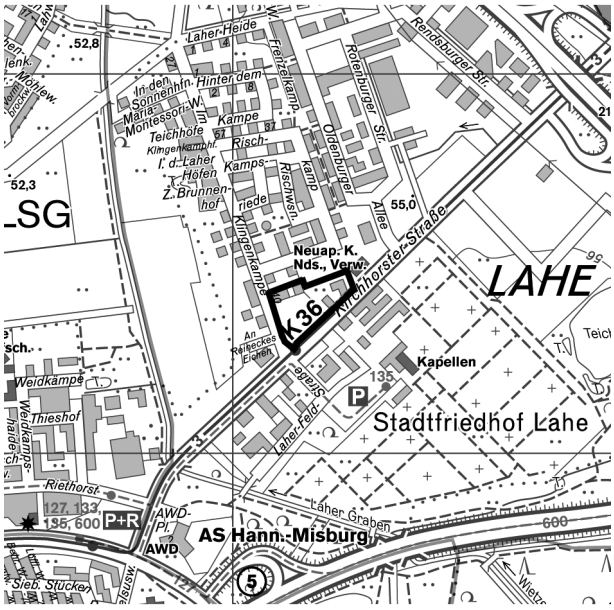
B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1507, 1. Änderung
- Lahe - Alte Gärten –
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB



Stadtteil: Lahe

Geltungsbereich:

Das **Plangebiet** liegt nordwestlich der Kirchhorster Straße und östlich der Straße „Im Klingenkampe“.
Es wird begrenzt durch die Straße „Im Klingenkampe“, die nördliche Grenze der Grundstücke Im Klingenkampe 39, 39a, Rischkamp 59e, die westliche und südliche Grenze des Grundstücks Rischkamp 59c, die nördliche Grenze des Grundstücks Kirchhorster Straße 33, die östliche Grenze des Grundstücks Kirchhorster Straße 33 und die Kirchhorster Straße.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes 2

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation 2
2.1 Örtlichkeit 2
2.2 Bebauungspläne 3
2.3 Flächennutzungsplan 3

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen 4
3.1 Bauland 4
3.2 Verkehrsflächen 7

4. Erschließung 8
4.1 Verkehr 8
4.2 Ver- und Entsorgung 8
4.3 Infrastruktur 9

5. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit 9
5.1 Schall 10
5.2 Naturschutz, Eingriffsregelung 11
5.3 Altlasten und Verdachtsflächen 12

6. Kosten für die Stadt 14

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1507 wurde im Jahre 1997 aufgestellt. Städtebauliches Leitbild war eine mehrspurige, alleeartige Hauptverkehrsstraße mit einer Stadtbahn auf gesondertem Gleiskörper in Mittellage der Straße, deren breiter Straßenraum von mehrgeschossigen, punktuell bis zu neungeschossigen Büro- und Geschäftsgebäuden gesäumt wird. Dementsprechend wurde in den Bebauungsplänen längs der Kirchhorster Straße als Nutzung überwiegend Kerngebiet in mehrgeschossiger Bauweise festgesetzt, da man darin eine der Voraussetzungen für die Entwicklung dieser Straße zu einem Standort für Büros und Verwaltungen sah.

Dabei sollte in der Erdgeschosszone durchaus auch Einzelhandel möglich sein, jedoch nicht in Form von großflächigen Verbrauchermärkten oder Einkaufszentren, die in den benachbarten Stadtteilen zu negativen Entwicklungen führen könnten. Im Vordergrund stand dabei die Nahversorgung der im näheren Umfeld wohnenden bzw. beschäftigten Menschen. Angestrebt wurde in diesem Fall eine Mischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung.

Mit dem Umbau des Straßenprofils in eine vierspurige, alleeartige Hauptverkehrsstraße und der 2006 fertig gestellten Verlängerung der Stadtbahnlinie A-Nord nach Altwarmbüchen entspricht die Verkehrsinfrastruktur inzwischen diesem städtebaulichen Entwicklungsziel. Die Stadtbahnhaltestelle ist auf Höhe der Einmündung der Straße „Im Klinkenkampe“ in die Kirchhorster Straße angelegt worden und liegt somit direkt am Plangebiet.

Ende 2008 wurde eine Bauvoranfrage für eine lediglich eingeschossige Bebauung mit einem Einzelhandelszentrum und einem zur Kirchhorster Straße hin orientierten Kundenparkplatz gestellt. Dieses Vorhaben wäre den eingangs beschriebenen städtebaulichen Zielen jedoch zuwider gelaufen. Das gab Anlass für den Beginn dieses Planverfahrens, mit dem die städtebaulichen Ziele weiter gehend gesichert werden sollen. Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat am 22.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1507, 1. Änderung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll nun die Zulässigkeit von Einzelhandel entsprechend dem inzwischen vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Einzelhandelskonzept neu regeln und auf den Bereich nördlich der Stadtbahnstation konzentrieren. Außerdem sollen Festsetzungen getroffen werden, um bauliche Anlagen vorrangig an der Kirchhorster Straße anzuordnen.

Des Weiteren wurde beim Ausbau der Kirchhorster Straße vor wenigen Jahren ein etwas geringeres Querschnittsprofil realisiert, als es in der ursprünglichen Planung vorgesehen war. Daher soll der nicht benötigte Teil der bisher als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche wieder dem Bauland zugeschlagen werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Örtlichkeit

Der Planbereich umfasst ein Gebiet zwischen vorhandenen Wohngebieten im Norden, vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen (Verwaltung und Hotel) im Osten, der Kirchhorster Straße und der Straße Im Klingenkampe im Süden bzw. Westen. Westlich der Einmündung der Straße Im Klingenkampe hat sich an der Kirchhorster Straße ein Autohaus angesiedelt.

Im Plangebiet ist auf dem Eckgrundstück nördlich der Einmündung eine Fläche vorhanden, auf der Gartenhäuser angeboten werden. Nördlich dieser Ausstellungsfläche wurden von 1975 bis 1995 LKWs und Container abgestellt, seit dem ist die Fläche ungenutzt.
Auf dem mittleren Grundstück befand sich von 1961 bis 2003 ein Speditionsbetrieb. Heute wird das Grundstück von einem Betrieb für Fahrleitungstechnik als Lagerplatz genutzt.
Auf dem östlichen Grundstück befand sich bis 1953 ein Bauernhof. Danach waren hier eine Autolicht-Reparaturwerkstatt, ein Abschleppdienst und ein Speditionsbetrieb ansässig. Heute befindet sich auf dem westlichen Grundstücksteil eine PKW- und LKW-Vermietung, auf dem östlichen Teil steht ein Wohnhaus.

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Straße „Im Klingenkampe“ stehen Wohnhäuser.

2.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 1507 setzt in seiner bisherigen Fassung für den oben beschriebenen Änderungsbereich Misch- bzw. Kerngebiet fest. Im nordwestlichen Teil ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2, in den Kerngebieten entlang der Kirchhorster Straße in einem ca. 30 m tiefen Streifen entlang der Kirchhorster Straße auf 7 sowie nördlich davon auf 4 Vollgeschosse begrenzt.
Die gemäß Baunutzungsverordnung von 1990 in Misch- bzw. Kerngebieten zulässigen Nutzungen wurden durch den Bebauungsplan Nr. 1507 eingeschränkt. So sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.
Für die Kerngebiete schließt der Bebauungsplan großflächige Handelsbetriebe aller Art, Vergnügungsstätten aller Art, sowie Schank- und Speisewirtschaften, die auf eine schnelle Bedienung von Autokunden ausgerichtet sind (sog. Drive-In), aus.

Die eingangs genannte Bauvoranfrage für eine eingeschossige Bebauung mit einem Einzelhandelszentrum und einem zur Kirchhorster Straße hin orientierten Kundenparkplatz führte zu einer Zurückstellung der vorgenannten Bauvoranfrage gemäß § 15 BauGB. Nach Inkrafttreten der Veränderungssperre Nr. 83 am 23.12.2009 wurde diese Bauvoranfrage schließlich abgelehnt.

Nördlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 1330, der allgemeines und reines Wohngebiet ausweist, sowie der Bebauungsplan Nr. 1637, in dem allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt ist. Nordöstlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 1310 ein Sondergebiet fest, in dem Büro- und Verwaltungsgebäude (kein Einzelhandel) zulässig sind.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Kirchhorster Straße gemischte Baufläche und nördlich des Plangebietes Wohnbaufläche sowie nordöstlich gewerbliche Baufläche dar. Die Kirchhorster Straße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

3.1 Bauland

Das oben bereits beschriebene städtebauliche Leitbild einer alleeartigen Hauptverkehrsstraße, deren Straßenraum von mehrgeschossigen Büro- und Geschäftsgebäuden gesäumt wird, soll für die Kirchhorster Straße nach wie vor Bestand haben. Die kurze Anbindung an die Autobahn und der Stadtbahnanschluss auf der Kirchhorster Straße verleihen dem Plangebiet einen besonderen Lagevorteil. Es ist sinnvoll und zweckmäßig, in derart verkehrsgünstig gelegenen Bereichen publikums- und arbeitsplatzintensive Nutzungen wie Büros und Verwaltungen anzusiedeln.

Die Zielsetzung Büro- und Verwaltungsnutzungen wird jedoch mit der Ausweisung als Kerngebiet (MK) auf der Grundlage des § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allein nur teilweise erreicht, da Einzelhandel wesentlicher Bestandteil der allgemeinen Zweckbestimmung von Kerngebieten ist. Trotz des bisherigen Ausschlusses von großflächigen Handelsbetrieben aller Art im Sinne von § 11 BauNVO wären mehrere nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Einzelhandel soll sich in diesem Bereich jedoch auf die Funktion der Nahversorgung beschränken und nur in einem Teilgebiet in direkter Nachbarschaft der Einmündung „Im Klingenkampe / Kirchhorster Straße“ zulässig sein.

Vorrangiges Ziel der Planung sind an dieser markanten Stelle höhere Büro- und Verwaltungsgebäude. Darüber hinaus sind aber auch andere Nutzungen wie Hotel oder hotelartige Nutzungen (z. B. Boardinghouse), Alteneinrichtungen, Dienstleistungsunternehmen, Ärztehaus, Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke oder Einzelhandelsbetriebe mit darüber liegenden Wohnungen denkbar. Eine Festsetzung als Mischgebiet wird diesen vielfältigen Nutzungsoptionen am ehesten gerecht und erhöht die Entwicklungschancen dieses Standortes.

Aus der Bestandsanalyse im Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Hannover, welches durch den Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen wurde, folgt die Zielsetzung, den Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf die Funktion der Nahversorgung zu beschränken.

Um eine Entscheidungsgrundlage über Art und Umfang des zukünftig zulässigen Einzelhandels für den Bereich des Plangebietes zu erhalten, wurde eine Tragfähigkeitsanalyse erarbeitet:
Für die Funktion der Nahversorgung sind die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie/ Parfümerie, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften sowie Blumen/ Zoo, die als zentrenrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs gelten, von besonderer Bedeutung. Im Stadtbezirk 3 Bothfeld-Vahrenheide sind im Bereich dieser Sortimente deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Die (Nah-)Versorgung des Stadtteils Lahe wird durch die in Bothfeld bestehenden Angebote, insbesondere derjenigen des D-Zentrums Bothfeld Sutelstraße, aber auch im Einkaufszentrum Varrelheide/Opelstraße im Grenzgebiet Hannover/ Isernhagen gewährleistet. Ein quantitativer Entwicklungsspielraum lässt sich auf Stadtbezirksebene daher nicht ableiten. Dabei ist jedoch anzumerken, dass das am Sonderstandort Varrelheide/Opelstraße gelegene Einzelhandelsangebot hinsichtlich Größe und Standort nicht auf die Nahversorgung des Stadtteils Lahe ausgerichtet ist. Insofern ist für den Stadtteil Lahe ein Entwicklungsspielraum für Einzelhandel festzustellen, der sich aus räumlichen, nicht jedoch aus quantitativen Aspekten ergibt.

Ein Lebensmittelbetrieb am Planstandort würde die räumliche Nahversorgungssituation im Stadtteil Lahe deutlich verbessern. Auf Grund der Randlage zum Wohnsiedlungsbereich ist die Ausrichtung nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangebote zur Wohnbebauung hin erforderlich. Weiter ist hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung eines Lebensmittelbetriebs - und auch weiterer nahversorgungsrelevanter Angebote - nur der Stadtteil Lahe und dessen Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Die Dimensionierung der Verkaufsfläche eines Lebensmittelbetriebs im Plangebiet, die auch die Mindestanforderungen der Betreiber berücksichtigt, ist daher auf höchstens 800 m² zu begrenzen. Weitere Angebote, wie eine Bäckerei(filiale) sowie je ein Betrieb mit Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen, Zeitschriften bzw. Blumen/ Zoo mit jeweils rd. 50 m² Verkaufsfläche, erfüllen die Anforderungen an eine standortgerechte Dimensionierung. Bei dieser Gesamtver-

kaufsfläche von rd. 950 m² werden die Ziele und Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Hannover eingehalten:

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im benachbarten Stadtteil Bothfeld sind nicht zu erwarten, zumal der dem Planstandort nächstgelegene Versorgungsstandort, das D-Zentrum Bothfeld Sutelstraße, vier Lebensmittelbetriebe, einer davon ein großflächiger Supermarkt, sowie zahlreiche weitere Angebote aller Bedarfsbereiche und damit eine hohe (funktionale) Attraktivität und Ausstrahlung aufweist.

Aus dieser Tragfähigkeitsanalyse ist das Ziel entwickelt, den Einzelhandel planungsrechtlich an der Kirchhorster Straße /Ecke Im Klingenkampe zu konzentrieren und ihn zukünftig im übrigen Abschnitt der Kirchhorster Straße auszuschließen. Das betrifft im Weiteren die Bebauungspläne Nr. 1184 und Nr. 1508 sowie zukünftige Bebauungspläne in diesem Bereich. Aufstellungsbeschlüsse wurden für diesen Bereich teilweise bereits gefasst

Der Bebauungsplan soll in den Mischgebieten daher Einzelhandel ausschließen und lässt nur auf den Flächen im Bereich nahe der Einmündung und an der Straße Im Klingenkampe Einzelhandel ausnahmsweise zu.

Bei der Zulassung dieser Ausnahme ist zu berücksichtigen, dass das Verhältnis der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche den Wert von 0,1 nicht überschreiten darf. So wird für den Bereich, in dem Einzelhandel zugelassen werden kann, eine Verkaufsfläche von max. 970 m² erreicht. Die Differenz von 20 m² gegenüber der Tragfähigkeitsanalyse kann hier vernachlässigt werden. Weiter ist darauf zu achten, dass nur Sortimente aus den Bereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Bäckerei, Drogerie/ Parfümerie, Blumen/ Zoo, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften zugelassen werden.
Darüber hinaus sollen zentrenrelevante Sortimente laut "Hannoverscher Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente" (Ratsbeschluss vom 24.2.2011) als branchentypische Randsortimente auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig sein.

Dadurch wird einem Nahversorgungszentrum an diesem Standort eine tragfähige Größenordnung ermöglicht, die eine Ansiedlung auch realistisch erscheinen lässt. Eine Konzentration des Einzelhandels ausschließlich an diesem Standort ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die Lage an der Einmündung der Straße Im Klingenkampe in die Kirchhorster Straße unmittelbar an der Stadtbahnstation „Lahe / Friedhof“ gewissermaßen den Eingang in das nördlich anschließende Wohnquartier bildet. Mit zurzeit etwa 1700 Einwohnern bildet es den Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils.

Der Flächennutzungsplan stellt in einem Streifen entlang der Kirchhorster Straße gemischte Baufläche dar und bildet damit die Grundlage dafür, hier Kern- oder Mischgebiete auszuweisen. Weiterhin soll das städtebauliche Ziel einer straßenbegleitenden mehrgeschossigen Bebauung verfolgt werden. In Bereichen wie dem Plangebiet, die sowohl gut für den Individualverkehr als auch durch die Stadtbahn erschlossenen sind, besteht in der Regel eine Nachfrage nach Flächen für publikumsintensive und arbeitsplatzintensive Nutzungen wie Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Die Zielsetzung, Büro- und Verwaltungsnutzungen in mehrgeschossigen Gebäuden, wird jedoch mit der Ausweisung als Mischgebiet allein nur teilweise erreicht.
Tankstellen verursachen oftmals einen erheblichen Kfz-Verkehr und benötigen relativ große versiegelte Grundstücksflächen. Daher sollen derartige Betriebe, die häufig Standorte im Bereich von Hauptverkehrsstraßen bevorzugen, im Plangebiet nicht zulässig sein. Sie gehören zwar zu den publikumsintensiven Nutzungen, doch umfasst die Zielgruppe überwiegend motorisierte Verkehrsteilnehmer.

Außerdem sollen auch Vergnügungsstätten nicht zulässig sein, da diese zum Einen die Attraktivität eines Standortes für Büros und Verwaltungen beeinträchtigen und zum Anderen in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten nicht erwünscht sind.

In Mischgebieten gehört auch Wohnen zu den möglichen Nutzungen. Im straßennahen Bereich entlang der Kirchhorster Straße sollen durch eine zwingend festgesetzte Baulinie und Mindestgebäudehöhe nur mehrgeschossige Baukörper entstehen. Wohnnutzungen im Erdgeschoss und auch im 1. Obergeschoss wären dort jedoch aufgrund ihres Anspruchs auf Wohnruhe und

Privatsphäre der eventuell nach Süden –d.h. zur Kirchhorster Straße hin– orientierten Terrassen und Balkone städtebaulich deplatziert.

Außerdem spricht auch der Verkehrslärm der Kirchhorster Straße, der besonders die unteren Geschosse belastet, gegen eine Wohnnutzung im Erd- und 1. Obergeschoß. Der Bebauungsplan schließt deshalb Wohnnutzung in einem Streifen entlang der Kirchhorster Straße im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss aus. In den oberen Geschossen kann hingegen Wohnnutzung stattfinden, wenn passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden bzw. Wohn- und Aufenthaltsräume nicht zur Kirchhorster Straße orientiert werden.

Das im nordwestlichen Teil des Plangebietes bereits im aktuellen Bebauungsplan Nr. 1507 festgesetzte Mischgebiet mit maximal 2-geschossiger Bebauung, das den Übergang zum nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1330 herstellt, wird mit seinem bisherigen Maß der Nutzung in die vorliegende Bebauungsplanänderung integriert. Lediglich die südliche Abgrenzung und die Anordnung der Flächen mit Bepflanzungsbindung wird der neuen Planung angepasst.

Das eingangs erläuterte städtebauliche Ziel wurde bereits mit dem bisherigen Plan verfolgt. Das Prinzip, an der Straße höhere Baukörper anzuordnen und im rückwärtigen Bereich solche geringerer Höhe vorzusehen, war bereits im bisherigen Bebauungsplan enthalten. Diese Festsetzung hatte jedoch Angebotscharakter. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dieses Ziel durch eine Straßen begleitende Baulinie sowie eine Mindestgebäudehöhe festgeschrieben. Die so entstehende Gebäudekante soll das Straßenprofil der Kirchhorster Straße räumlich fassen und den Eingang zum Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils Lahe mit der Stadtbahnstation und der Einmündung der Straße Im Klingenkampe markieren. Dafür sieht die Planung die Festsetzung einer Baulinie an der Kirchhorster Straße und eine mindestens 12,0 m hohe und maximal 20,0 m hohe Bebauung im straßennahen Bereich der Kirchhorster Straße vor. Dadurch kann auch sichergestellt werden, dass entlang der Straße keine offenen Stellplatzanlagen mit weit dahinter liegenden eingeschossigen Baukörpern entstehen, was nach dem derzeitigen Bebauungsplan möglich wäre.

Jenseits eines Abstandes von 25 Metern zur Kirchhorster Straße soll zukünftig nur noch eine maximal 3-geschossige Bebauung möglich sein, um einen moderaten Übergang zur nördlich angrenzenden 2 ½ -geschossigen Wohnbebauung zu gewährleisten. Auch einer Beeinträchtigung durch Verschattung wird dadurch entgegen gewirkt. Zudem soll in diesem Übergangsbereich zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen, nördlich anschließenden Wohnbebauung ein 5 m breiter Streifen mit Pflanzbindung für Bäume und Sträucher eine Abschirmung bilden.

Lediglich im östlichen Bereich, an den ein als Mischgebiet ausgewiesenes, bislang unbebautes Grundstück angrenzt, wird die überbaubare Fläche bis an die Grundstücksgrenze ausgewiesen und auf den Pflanzstreifen verzichtet. So soll ermöglicht werden, dass eine neue Nutzung auch das nördliche Grundstück mit einbeziehen kann und die Erschließung dieser u. U. gewerblichen Nutzung nicht durch das nördlich gelegene Wohnquartier erfolgen muss.

In dem bisherigen Bebauungsplan 1507 sind längs der Kirchhorster Straße drei einzelne durch Pflanzfestsetzungen getrennte Baufelder festgesetzt. Diese sollen nun zu einem Baufeld zusammengefasst werden, um mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörperlängen zu bieten. Damit werden auch riegelartige Baukörper ermöglicht, die für die dahinter liegenden Wohn- und Mischgebiete einen besseren Schutz vor dem Verkehrslärm der Kirchhorster Straße bieten.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ/GFZ) sind für den Bereich nahe der Kirchhorster Straße mit 0,6/1,2 festgesetzt, was der Obergrenze gemäß BauNVO für Mischgebiete entspricht.

Im nordwestlichen Mischgebiet sollen entsprechend dem nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet 2-geschossige Baukörper, wie sie z.T. vorhanden sind, zulässig sein. Ebenso sind die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,8 entsprechend der vorhandenen Nachbarschaft (B-Plan 1330) festgesetzt.

Die Baugebiete sollen eine grüne Einfassung erhalten. Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern entlang der Verkehrsflächen sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen vor; weiterhin wird deren Pflanzdichte vorgeschrieben. Die vorhandene Vegetation entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie entlang der Straße Im Klingenkampe ist, soweit städtebaulich möglich, in diese Flächen integriert.

Mit den festgesetzten Bepflanzungen sollen eine Auflockerung und Gliederung des Gebietes bewirkt, eine Beeinträchtigung des lokalen Klimas verringert und vorhandene Bäume und Sträucher – soweit sie mit dem städtebaulichen Entwurf vereinbar sind – erhalten werden. Zur Unterstützung dieser Ziele sind auf den zu bepflanzenden Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen. Auf die bisher vorgesehenen, senkrecht zur Straße verlaufenden Pflanzstreifen wird verzichtet, um mehr Flexibilität in der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

Die erforderlichen Stellplätze können nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf den einzelnen Baugrundstücken geschaffen werden. Werden diese als offene Stellplätze nachgewiesen, sollen sie in eine sinnvolle Grün- und Freiflächengestaltung einbezogen werden. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass offene Stellplatzanlagen durch ein Baumraster zu gliedern sind. Für jeweils vier Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Es ist festzustellen, dass Betriebe häufig durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Das ausschließliche Ziel dieser Werbeträger ist es dabei, 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. In diesem Fall bedeutet das: in die dicht bewohnten Bereiche des angrenzenden Stadtteils Lahe hinein. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen vorsieht. Weiter kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen die Gebäudetraufe nicht überschreiten dürfen.

Gebäude, die eine Höhe von 12 m erreichen, sind in Industrie-, Gewerbe- und Kerngebieten ganz überwiegend Bürogebäude, auf deren Fassade Werbeanlagen schon wegen der notwendigen Fenster in ihrer Ausdehnung und Leuchtkraft begrenzt sein müssen. Dadurch erhalten sie eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt.

Die festgelegte Maximalhöhe der Werbepylone orientiert sich an der festgesetzten Mindestzahl der vier Vollgeschosse. Sie bleibt damit unter der Gebäudehöhe, die im Gebiet möglich ist. Durch die Möglichkeit, Werbeanlagen als Pylone bis zu einer Gesamthöhe von 12 m zu errichten, wird einerseits den Belangen des Gewerbes Rechnung getragen und werden andererseits die beschriebenen übergreifenden negativen Auswirkungen weitgehend vermieden.

Selbständige Werbeanlagen, d.h. solche, die nicht an der Stätte der Leistung stehen, sollen nur als Ausnahme zugelassen werden dürfen, um zu verhindern, dass die Erscheinungsform des Baugebiets durch Werbemasten eine unerwünschte Prägung erhält.

3.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt an der Einmündung der Straße Im Klingenkampe in die Kirchhorster Straße. Diese Einmündung markiert den Eingang zum Hauptsiedlungsbereich des Stadtteils Lahe.

Die Kirchhorster Straße wird täglich von ca. 9.100 Kfz befahren. Die Einmündung Kirchhorster Straße/ Im Klingenkampe ist mit einer Signalanlage ausgebaut.
Der Bebauungsplan Nr. 1507 aus dem Jahr 1997 sah bereits den Ausbau der Kirchhorster Straße mit einer Stadtbahnstrecke in Mittellage vor. Zwischenzeitlich ist dieses Vorhaben realisiert worden, und an der o. g. Einmündung nahe dem Eingang zum Stadtfriedhof Lahe ist eine Stadtbahnhaltestelle angeordnet. Die seinerzeit geplante Verbreiterung der Verkehrsflächen

nach Nordwesten auf 43,5 m war nicht in diesem Maße erforderlich. Die planungsrechtlich (durch Bebauungsplan) festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Kirchhorster Straße wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1507 gegenüber dessen bisheriger Fassung auf das tatsächlich erforderliche und bereits ausgebaute Maß reduziert. Die nicht durch die Straße in Anspruch genommenen Flächen werden nun dem Mischgebiet zugeschlagen.

Die neue Begrenzung der Verkehrsfläche wird geradlinig festgesetzt. Für zwei Gebäude, die etwas in den Fußweg hineinragen und beim Ausbau berücksichtigt wurden, sind die Flurstücksgrenzen angepasst worden. Für diese Gebäude gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes. Wenn die jeweiligen Grundstücke eine neue Nutzung erhalten und die Gebäude beseitigt werden, soll der Ausbau des Fußweges entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan angepasst werden.

Südlich der Kirchhorster Straße war bereits eine Baumreihe aus alten hochgewachsenen Linden vorhanden. Diese sowie einige Bäume auf der nördlichen Seite, die erhalten werden konnten, und die Neupflanzungen in den Grünstreifen der Straße verleihen ihr einen Alleecharakter

Im östlichen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan 1507 wie auch der Bebauungsplan 1637 eine Rad- und Fußwegverbindung vom Rischkamp zur Kirchhorster Straße vor, um von den Baugebieten auf kurzem Wege zum geplanten Stadtbahnhaltepunkt zu gelangen. Über den Erwerb der dafür erforderlichen Flächen im Plangebiet konnte jedoch mit dem Eigentümer keine Einigung erzielt werden. Zwischenzeitlich wurde eine Wegeführung über ein Nachbargrundstück realisiert, so dass diese Fläche im Plangebiet nun nicht mehr erforderlich ist. Die bisher als Fuß- und Radweg ausgewiesene Fläche wird daher ebenfalls dem Mischgebiet zugeschlagen.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist über die Kirchhorster Straße und die Straße Im Klingenkampe gewährleistet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gleise der Stadtbahn in der Kirchhorster Straße nicht überfahren werden können, so dass die Grundstücke nur durch eine Zufahrt „rechts-rein/ rechts-raus“ erreicht werden können.
Für das Eckgrundstück, für das auch Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen wird, bietet sich daher eine Erschließung von der Straße Im Klingenkampe an. Damit orientiert sich der mögliche Nahversorgungsbetrieb zur Hauptzufahrt des Wohnquartiers und ist darüber hinaus auch durch den stadtauswärts auf der Kirchhorster Straße fahrenden Verkehr zu erreichen.

Die Straßenkreuzung Im Klingenkampe / Laher-Feld-Straße / Kirchhorster Straße ist durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Der gesamte Verkehr aus den Wohngebieten von Lahe wird über diesen Verkehrsknoten abgewickelt, dessen Leistungsfähigkeit jedoch durch die Anbindung des Baugebietes nicht in Frage gestellt wird.

4.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Kirchhorster Straße sowie in der Straße Im Klingenkampe sind Gas-, Wasser- und Eltleitungen vorhanden. In der Straße Im Klingenkampe direkt am Plangebiet ist eine Gasreglerstation gelegen. Für die neuen Nutzungen ist voraussichtlich eine Trafostation erforderlich; diese ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung ist durch Kanäle in der Straße Im Klingenkampe sowie in der Kirchhorster Straße gesichert. Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet gilt für Grundstücke ab einer Größe von 2000 m² bei Einleitung in die zentrale Regenwasserkanalisation eine Abflussbeschränkung von 20 l/ha/sek. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

4.3 Infrastruktur

Durch die Änderung des Bebauungsplanes von Kerngebietsnutzungen zu Mischgebietsnutzungen werden auch Wohnnutzungen zulässig. Angesichts des gemäß BauNVO erforderlichen Anteils von Wohnnutzung in Mischgebieten ist mit einer zusätzlichen Wohnfläche zwischen 3870 m² und 7730 m² Bruttogeschossfläche zu rechnen. Dafür sind auch entsprechende Spielplatzflächen zu sichern. Der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz hat eine Fläche von ca. 1700 m² und liegt an der Straße Rischwiesen in einer Entfernung von ca. 250 m. Dieser Spielplatz bietet ausreichend Flächen, um den Bedarf aus dem Plangebiet von ca. 80 m² bespielbarer Fläche mit abzudecken.

Darüber hinaus wird durch die geänderten Gebietsausweisungen kein nennenswerter Mehrbedarf an öffentlichen wie privaten Folgeeinrichtungen ausgelöst. Die nächst gelegene Kindertagesstätte ist der AWD-Kindergarten Liliput e.V. , der ca. 600 m vom Plangebiet entfernt liegt. Es handelt sich um eine betrieblich finanzierte Einrichtung des Finanzdienstleisters AWD. Zusätzlich zu den Plätzen für Kinder von Mitarbeitern der AWD Gruppe werden auch Plätze für Kinder aus dem Stadtbezirk Bothfeld/Lahe angeboten. In jeweils ca. 1,3 km Entfernung vom Plangebiet sind in Bothfeld und Groß-Buchholz weitere Kindertagesstätten vorhanden. In ca. 1,2 km Entfernung liegt die Freie Waldorfschule, deren Schulangebot bereits mit der Grundschule beginnt. Die nächste städtische Grundschule liegt in ca. 2 km Entfernung am Grimsehlweg in Bothfeld.

Der Stadtteil Lahe weist keinen zentralen Versorgungsbereich auf. Das im Stadtteil an der Stadtgrenze zu Isernhagen gelegene Einzelhandelsangebot, rd. 26.000 m² Verkaufsfläche, liegt nahezu ausnahmslos am nicht integrierten Sonderstandort Varrelheide /Opelstraße, an dem sich ein SB-Warenhaus mit angegliederter Shop-in-Shop-Zone befindet. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist eine Verkaufsfläche von rd. 7.150 m² zu verzeichnen, die ebenfalls nahezu vollständig auf den o.g. Sonderstandort entfallen. Eine Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne, d.h. eine fußläufige Nahversorgung, nimmt der Sonderstandort Varrelheide /Opelstraße auf Grund seiner Lage abseits der Wohnsiedlungsbereiche von Lahe und seiner Größe nicht wahr. Im Stadtteil Bothfeld wird das Einzelhandelsangebot vor allem durch den zentralen Versorgungsbereich Sutelstraße geprägt. Weiterhin existiert mit dem E-Zentrum Bothfeld Kurze-Kamp-Straße noch ein weiterer zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Stadtteils.
Durch die Festsetzung von Mischgebieten sind auch im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Läden gegeben.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, da direkt am Plangebiet die Stadtbahnstation „Lahe /Friedhof“ der Stadtbahnlinie 3 liegt.

5. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1507 wird gegenüber der bisher gültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1507 zu einer Veränderung, nicht jedoch zu einer Ausweitung der überbaubaren Fläche führen. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1507 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht durchgeführt.

Vorliegende Fachplanungen:

Im **Landschaftsrahmenplan** der Stadt Hannover (Entwurf 1990) ist in der Karte „Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen“ als Entwicklungsziel die „Entwicklung/ Verbesserung/ Ergänzung eines Grünzuges/einer Grünverbindung“ angegeben. In der Karte „Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften“ trifft der Landschaftsrahmenplan keine Aussage.

Der unabgestimmte **Landschaftsplan Isernhagen-Bothfeld** aus dem Jahr 1996 sah im Bereich des Plangebietes die Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes vor.
Für das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet war es Ziel die extensive Grünlandwirtschaft zu fördern.

Das **städtebaulich/landschaftsplanerische Rahmenkonzept** (2003) sieht Gewerbeentwicklungsfläche vor. Entlang der Kirchhorster Straße war die inzwischen realisierte Verlängerung der Stadtbahnlinie als Ziel vorgesehen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt. Ca. 150 m westlich entfernt liegt das Landschaftsschutzgebiet „LSG – HS10 Laher Wiesen“. Die vorliegende Planung hat darauf keine Auswirkungen.

Natura 2000-Gebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, entsprechende Erhaltungsziele und der Schutzzweck sind von der Planung nicht betroffen.

5.1 Schall

Die Kirchhorster Straße wird mit ca. 9.100 Kfz/24h (Verkehrsmengenkarte 2009 (Entwurf)) belastet. Direkt an der Einmündung liegt die Stadtbahnstation „Lahe /Friedhof“. Die Lärmbelastung durch den Individualverkehr stellt der Schallimmissionsplan 2009 (Entwurf) dar. Weiter wird hier die Stadtbahnlinie 3 im Straßenkörper geführt.

Der Schallimmissionsplan stellt für das Plangebiet eine Immissionsbelastung durch Straßenverkehr von bis zu 65 dB(A) dar. Die Immissionsbelastung durch die Stadtbahn wurde mit bis zu 60 dB(A) ermittelt.

Danach werden die Baugebiete durch die Verkehrsimmissionen im straßennahen Bereich (bis ca. 6 m von der Straßenbegrenzung) mit ca. 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts belastet.

Der Orientierungswert gem. Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird damit überschritten. Die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen sind damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass in den Mischgebieten die zur Kirchhorster Straße orientierten Fenster- und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutz auszustatten sind, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. Außerdem bestimmt der Bebauungsplan, dass im straßennahen Bereich bis zu einer Bautiefe von 20 m gemessen von der Baulinie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss keine Wohnnutzung stattfinden darf.

Da entlang der Kirchhorster Straße eine Baulinie festgesetzt ist, werden neue Nutzungen entweder im Gebäude stattfinden oder sie werden durch die zu errichtenden Gebäude von der Straße abgeschirmt.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken, noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte, einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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, soweit u. a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden.

Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung – abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete fest. Da die nördlich angrenzenden Flächen ebenso als Mischgebiet und die östlich angrenzende Flächen als Sondergebiet für Büro- und Verwaltung ausgewiesen sind, sind Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die ermöglichte Nutzung nicht zu erwarten.

5.2 Naturschutz, Eingriffsregelung

Die Stadtbiotopkartierung (1997) stellt für den Geltungsbereich im Wesentlichen mäßig gehölzreiche Industrie- und Gewerbefläche mit einem Vegetationsflächenanteil von 5 bis 25 % dar. Für eine kleine Teilfläche im mittleren Bereich wurde Ruderalfläche kartiert. Im nordwestlichen Teil ist mäßig gehölzreiche Wohnbebauung mit einem Vegetationsflächenanteil von 50 bis 75 % vorhanden. Im westlichen sowie im östlichen Teil wird das Gelände durch Strauch- Baumhecken gegliedert.

Im westlichen Bereich befindet sich eine Ruderalfläche, die von einem Gehölzbestand verschiedener Baumarten umgeben ist. Eine Biotopkartierung aus dem Jahr 2009 hat keine Hinweise auf artenschutzrelevante Aspekte erbracht. Vorkommen von Rote-Liste-Arten mit besonderer Relevanz wurden nicht festgestellt. Es wurden weder Pflanzen noch Tierarten mit artenschutzrechtlicher Relevanz festgestellt.

Im übrigen Teil sind neben ruderalisierten Bereichen auch wenig bewachsene Flächen anzutreffen. Die mittlere Fläche, auf der ehemals eine Spedition ansässig war, wird nur gering genutzt. In den Randbereichen hat sich Ruderalvegetation entwickelt. Im östlichen Bereich ist neben einem voll versiegelten Stellplatz einer Autovermietung ein gestalteter Hausgarten anzutreffen. Nachweise besonders bzw. streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten liegen hier ebenfalls nicht vor und sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten. Gleiches gilt auch für besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1507 vorhanden. Die bisherige Planung sah für die Fläche Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und tlw. Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 vor. Die Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl bleiben unverändert. Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt somit keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan ist die Begrünung der Stellplätze sowie die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorgeschrieben. Die Anordnung von Bäumen auf dem Grundstück wird zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Neben dieser ökologischen Funktion dienen diese Bäume als Gestaltungselement, indem sie die meist vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Für die Nutzer/-innen erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als von Vorteil.

Schließlich wird die dauerhafte und flächendeckende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 20º festgesetzt. Dies entspricht einem Ratsbeschluss. Durch eine

Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:
- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut - und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Speichern von Regenwasser, bzw. dessen verzögerter Abfluss
- die Erhöhung der speicherfähigen Masse des Daches und damit Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes
- das Binden von Feinstaub

Den teilweise als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungskosten steht durch einen besseren UV-Schutz eine Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist teilweise durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützt. Soweit diese Bäume bei der Umnutzung der Grundstücke nicht erhalten werden können, ist in einem gesonderten Verfahren über den Erhalt bzw. Ersatzpflanzungen zu entscheiden.

5.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Baugrund / Boden

Im Plangebiet stehen glazifluviale Schmelzwassersande und –kiese, im Verband mit Geschiebelehm/-mergel und/ oder Staubeckenschluff an. Die Quartärbasis bilden ab ca. 10 m bis 15 m Tiefe die Tone der Unterkreide.

Grundwasser

Die Grundwasserkarte Hannover (1981) gibt den Grundwasserstand im Plangebiet mit ca. 54 m ü. NN. an. Die Geländeoberkante liegt bei ca. 55 m.

Im Rahmen einer geplanten Regenwasserversickerung auf dem Grundstück Kirchhorster Str. 33 wurde hier ein Endmoränen-Gebiet mit stark gestörter Schichtenlagerung beschrieben. Bei Aufschlussbohrungen wurden zwischen 0,9 m und 2,8 m unter GOK Lehmstreifen zwischen 10 bis 30 cm Mächtigkeit angetroffen. In diesem Gebiet befindet sich ein Grundwasserkörper, der durch bindige Schichten in 3 bis 6 GW-Stockwerke aufgeteilt ist.
Die Grundwasserstände im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind demnach sehr unterschiedlich in den Aufschlussbohrungen angetroffen worden und liegen zwischen 1,5 und 3,9 m unter GOK . Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen zum Laher Graben ausgerichtet. [1] Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Mit dem Ziel, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten, ist es erforderlich, die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten. Oberflächenwasser soll in das Grundwasser absinken können oder verdunsten, um damit die Versorgung der vorhandenen Vegetation mit Wasser zu sichern und weiterhin positiv auf das Kleinklima zu wirken. Daher sieht die Bebauungsplanänderung eine Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung vor. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich möglich. Im Falle einer Versickerung des Niederschlagswassers auf Flächen mit belastetem Bodenmaterial ist der Boden auszutauschen. Eine Abstimmung mit der Region Hannover als zuständige untere Wasserbehörde ist notwendig.

Historische Recherche

Im Plangebiet liegt eine Altlastenverdachtsfläche, für die im Verdachtsflächenkataster die Nutzung Transport-, Lager- und Umschlagsbetrieb angegeben ist. Um die Eignung der Grundstücke für die zukünftige Nutzung als Mischgebiet zu überprüfen, wurde eine historische Recherche durchgeführt, die klären sollte, ob ein weiterer Erkundungsbedarf vorliegt.
Die Recherche kam zu folgenden Ergebnissen:

[1] Bericht zur historischen Recherche über die ehemalige gewerbliche Nutzung B-Plangebiet 1507 Hannover-Lahe; Altlasten+Planung Mai 2011

Das Grundstück **Im Klingenkampe 46** wurde bis 1969 als Gartenland genutzt, danach wurde die südliche, heute noch existierende Lagerfläche als Wohnwagen-Ausstellfläche bis mindestens 1985 genutzt. Zwischen 1985 und 1990 waren unterschiedliche Nutzer auf der Fläche. Seit 1990 werden im vorderen Bereich Holzhäuser auf der Lagerfläche ausgestellt. Nördlich der Ausstellfläche wurden von 1975 bis 1995 LKWs und Container abgestellt. Die Fläche ist größtenteils unversiegelt und in Teilbereichen mit Kies befestigt. Dadurch sind punktuell Tropfverluste durch Öl und Kraftstoffen möglich. Allerdings befanden sich keine Betankungseinrichtungen auf der Fläche, so dass das Gefährdungspotential als gering eingestuft wird.

Auf dem Grundstück **Im Klingenkampe 40** befand sich von 1961 bis 2003 ein Speditionsbetrieb. Neben dem eigenen Grundstück wurde auch die westlich angrenzende städtische Fläche als Lagerplatz für Container und LKWs genutzt. Ab 1971 wurden die Fahrzeuge in der eigenen Werkstatt gewartet. Der nördliche Anbau existiert noch, hier lagern nach wie vor halbvolle Ölfässer. Die südliche Lagerfläche ist heute zur öffentlichen Verkehrsfläche umgebaut und versiegelt. Unmittelbar südlich des Wohn- und Lagergebäudes Nr. 40 befand sich ein LKW-Waschplatz.

Auf dem Grundstück **Kirchhorster Str. 33** befand sich bis 1953 ein Bauernhof.
Von 1953 bis 1965 ist in der neu errichteten Lagerhalle mit Werkstatt eine Autolicht-Reparaturwerkstatt ansässig. Ab 1965 bis 1975 wird die Werkstatt und das gesamte westliche bis dahin unbefestigte Außengelände von einem Abschleppdienst genutzt. 1980 wird der westliche Außenbereich befestigt und bis 2000 ist ein Speditionsbetrieb auf dem Grundstück ansässig. 1981 wird das Werkstatt- und Lagergebäude erneuert. Heute befindet sich hier eine PKW- und LKW-Vermietung.

Orientierende Untersuchungen

Aufgrund der vorliegenden Verdachtsmomente wurden im gesamten Planbereich Bodenuntersuchungen[2] durchgeführt, deren Ergebnisse aktuell im Entwurf vorliegen. Demnach ist im Plangebiet flächendeckend eine bauschutthaltige Auffüllung in einer Mächtigkeit von durchschnittlich 0,6 m vorhanden. Die analytischen Untersuchungen dieser Auffüllung haben ergeben, dass die Gehalte an Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen die Bodenwerte Bauleitplanung für die Nutzung Wohnen bis auf einen kleinen Teilbereich an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Kirchhorster Straße 33 unterschreiten. Dieser Bereich weist erhöhte Cadmium-Gehalte auf; der Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzung Wohnen wird jedoch deutlich unterschritten.
Der unterlagernde natürliche Boden wurde ebenfalls flächendeckend untersucht; er weist keine Belastungen auf.

Im Bereich ehemaliger Tanks bzw. Tankanlagen, des Waschplatzes sowie der Werkstätten wurden – soweit aufgrund der Standort-/Nutzungsverhältnisse möglich - Boden- und Bodenluftuntersuchungen bis in den Grundwasserschwankungsbereich durchgeführt. Bodenluftbelastungen wurden in keiner der untersuchten Proben festgestellt. Im Umfeld eines ehemaligen Tanks liegt ein nach aktuellem Kenntnisstand kleinräumig begrenzter Mineralölschaden vor, der das Grundwasser (ca. 1,9 m u. GOK) erreicht hat.

Insgesamt lässt sich auf Basis der Untersuchungsergebnisse festhalten, dass die geplante Nutzung innerhalb des Planbereiches grundsätzlich möglich ist. Aus Vorsorgegründen sowie wegen des hohen Bauschuttanteils ist die Auffüllung im Bereich von unversiegelten Freiflächen komplett zu entfernen. Der festgestellte Ölschaden muss ebenfalls durch Aushub saniert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass es zumindest innerhalb der Werkstätten zu weiteren Einträgen von Mineralölkohlenwasserstoffen gekommen ist. Untersuchungen waren dort bisher nicht möglich. Im Rahmen des Gebäuderückbaus ist hier deshalb eine gutachterliche Begleitung und ggf. Nachuntersuchung erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die bauliche Nutzung dieses Grundstücks erst zulässig ist, wenn die Bodenverunreinigung saniert ist.

[2] Orientierende Untersuchungen B-Plan 1507 Alte Gärten, M&P Geonova, August 2011

Kampfmittel

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Nach vorliegenden Informationen zeigen Luftaufnahmen Bombardierungen im Planbereich. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen werden Oberflächensondierungen empfohlen.

Wegen der flächendeckend vorhandenen Bauschutt-haltigen Auffüllung ist die Durchführung einer flächenhaften Negativsondierung auf Kampfmittel bisher nicht möglich gewesen. Wir empfehlen, diese nach Entfernen der Auffüllung in den Verdachtsbereichen durchführen zu lassen.

6. Kosten für die Stadt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erspart der Stadt Kosten für den Ankauf nicht benötigter öffentlicher Verkehrsfläche. Anderweitige Kosten für die Stadt entstehen nicht. Im Plangebiet liegt ein städtisches Grundstück; durch dessen Verkauf können Einnahmen erzielt werden.

Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 5.3 ergänzt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
November 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung am zugestimmt.

61.13 / 03.11.2011