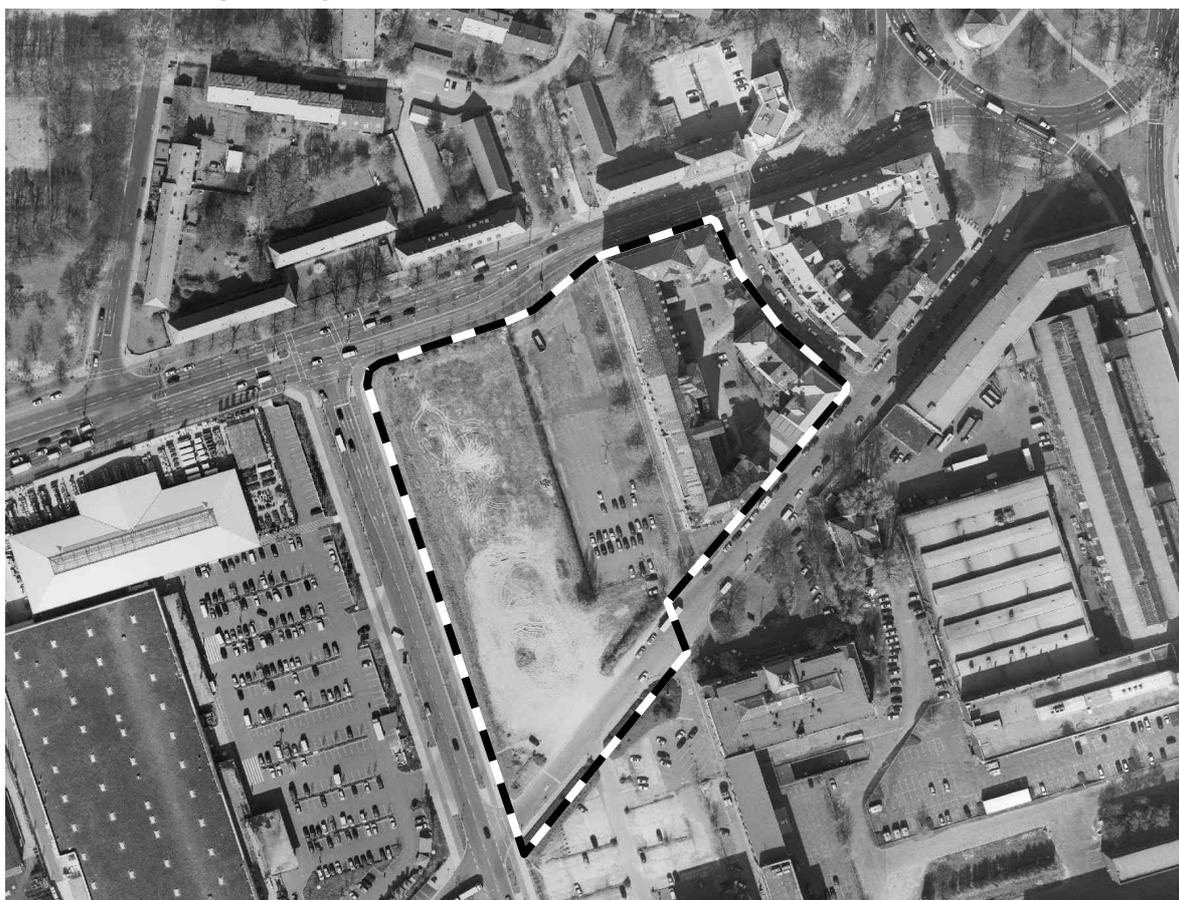
Die nordöstliche Ecke des ehemaligen Hanomaggeländes entwickelt sich aktuell mit unterschiedlicher Dynamik. Während die zukünftige Nutzung der Altbauten zwischen Hanomag-Straße und Göttinger Straße weiterhin offen ist, zeichnet sich für das Eckgrundstück Marianne-Baecker-Allee / Bornumer Straße eine neue Nutzung ab. Für das westliche Grundstück liegt ein Projekt vor, das die Ansiedlung der Verwaltung der DEKRA mit einer Prüfstelle für Pkw und Lkw sowie zwei Kfz-Servicebetriebe vorsieht. Auch der benachbarte ehemalige Hanomag-Bau, heute von der FH Hannover genutzt, soll in wenigen Jahren einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das aktuelle Nutzungskonzept für die Brachfläche zielt auf Service- und Reparaturleistungen für Kraftfahrzeuge. Für das angestrebte Nutzungsspektrum auf dem ehemaligen Hanomag-Gelände mit Angeboten „rund ums Auto“ wäre dies ein sinnvoller Baustein, der planerisch abgesichert werden soll. Einige Monate zuvor bestand jedoch konkretes Interesse an der Einrichtung eines Nahversorgers in Kombination mit altengerechten Wohnungen. Da die mit der Aussicht auf eine Nahversorgungsnutzung i. d. R. verbundene Bodenpreissteigerung die angestrebte gewerbliche Nutzung gefährden könnte, schließt der Bebauungsplanentwurf Einzelhandelsnutzungen aus. Dies trifft gleichermaßen auf Vergnügungsstätten zu. Hinzu kommt, dass sowohl die Nahversorgung als auch das Angebot an altengerechten Wohnungen auf besser integrierte Standorte gelenkt werden soll.

Der im östlichen Teil des Plangebiets an die Bredenbecker Straße angrenzende Baublock beherbergt auf einem Großteil seiner Fläche das Institut für ausländische Bewerber der Fachhochschule Hannover (FH). Aktuell wird ca. ein Zehntel der Gebäude als Büro genutzt, der Rest dient Lagerzwecken. Es besteht akuter Sanierungsbedarf. Das Land Niedersachsen erwägt, die FH in einigen Jahren vollständig vom Standort abzuziehen. Ein nachfolgender Nutzer steht bislang nicht fest.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für die Reaktivierung des brachliegenden Grundstücks östlich der Marianne-Baecker-Allee und zum anderen für die anstehende Umnutzung des von der Fachhochschule genutzten Gebäudekomplexes geschaffen werden.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation



Das Plangebiet liegt im Stadtteil Linden-Süd, zwischen der stark durch Kfz-Verkehr belasteten Bornumer Straße und der Hanomagstraße. Der westliche Teil liegt seit Jahren brach und war ehemals Freifläche des Lokomotivausbesserungswerkes mit Kraftwagen-Schuppen. Auf dem östlichen Teil befindet sich ein Gebäude, das 1921 als Produktions- und Bürobau der Hanomag errichtet wurde, sowie der dazugehörige Parkplatz.

Nördlich der Bornumer Straße, befindet sich ein Wohngebiet mit III- geschossigen Mehrfamilienhäusern. Östlich schließt an das Plangebiet die Bredenbecker Straße sowie ein Block mit IV- bis V- geschossigen Wohngebäuden an.

Südöstlich sind ehemalige Produktionsgebäude sowie eine Lohnhärterei vorhanden.

Südlich der Hanomagstraße liegt die Verwaltung der Komatsu-Hanomag AG sowie ein Teil der Polizeidirektion Hannover. Westlich wird das Plangebiet durch die Marianne-Baecker-Allee sowie einen Baumarkt begrenzt.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist im Plangebiet zurzeit § 34 BauGB heranzuziehen, ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Fluchtlinienpläne 82 b und 82 f sind um 1911 entstanden und legen Fluchtlinien in der Bredenbecker Straße sowie in südlicher Verlängerung des Sporlederweges fest. Der Bebauungsplan setzt diese außer Kraft.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gemischte Baufläche sowie eine Grünverbindung dar. Die Bornumer Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Auch für die westlich und südlich benachbarten Flächen ist im Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dargestellt.

Der im Maßstab 1: 10.000 erstellte Flächennutzungsplan stellt lediglich die Grundlage der Planung dar, daher lässt sich daraus eine "Parzellenschärfe" nicht ableiten. Die Grenzen der benachbarten Nutzungen sind als fließend zu betrachten und werden erst mit den Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne exakt bestimmt. Dies ist für die westlich angrenzende Fläche mit dem Baumarkt bereits geschehen.

Unter Berücksichtigung dieses Aspektes sind die beabsichtigten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

Es ist planerisches Ziel, im Plangebiet eine sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen und dabei einen verträglichen Übergang zwischen der nördlich bzw. östlich angrenzenden Wohnbebauung und den westlich bis südlich benachbarten Einzelhandels-, Industrie- und Gewerbebetrieben zu schaffen. Dabei soll Fehlentwicklungen, wie der Ansiedlung von Einzelhandel oder Wohnungen in nicht- integrierter Lage, entgegengewirkt werden.

### **3.1 Art der Nutzung**

Die dem Baumarkt benachbarte Brachfläche an der Marianne-Baecker-Allee liegt am Rande des Stadtteils und soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die gut durch den überörtlichen Verkehr erreichbare Fläche bietet Potenzial für eine große Nutzungsvielfalt, z.B. auch flächenintensive Nutzungen, Büros und Verwaltungen.

Weiter soll es möglich sein, einen Teil des FH- Parkplatzes für gewerbliche Nutzungen zu überbauen, sofern der Stellplatznachweis für das FH- Gebäude anderweitig gelingt. Die Nachbarschaft zu sensiblen Wohnbereichen im Norden und Osten des Plangebietes erfordert hier die Entwicklung einer verträglichen Übergangszone. Die neuen Nutzungen sollen sich hier am Störungsgrad für Mischgebiete orientieren.

Für die baulich genutzte Fläche im östlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Mischgebiet fest. Diese Ausweisung ermöglicht für den derzeit überwiegend von der FH genutzten Baublock sowohl nicht wesentlich störendes Gewerbe und Büronutzungen als auch besondere Wohnformen. Die drei zum Block gehörenden privaten Wohnhäuser werden durch diese Festsetzung ebenfalls abgesichert.

Im Raum Hannover sind derzeit weitgehend ausgeglichene Versorgungs- und intakte Zentrenstrukturen vorhanden. Seit einigen Jahren ist ein verstärkter Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck großer Einzelhandelsbetriebe festzustellen. Neben dem Netz der Zentralen Orte bildet sich mittlerweile ein sekundäres Standortnetz für großflächigen Einzelhandel heraus. Angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel hinsichtlich der Betriebstypen und der Standortpräferenzen und der dadurch ausgelösten vielfältigen Auswirkungen auf die traditionell gewachsenen Zentren- und Versorgungsstrukturen ist jedoch eine planerische Koordination zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zunehmend erforderlich. Um Fehlentwicklungen im Plangebiet zu verhindern, wird hier die Zulässigkeit von Einzelhandel unmissverständlich geregelt. Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Ziel ist es, die Ansiedlung des Einzelhandels auf städtebaulich integrierte Standorte zu lenken, bestehende Zentren zu stärken und im Gegenzug die Ansiedlung an ungeeigneten Standorten zu verhindern. Flächen, die sich für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet eignen, sind nur begrenzt verfügbar.

Die städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich, d.h. in der Nachbarschaft der vorhandenen großflächigen Baumärkte, würden im Widerspruch zur angestrebten Raum- und Siedlungsstruktur stehen. Zu den Auswirkungen gehören:

- die extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten, vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten,
- Bildung von zentrengefährdenden Fachmarkttagglomerationen,
- Angebot von innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der gewachsenen Zentrums- und Marktbereiche,
- Schwächung der Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen von Linden und Bornum.

Mit der Aufstellung und regelmäßigen Überarbeitung von städtebaulichen Konzepten zur Einzelhandelsentwicklung ist es in Hannover gelungen, die in anderen Städten weitaus stärker aufgetretene Ansiedlung von Fachmärkten an nicht- integrierten, rein auto-orientierten Standorten zu verhindern. Die Zielaussagen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in den Stadtteilen durch Stützung der Nachbarschaftsläden und der lokalen Einkaufsbereiche erhalten werden.
- Die Attraktivität und zentrale Funktion der Innenstadt für Hannover und für das Umland soll erhalten und verbessert werden.
- Kraftfahrzeugverkehr soll durch ortsnahe Angebote vermieden werden. Standorte für den Einzelhandel sollen am öffentlichen Personennahverkehr orientiert sein.

Diese Ziele sind auch Bestandteil der Leitlinien für die Nahversorgung, die 2003 vom Rat der Stadt beschlossen wurden.

Das Plangebiet liegt westlich außerhalb des dicht bewohnten Teils von Linden-Süd in einer Entfernung, die üblicher Weise nicht zu Fuß zurückgelegt wird, zumal der Westschnellweg hier eine deutliche Zäsur bildet. Es handelt sich daher auch nicht um einen integrierten Standort. Zudem hat an der Ecke Allerweg / Deisterstraße unlängst ein neuer Nahversorger in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet eröffnet.

Leerstehende Gewerbehallen und freie Grundstücke in Gewerbegebieten sind aufgrund ihrer Größe und der damit einhergehenden Flexibilität von großem Interesse für den Einzelhandel, der sich hier zu größeren Einheiten entwickeln könnte. Von daher kann es auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit leicht zur ungewollten Agglomeration von Einzelhandelsangeboten kommen. Diese können in ihrer Koppelung durch Kaufkraftabzug insbesondere den Bestand von Nebenzentren gefährden. Vor allem durch die Kombination von Lebensmitteln mit anderen zentrenrelevanten Gütern und den Randsortimenten der flächenextensiven Betriebe kann es zu Existenz- gefährdenden Entwicklungen für die Nebenzentren führen. Weiter führt die Sogwirkung des Einzelhandels in Verbindung mit einem steigenden Grundstückspreisniveau dazu,

dass das betroffene Gewerbegebiet an Attraktivität für gewerbliche Nutzungen verliert. Angesichts der knappen GE/GI-Reserven im hannoverschen Stadtgebiet, die auch nicht erweiterbar sind, sollen funktionsfähige Gewerbegebiete erhalten und weitgehend von Einzelhandel freigehalten werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich des Plangebietes als Standortbereich des Oberzentrums ausgewiesen. Hier ist jedoch das Symbol für einen Baumarkt eingetragen. Prinzipiell ist es zwar denkbar, auf dieser Grundlage hier Einzelhandel zuzulassen, jedoch hat die Stadt Hannover bereits mit dem Konzept für großflächige, flächenextensive Fachmärkte im Jahr 1996 hier einen Standort für einen großflächigen, flächenextensiven Fachmarkt vorgesehen; dieser ist auf dem Nachbargrundstück entstanden. Zum Schutz der gewachsenen Zentrenstruktur soll hier kein Nahversorger, Vollversorger oder Einzelhandel des periodischen Bedarfs hinzukommen.

Der Verkauf an Endverbraucher, der in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht, soll als Ausnahme zulässig sein. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten kann zu Rechtsunsicherheiten und nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch Tätigen führen. Handwerksbetriebe sollen die Produkte, die sie verarbeiten, weiterhin auch verkaufen können.

Die aktuell bestehende Möglichkeit Einzelhandel zu betreiben wurde im Plangebiet bisher nicht in Anspruch genommen.

Bei der Revitalisierung des ehemaligen Hanomag-Geländes zeichnet sich eine Orientierung zu Nutzungen „rund ums Auto“ ab. Eine Fortführung dieser Entwicklung kann mit positiven Effekten für das Gebiet verbunden sein. Um dem Rechnung zu tragen, soll der Verkauf an Endverbraucher zulässig sein, wenn er bei Kfz-Betrieben im Zusammenhang mit Wartung und Reparatur steht.

Kfz-Handel ist meist mit Reparatur und Service verbunden, daher und wegen der Flächenansprüche ist er in die Nahversorgungszentren in der Regel nicht integrierbar. Als Nutzung steht die Kfz-Branche zwischen produzierendem Gewerbe – wegen der Reparaturen stellt sie ähnliche Anforderungen an das Plangebiet - und dem Einzelhandel, der in diesem Falle allerdings nicht zu Lasten der Innenstadt und der Nahversorgung geht.

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten in Mischgebieten und Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig, in Mischgebieten darüber hinaus auch in Bereichen, die überwiegend gewerblich genutzt sind. Ähnlich wie Einzelhandelsbetriebe würden Vergnügungsstätten, die (z.B. als Diskotheken) erhebliche Flächen beanspruchen, die hier wünschenswerten Gewerbebetriebe verdrängen. Außerdem sind diese Vergnügungsstätten, sowie auch Spielhallen wegen ihres nächtlichen Störungspotenzials gegenüber der Wohnbebauung im Bereich Bredenbecker Straße und Bornumer Straße unerwünscht. Aus diesen Gründen sollen Vergnügungsstätten in diesen Gewerbegebieten nicht zulässig sein. Im Plangebiet sind keine Vergnügungsstätten bekannt.

### **Werbeanlagen**

In letzter Zeit ist zu beobachten, dass vermehrt Betriebe durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Ihr Ziel ist es, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten. Im vorliegenden Fall wären die dicht bewohnten Bereiche der angrenzenden Stadtteile und die Naherholungsgebiete des Lindener Bergs betroffen. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen ausspricht. Weiter kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden. Im Plangebiet sollen daher Werbeträger als Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO (z.B. Werbepylone) nur bis zu einer Höhe von 13 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig sein.

### **3.2 Maß der Nutzung**

Im Bebauungsplan werden für die Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 2,4 vorgesehen. Das Gelände soll seiner innenstadtnahen Lage entsprechend hoch nutzbar sein. Die gewerblichen Nutzungen benötigen umfangreiche Fahr-, Stellplatz- und Lagerflächen, die auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Für die GRZ wird daher gemäß BauNVO eine Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Hinsichtlich der Geschosfläche wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist die Randbebauung entlang der viel befahrenen Einfallstraße Bornumer Straße, durch die im Kontrast zu den grün geprägten Straßenrandbereichen westlich der Einmündung Am Spielfelde eine Art Tor zum Stadtteil formuliert wird. Durch solch eine bauliche Einfassung gewinnt der innerstädtische Straßenraum an Qualität. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher wünschenswert, wenn sich auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücken entlang der Bornumer Straße Nutzungen ansiedeln, die die Bornumer Straße räumlich fassen. Ein aus stadtklimatischen Gründen problematischer Schluchteffekt wie an der Göttinger Straße ist hier angesichts der umgebend vorhandenen Bebauung nicht zu befürchten.

Da bei gewerblichen Nutzungen die Geschosshöhen oftmals stark schwanken, wird in den Gewerbegebieten statt der Anzahl der Vollgeschosse die Oberkante mit 85 m ü.NN bzw. die Traufhöhe mit 81 m ü.NN festgesetzt. Die Höhenbegrenzung sichert das städtebauliche Erscheinungsbild, ohne die Unternehmen übermäßig in ihrer baulichen Entfaltung einzuengen.

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sind oftmals technische Aufbauten für Aufzüge oder Klima- und Lüftungsanlagen erforderlich. Hierfür dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern die Gebäudefassaden optisch nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für ein Staffelgeschoß, sofern seine Grundfläche weniger als zwei Drittel des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Mischgebieten andere Obergrenzen als in Gewerbegebieten, da sie in der Regel kleinteiliger bebaut werden. Für das Mischgebiet wird die GRZ mit 0,6 entsprechend der Obergrenze gemäß §17 BauNVO vorgesehen. Als Baublock betrachtet erreichen die vorhandenen Gebäude im Mischgebiet eine GRZ von 0,48. Die Grundstücke sind durch Zufahrten und Stellplätze weitgehend versiegelt; im Innenhof sind kleinere Grünflächen vorhanden. Für die GFZ wird entsprechend dem Bestand (als Baublock betrachtet) 1,8 festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude sollen nicht nur auf der Grundlage des Bestandschutzes weiter bestehen, sondern sind Bestandteil der weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird hier mit IV festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

### **3.3 Begrünung / Aufenthaltsqualität**

Der Flächennutzungsplan stellt eine Grünverbindung über das ehemalige Hanomag-Gelände parallel zur Göttinger Straße durch das Plangebiet dar. Dabei handelt es sich um eine Rad- und Fußwegetrasse, die dazu beitragen soll, die beiden Naherholungsräume Lindener Berg und Leineauwe miteinander zu verknüpfen. Die genaue Lage und Ausgestaltung ist bislang nicht konkret festgelegt. Derzeit bietet sich u. a. wegen der Position der Lichtsignalanlage eine Führung über die Bredenbecker Straße an. Im Bebauungsplangebiet steht keine andere Fläche dafür zur Verfügung, so dass der Verlauf über die Bredenbecker Straße festgelegt ist.

Neben der Sicherung von Gewerbeflächen ist es Ziel der Planung, hinsichtlich der naturräumlichen Situation auch in Gewerbegebieten nachzubessern und somit Defizite an Grün zu beheben. Dazu sollen auf den Grundstücks(teil)flächen, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf offenen Einstellplätzen entsprechende Begrünungen gesichert und eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden.

Bereits die Nds. Bauordnung (NBauO) sieht vor, dass Flächen, die nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind, als Grünflächen anzulegen sind. Grünflächen können auf

unterschiedliche Art und Weise intensiv, extensiv, niedrig- oder hochwachsend angelegt werden. Um die vorgenannte Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Begrünung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind; auch die Pflanzdichte ist vorgeschrieben. Die im folgenden erläuterten Bepflanzungen können hierauf angerechnet werden. Auf diese Weise wird die quantitative Vorgabe der Nds. Bauordnung durch eine qualitative ergänzt.

Entlang der Marianne-Baecker-Allee sieht der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Diese sind insbesondere auch unter gestalterischen Gesichtspunkten von hoher Bedeutung, da sie dem Gebiet einen durchgrünten Charakter verleihen. Weiter können so Lagerbereich u. andere Betriebsanlagen weitgehend optisch abgeschirmt werden. Auf diesen Flächen sollen je 100 m<sup>2</sup> mindestens ein standortheimischer Baum und 10 standortheimische Sträucher gepflanzt werden. Bei dieser Pflanzdichte kann eine optische Abschirmung der Betriebsanlagen erreicht werden. Im Hinblick auf den derzeitigen Zustand des Plangebietes stellt diese Festsetzung langfristig eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des optischen Eindruckes des Plangebietes dar. Entlang der Hanomagstraße ist im Bereich der Gewerbegebiete ein Pflanzstreifen für das Anlegen einer Hecke festgesetzt. Damit unterscheidet sich diese historische Trasse von der neu angelegten Marianne-Baecker-Allee.

Als weitere grünplanerische Maßnahme sind offene Einstellplätze durch ein Baumraster zu gliedern. Je vier offene Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. 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 als Vorteil.

Sowohl die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als auch die Begrünung der Stellplätze können auf den o. gen. Anteil angerechnet werden.

In optischer Verlängerung der Allee im Sporlederweg bilden fünf Platanen vor der Ostfassade des FH- Gebäudes eine Raumkante, die erhalten und ggf. ergänzt werden soll. Die Platanen sind daher als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Daher wird die dauerhafte und flächendeckende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 20° in den hannoverschen Industrie- und Gewerbegebieten vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine Begrünung dem Nutzungszweck widersprechen oder zu technisch oder wirtschaftlich unangemessenem Aufwand führen würde. In diesen Ausnahmefällen sind jedoch mindestens 25 % der Dachflächen zu begrünen. 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
- das Verbessern der Wärmedämmung.

Den tlw. als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

Südlich des Plangebietes liegt das ortsbild- prägende Verwaltungsgebäude der Komatsu Hanomag AG. Davor ist ein dreieckiger Platz angeordnet. Der Bebauungsplan hält die nördlich davon gelegenen Flächen von Gebäuden frei, so dass sich die Möglichkeit ergibt, diesen Platz optisch zu einem Rechteck zu erweitern, das von der Hanomag-Straße diagonal durchschnitten wird. Ziel dieser Festsetzung ist es, die beiden markanten Altbauten an diesem Platz, die denkmalgeschützte Verwaltung der ÄKomatsu-Hanomag sowie das FH-Gebäude, angemessen zur Geltung zu bringen.

## 4. Erschließung und Verkehr

Wie bereits beschrieben liegt das Plangebiet zwischen der Bornumer Straße, der Hanomagstraße, der Marianne-Baecker-Allee und der Bredenbecker Straße. Die Baugrundstücke sind über diese Verkehrsflächen erschlossen. Der Deisterkreisel bietet eine direkte Anbindung an den Westschnellweg, die Bornumer Straße funktioniert als Zubringer zur B 65. Die Einmündung in die Bornumer Straße ist mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Damit ist das Plangebiet auch gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Der Abschnitt der Hanomagstraße zwischen Werkstor und Vorplatz der Hanomag-Verwaltung kann derzeit öffentlich genutzt werden, befindet sich jedoch in Privatbesitz. Das Teilstück zwischen Marianne-Baecker-Allee und Vorplatz ist für die Erschließung der anliegenden Grundstücke erforderlich.

Die parallel zur Marianne-Baecker-Allee verlaufende Böschung legt eine Erschließung insbesondere der südlichen Grundstücksteile im Plangebiet von der Hanomagstraße nahe. Südlich dieser Straße schließen Grundstücke an, die zur Umnutzung anstehen. Die in diesem Zusammenhang zu erwartende Neuparzellierung erfordert es u. U. zukünftig den im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Hanomagstraße zum Teil des öffentlichen Straßennetzes zu machen. Daher weist der Bebauungsplan diesen Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche aus.

Auf der Bornumer Straße verkehren die Buslinien 100, 200 und 500. Die nächstgelegene Bushaltestelle Deisterplatz/ Bornumer Straße liegt ca. 70 m östlich des Plangebietes. Die nächste Stadtbahnstation Krankenhaus Siloah ist ca. 750m entfernt, der Bahnhof Linden/ Fischerhof mit einem S-Bahnanschluss ist ca. 1km entfernt. Damit ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes queren zwei öffentliche Abwasserkanäle das Gewerbegebiet von der Hanomagstraße zur Marianne-Baecker-Allee. Diese Kanäle müssen zugänglich bleiben, daher sieht der Bebauungsplan hier eine Fläche vor, an der ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hannover begründet werden kann. Für das Gebiet gilt eine Abflussbeschränkung von 60l/(s\*ha). darüber hinaus gehende Niederschlagswassermengen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Für eine Förderung und Ableitung des Grundwassers ist es erforderlich, sich frühzeitig mit der Region Hannover in Verbindung zu setzen.

### Spielplätze

Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest, in dem auch Wohnungen zulässig sind. Ausgehend von einem geschätzten Wohnungsanteil von ca. 30 % der Geschossfläche sind für das Plangebiet ca. 75 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche (brutto) erforderlich. Im Bereich Lindener Volkspark ist in einer Entfernung von ca. 270 m ein Spielplatz und an der Haspelmathstraße in ca 270 m Entfernung ein weiterer Spielplatz vorhanden. Damit ist das Gebiet ausreichend mit Kinderspielplätzen versorgt.

### Niederschlagswasser

Für den anstehenden lehmig-schluffigen Untergrund wird ein kf-Wert von lediglich schlechter als 10<sup>-6</sup>m/s angegeben. Wegen dieser geringen Durchlässigkeit sowie der zu erwartenden Bodenbelastungen wird empfohlen, auf eine Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten. Sollte dennoch eine Niederschlagswasserversickerung vorgesehen werden, ist der Nachweis zu erbringen, dass dies schadlos möglich ist.

## 5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung

### 5.1 Lärm

Das Plangebiet hatte bis vor ein paar Jahren die Funktion eines Industriegebietes, seit dem liegt es brach. Störende Nutzungen, wie das hier ehemals vorhandene Schweißwerk, sollen von der Wohnnutzung abrücken; es soll ein Pufferbereich mit weniger störenden Nutzungen entstehen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die möglichen Störungen aus gewerblicher Nutzung im Plangebiet gegenüber der ehemals vorhandenen reduziert.

Während die Planung in Ost-West-Richtung eine Abstufung vom Gewerbegebiet bis zum Mischgebiet vorsieht, schließt nördlich der Bornumer Straße ein allgemeines Wohngebiet an. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan auch im westlichen Teil des Plangebietes an der Bornumer Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Die neuen Nutzungen sollen sich hier am Störungsgrad für Mischgebiete orientieren. Dieser Bereich hat eine Bautiefe von ca. 25 m und liegt ca. 2 m unter dem Niveau der Bornumer Straße, so dass Geräusche von dem Gewerbegrundstück bereits durch die Topografie zum Teil abgeschirmt werden.

Das Plangebiet wird durch Geräusche und Luftschadstoffe von der Bornumer Straße und der Marianne-Baecker-Allee belastet. Im Randbereich der Bornumer Straße werden der geltende Grenzwert für Feinstaub sowie der ab 2010 gültige Grenzwert für Stickstoffdioxid überschritten. Die Schallimmissionen an den zur Bornumer Straße nächstgelegenen Baugrenzen werden mit einem Beurteilungspegel von 75dB(A) tags und 64 dB(A) nachts erwartet. Die zu erwartenden Immissionen sind damit so erheblich, dass Schutzmaßnahmen für empfindliche Nutzungen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Da in den Gewerbegebieten nur wenig sensible Nutzung zulässig sind, die keines besonderen Schutzes bedürfen, wird von aktiven Lärmschutzmaßnahmen - die zudem aus finanziellen Gründen nicht durchsetzbar wären – abgesehen.

Im Mischgebiet sind jedoch auch sensible Nutzungen wie z.B. Wohnen zulässig.

Zu deren Schutz werden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplan schreibt deshalb vor, dass die Fenster und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, Fenstergrößen und Wandstärken nicht bekannt sind, sondern erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern wird daher nur pauschal und allgemein vorgenommen. Erst im Baugenehmigungsverfahren, wenn die genannten Berechnungsparameter konkret festliegen, ist es möglich, Schalldämmmaße entsprechend den nachfolgend beschriebenen Gesichtspunkten zu fordern.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage für die Ermittlung anzustrebender Innenpegel erscheint es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24.BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, die geeignet sind, schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Verkehrsgeräuschen abzuschirmen, wenn diese die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV) überschreiten werden. Die 24.BImSchV sieht als anzustrebende Innenraumpegel (Tageswerte) für Wohnräume, Behandlungsräume in Arztpraxen, wissenschaftliche Arbeitsräume u. ä. 37dB(A), für Konferenz- und Vortragsräume, Büroräume u. ä. 42dB(A) und für Großraumbüros, Schalterräume u. ä. 47 dB(A) vor. Diese Nutzungen sind in den festgesetzten Gewerbegebieten und dem Mischgebiet - wenn tlw. auch nur ausnahmsweise – zulässig.

Durch diese Maßnahmen des passiven Lärmschutzes werden somit - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung- Innenpegel gewährleistet, die den Nutzern ein gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmtes Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zuge dachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass akustische Kommunikationsstörungen in Wohnungen und am Arbeitsplatz vermieden werden. Durch die anzustrebenden Innenraumpegel wird dieses Ziel erreicht.

## 5.2 Grünstruktur und Naturschutz

Der westliche Teil des Plangebietes wurde über viele Jahre gewerblich durch die Hanomag genutzt, liegt jedoch nun seit ca. neun Jahren brach. Auf der direkt westlich angrenzenden Fläche war ein Schweiß- und Presswerk mit Lackiererei vorhanden. Die östlichen Flächen des Plangebietes sind mit Wohn- und Verwaltungsgebäuden überbaut; in der Mitte des Plangebietes liegt der Parkplatz des FH- Gebäudes. Die Flächen sind weitgehend versiegelt. Aufgrund der räumlichen Situation liegen für das Plangebiet Baurechte gemäß §34 BauGB vor. Zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten durch Erweiterungen des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht gegeben. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bisher bereits zulässig waren.

Der nun vorliegende Bebauungsplan begründet eine Umnutzung der Fläche mit gewerblichen Nutzungen, die hinsichtlich ihres Störungsgrades aber verträglicher sind als die ursprünglichen.

Die Flächen des Plangebietes sind -bedingt durch die gewerbliche und industrielle Nutzung durch Überbauung sowie Stell-, Lager- und Verkehrsflächen teilversiegelt bzw. verdichtet. Westlich des FH-Gebäudes sowie entlang der Bornumer Straße befinden sich zum Teil alte Baumreihen. Weiterer Gehölzbestand umgibt die im mittleren Planbereich gelegenen Stellplatzflächen. Dabei handelt es sich im wesentlichen um über das Grundstück verteilte Spontanvegetation. Unter anderem stehen auf der Böschung in einer Reihe parallel zur Bornumer Straße drei Haselnussbäume, denen ein gewisser Wert für den Naturhaushalt zukommt. Sie sollen soweit möglich in die konkrete Planung integriert werden. Höher als das Planungsziel „Erhalt der Bäume“ wird jedoch im Konfliktfall das Planungsziel „Schaffung einer Torsituation am Eingang zum Stadtteil“ bewertet. Der entfallende Gehölzbestand ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Die Reihe großkroniger Platanen, welche parallel zur Westfassade des Fachhochschulgebäudes vorhanden ist, ist für das Umfeld sowohl stadtgestalterisch als auch ökologisch von großer Bedeutung. Diese fünf Bäume sind daher als zu erhaltene Bäume festgesetzt. Die übrigen Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind keine Natura 2000 Gebiete (FFH- Gebiete, Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie) vorhanden.

Neben der Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen ist es Ziel der Planung, hinsichtlich der naturräumlichen Situation auch in bestehenden Gewerbegebieten nachzubessern und somit vorhandene Defizite an Grün zu beheben. Der festgesetzte Begrünungsanteil im Plangebiet sowie die festgesetzte Gliederung der Stellplätze mit Bäumen wird zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Neben dieser 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.

Der Bebauungsplan trägt durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen zu einer Erhöhung des Grünanteils in den Straßenrandbereichen und auf den Parkplätzen bei, so dass an städtebaulich und naturräumlich sinnvoller Stelle der Anteil an Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen zunimmt. Die Planung führt insofern absehbar zu einer Verbesserung der Umwelt gegenüber der Situation, die ohne Planung besteht oder eintreten könnte.

Wie bereits im Abschnitt 3.3 Begrünung und Aufenthaltsqualität erläutert, sieht der Bebauungsplan die Begrünung von flach geneigten Dächern vor. Niederschläge werden von Dachbegrünungen in hohem Maße zurückgehalten und durch Transpiration und Evaporation in den natürlichen Kreislauf wieder eingebracht. Der Abfluss wird verzögert und die Abflussmenge erheblich reduziert. Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden.

### 5.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Osthang des Lindener Berges und ist von stark wechselnden Baugrundverhältnissen geprägt. Die Geländehöhe im Gebiet des B-Plan 1675 liegt zwischen 61,75 m NN (Bredenbecker Straße / Hanomagstraße und 66,80 m NN (Bornumer Straße / Marianne-Baecker-Allee). Der Bereich der jetzigen Freifläche wird geologisch mit Geschiebelehm über Tonstein und Kalkstein beschrieben. Östlich schließt sich eine Zone, bestehend aus Tonstein mit Kalkstein- und Gipslagen (z.T. über 10 cm dick, Gipslagen nach der Tiefe zunehmend) und Schwefelkieskristallen (20 – 50 m mächtig), engklüftig an.

Die Fläche an der Bredenbecker Straße, Institut der Fachhochschule Hannover, wird in der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover als aufgefüllter Bereich dargestellt. Nach den Erläuterungen dürfte es sich hierbei um einen ehemaligen Steinbruch handeln, der verfüllt worden ist. Nähere Angaben zu der Verfüllung und dem vermuteten Steinbruch sind nicht vorhanden.

Das Gebiet weist Grundwasser in größerer Tiefenlage (in Klüften und Spalten) auf, nur örtlich in Oberflächennähe. Für die Ermittlung der GW-Stände kann eine Grundwassermessstelle etwas südlich des Plangebietes herangezogen werden, hier steht das Grundwasser im Mittel bei 59.7 m ü.NN (d.h. ca 1.8 m unter GOK) an.

Das Plangebiet ist ein Teilstück einer ehemaligen Produktionsstätte der Hanomag AG und wurde schon vor dem 19. Jahrhundert gewerblich (überwiegend Maschinenbau) genutzt. Im Laufe der Jahre wurden Fertigungs- bzw. Produktionshallen erstellt, zerstört, abgerissen und wieder neu aufgebaut. Besonders während und nach dem zweiten Weltkrieg kam es zu größeren Umbaumaßnahmen. Das FH- Gebäude entstand 1921 als Büro- und Produktionsgebäude der Hanomag, die heutige Brachfläche war zu dieser Zeit Freifläche mit Kraftwagen-Schuppen und Versuchswerkstätten bzw. gehörte zum angrenzenden Lokomotiv-Ausbesserungswerk.

Für die Fläche wurde eine historische Recherche erarbeitet. Untergrunduntersuchungen sind nur für einen kleinen westlichen Teil des Plangebietes durchgeführt worden. Eine Aussage zu möglichen Schadstoffen im Untergrund lässt sich deshalb für das gesamte Gebiet nur theoretisch ableiten. Für den westlichen Bereich wurden Auffüllungen von ca. 1,3 m Mächtigkeit festgestellt. Die Bodenproben wiesen keine auffälligen Werte auf (12/1996).

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung ist wahrscheinlich mit einem teilweise erhöhten Schadstoffeintrag zu rechnen. Die Schadstoffeinträge können betriebsbedingt regional unterschiedlich sein. Weiterhin ist es sehr wahrscheinlich, dass kontaminierte Auffüllungen vorkommen. Hauptkontaminanten sind PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe und untergeordnet Aromaten (BTEX) sowie LCKW (leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe). Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die Untersuchungen auf dem Gelände vor Inkrafttreten des BundesBodenSchutzGesetzes bzw. der BundesBodenSchutzVerordnung durchgeführt. Es ist daher erforderlich, das Plangebiet vor der Baumaßnahme hinsichtlich der geplanten Nutzung zu untersuchen. Die Untersuchung ist mit dem Bereich Umweltschutz der Stadt Hannover und der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Das Plangebiet war Ziel von Bombenangriffen während des zweiten Weltkrieges. Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind noch Munitionsfunde (Luftkampfmittel) zu erwarten. Vor den Baumaßnahmen ist deshalb der Baugrund zu untersuchen und ggf. zu räumen.

### 5.4 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist Ziel der Stadt Hannover. Ein verbesserter baulicher Wärmeschutz, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie tragen zur Verminderung dieser CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Zurzeit wird die Erschließung der Baugebiete durch Fernwärme geprüft.

Bauherren wird ein Gespräch zum Thema energieeffizientes Bauen zusammen mit der Agentur „proKlima“ angeboten.

## 6. Kosten für die Stadt

Durch den Erwerb des Teilstücks der Hanomagstraße entstehen Kosten in Höhe von ca. 230.000 €.

Begründung  
des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Mai 2007

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 30.05.2007