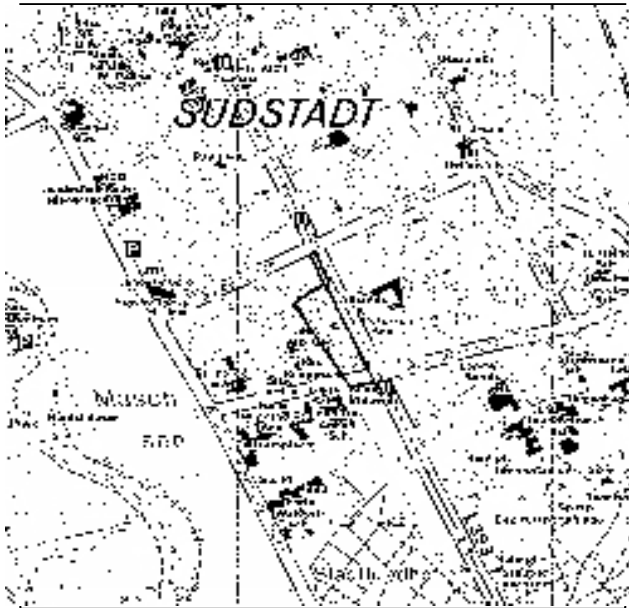


Anlage 2 zur Drucksache Nr.

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 37, 6. Änderung
- Mozartstraße -
Vereinfachtes Verfahren
Textliche Änderung



Stadtteil: Südstadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Devrientstraße 10-13, einen schmalen Streifen Verkehrsfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Geibelstraße 57 sowie Hildesheimer Straße 94-98 (gerade), Hildesheimer Straße 100-126 (gerade), Altenbekener Damm 70-74 (gerade) und Alte Döhrener Straße 61-39 (ungerade).

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 37 ist einer von 13 Bebauungsplänen, die 1971 in einem Sammelverfahren hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf die Regelungsinhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seinerzeitigen Fassung – 1968 - umgestellt werden sollten. Grundlage für die Inhaltsbestimmung zur Art der baulichen Nutzung war bis dahin die u.a. nach der Bauregellungsverordnung aus dem Jahr 1936 erlassene Bauordnung für die Hauptstadt Hannover aus dem Jahr 1943. Mit der Umstellung sollte die BauNVO Bestandteil der Bebauungspläne werden. Die Umstellung für den Bebauungsplan Nr. 37 erfolgte im Rahmen der 5. Änderung des Planes.

Das Sammelverfahren für die Umstellung der Bebauungspläne auf die damals aktuelle BauNVO leidet nach heutigen Erkenntnissen an Verfahrens- und Formfehlern, die durch ein ergänzendes Verfahren nicht behoben werden können. Da die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes gewollten Festsetzungen - allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Mischgebiete (MI) nach der BauNVO 1968 - auch heute noch den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen, soll die Umstellung auf die BauNVO, diesmal allerdings auf die aktuelle Fassung von 1990 und in fehlerfreier Weise, wiederholt werden. Da von der Umstellung auf die BauNVO 1990 lediglich die Art der baulichen Nutzung betroffen ist, reicht eine textliche Änderung aus. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden, die Grundzüge der damaligen Planung werden nicht berührt. Bauvorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen, sind im Plangebiet nicht zulässig. FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbaufläche dar; die Festsetzungen sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan Nr. 37 in seinen ursprünglichen Abgrenzungen erfasste noch den Bereich Geibelstraße, Hildesheimer Straße, Devrientstraße und Alte Döhrener Straße. Hier wurde der Bebauungsplan Nr. 1643 aufgestellt und 2003 zur Rechtskraft gebracht.

Der verbliebene Änderungsbereich ist vollständig nach den Vorgaben des Ursprungsplanes und seiner Änderungen – vorwiegend Wohnbebauung – bebaut. Für den Baublock Devrientstraße, Hildesheimer Straße, Raimundstraße und Alte Döhrener Straße ist gemischtes Wohngebiet mit nicht störenden Betrieben ausgewiesen. Eine „Blockinnennutzung“ war, mit Ausnahmen, nicht vorgesehen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 werden zusätzliche Baurechte nicht geschaffen. Es handelt sich - wie zuvor erwähnt - überwiegend um ein ruhiges Wohngebiet mit geschlossener Blockrandbebauung in II - V-geschossiger Bauweise. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) bzw. eines Mischgebietes (MI-Gebiet) entspricht den damaligen planerischen Zielvorstellungen.

Gemäß der Bauordnung von 1943 dürfen in Wohngebieten nur Wohngebäude und Nebenanlagen errichtet werden. Erlaubt sind Geschäftsräume und Werkstätten, die den Bedürfnissen der Bevölkerung in dem Gebiet entsprechen, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft verursachen. Im „gemischtem Wohngebiet A“ dürfen keine Anlagen errichtet werden, die beim Betrieb durch üble Dünste, starken Rauch oder ungewöhnliches Geräusch Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder der Allgemeinheit herbeiführen können. Das es sich hier um ein „gemischtes Wohngebiet A“ handelt geht aus dem Erläuterungsbericht zum Durchführungsplan Nr. 37 hervor: „Der Baublock Devrientstraße – Hildesheimer Straße – Böhmerstraße – Alte Döhrener Straße – ist als gemischtes Wohngebiet ausgewiesen, in dem die Errichtung nichtstörender Betriebe zulässig ist.“

Da eine Umstrukturierung des Plangebietes nicht gewollt ist und Rechtssicherheit für die dort Ansässigen geschaffen werden soll, ist die Festsetzung eines WA-Gebietes bzw. eines MI-Gebietes nach der BauNVO (1990) sachgerecht. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 können im WA-Gebiet ausnahmsweise weitere Nutzungen wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen zugelassen werden. Damit ist es nicht mehr erforderlich einen Antrag auf Befreiung für die zuvor genannten Nutzungen zu stellen; die Bauordnung von 1943 sah diese Nutzungen nicht vor. Im MI-Gebiet sollen Vergnügungsstätten aller Art generell nicht zulässig sein. Damit soll verhindert werden, dass die Attraktivität des Standortes für Wohnen sowie für arbeitsplatz- und publikumsintensive Nutzungen – beeinträchtigt wird. Vergnügungsstätten können negative Auswirkungen auf die gewünschte Struktur des Baugebietes und auf die Umgebung haben (siehe vorheriger Absatz). Für eine vorhandene „Spielstube“ gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes. Für die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gilt weiterhin die Bauordnung von 1943.

In dem Ursprungsplan Nr. 37 wurden explizit zwei Flächen für Tankstellen (Fläche für Kfz-Dienste bzw. Fläche für Errichtung einer Tankstelle) ausgewiesen. Die Bauordnung von 1943 sah derartige Nutzungen im Wohngebiet bzw. gemischtes Wohngebiet nicht vor. Die Baunutzungsverordnung von 1990 lässt Tankstellen in WA-Gebieten ausnahmsweise zu, in MI-

Gebieten ist diese Nutzung regelzulässig. Die explizite Ausweisung von Tankstellengrundstücken ist daher nicht erforderlich. Die beiden Tankstellen sind vorhanden.

3. Verkehr und Versorgung

Mit der Einleitung der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37, Umstellung der Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO (1990) ändert sich an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen nichts. Ein Mehrbedarf an Kinderspielplätzen, Kindertagesstätten sowie Schulen wird nicht ausgelöst. Angrenzend bzw. nahe des Plangebiets befinden sich mehrere Schulen - Tellkampfschule und Bismarckschule (Gymnasien), Peter-Petersen-Schule (Schule mit besonderem pädagogischem Profil) -. Im Bereich der Kindertagesstätten bestand für die Südstadt im Jahr 2003 ein rechnerischer Überhang.

Das Plangebiet selbst ist mit dem vorhandenen Verkehrsnetz erschlossen. Im Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Geibelstraße sowie Hildesheimer Straße / Altenbekener Damm befinden sich Stadtbahnstationen der Linien 1, 2 und 8. Auf der Straße „Altenbekener Damm“ verkehren verschiedene Buslinien. Leitungen und Kanäle sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

4. Umweltverträglichkeit

Aufgrund eines bekannten Schadens in der Südstadt liegen am östlichen Rand des Bebauungsbereiches Kontaminationen des Grundwassers vor. Mit dem natürlichen Abstrom bewegen sich die restlichen Schadstoffe in nordwestlicher Richtung vom Einzugsbereich des Bebauungsplanes weg, eine unmittelbare Gefahrenlage für Menschen liegt nicht vor.

Südlich direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 132 die Gilde Brauerei. Das Betriebsgeschehen kann hier zu Geruchs- und Lärmimmissionen im Plangebiet führen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes wäre nach dem Abstandserlass des Landes NRW vom 02.04.98 für Brauereien ein Schutzabstand von 200 m zur Wohnbebauung notwendig. Bei gewachsenen Situationen, wie hier in der Südstadt, lassen sich solche aus dem Trennungsgrundsatz abgeleiteten Abstände nicht mehr erzielen; hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da die Bebauung - wie zuvor erwähnt - abgeschlossen ist, für die ruhigen Innenbereiche der Baublöcke Rechtssicherheit vermittelt werden soll, soll trotz der gelegentlichen Belastungen durch den Brauereibetrieb an der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebiet festgehalten werden.

Im Bereiche des Bebauungsplanes befinden sich sechs Verdachtsflächen. Diese ehemaligen bzw. noch im Betrieb befindlichen Unternehmen bezogen bzw. beziehen sich auf die Branchen Tankstelle und Kfz-Werkstatt, Textilreinigung, Lack- und Farbenherstellung, Druckerei sowie Glaserei. Punktuell muss mit kontaminierten Böden an den jeweiligen Standorten gerechnet werden. Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Verunreinigungen vor.

Ferner ergeben sich Hinweise auf drei Grundstücke die mit Trümmerschutt aufgefüllt sein können. Dieser kann Schadstoffe enthalten. Dieses ist bei Bodenbewegungen zu berücksichtigen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Bebauung abgeschlossen ist.

5. Kosten

Durch die Umstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 auf die Baunutzungsverordnung von 1990 entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt
Fachbereich Planen
und Stadtentwicklung, März 2005

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 09. März 2005