

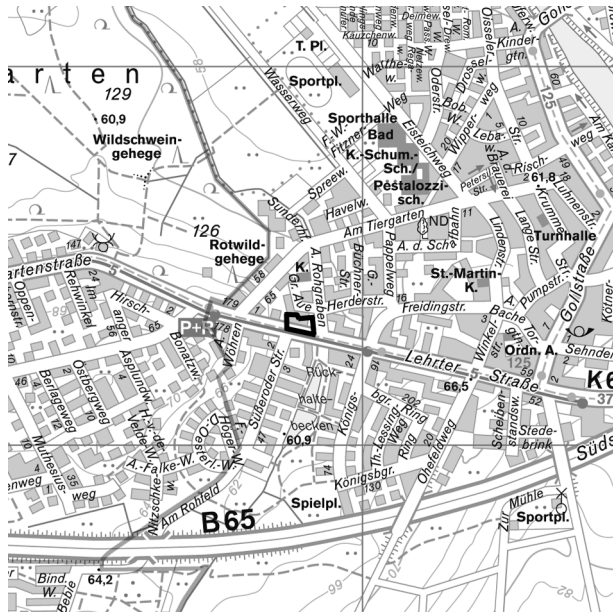
Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1767
- Lehrter Straße / Am Rohgraben -
beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stadtteil: Anderten

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Lehrter Straße 9, 11 und 19 sowie einen Teil der südlich angrenzenden Verkehrsfläche.



Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|----------|
| 1. Zweck des Bebauungsplanes | 2 |
| 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation | 2 |
| 3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen | 3 |
| 3.1 Allgemeines Wohngebiet | 3 |
| 3.2 Erschließung und Verkehrsflächen | 3 |
| 4. Infrastruktur | 4 |
| 5. Umweltverträglichkeit | 4 |
| 5.1 Immissionsschutz | 4 |
| 5.2 Grünstruktur und Naturschutz | 5 |
| 5.3 Boden | 6 |
| 5.4 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten | 6 |
| 6. Kosten für die Stadt | 6 |

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Bebauung entlang der Lehrter Straße stellt sich in weiten Teilen als eine heterogene Mischung von unterschiedlichen Bauformen dar. Geschosswohnungsbau der sechziger und siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts mit unterschiedlicher Geschossigkeit mit wenig anspruchsvoll gestalteten wohnungsnahen Grünflächen wechseln sich mit kleineren Wohngebäuden unterschiedlichen Alters ab. Der ehemals dörfliche Charakter ist in den vergangenen Jahrzehnten stark überformt worden. Durch die Verlängerung der Stadtbahn sind die öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich den heutigen verkehrlichen Bedürfnissen angepasst und neu geordnet worden. Teilweise musste in diesem Zusammenhang auch in die privaten Vorgärten eingegriffen werden.

Auf dem Grundstück Lehrter Straße 19 befand sich bis vor kurzem eines der wenigen verbliebenen gründerzeitlichen Gebäude. Nach einer früheren gastronomischen Nutzung wurde es in den vergangenen Jahrzehnten als Pflegeeinrichtung des Annastifts genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung war das seit geraumer Zeit leer stehende Objekt von einem privaten Nutzer für eigene Wohnzwecke gekauft worden. Die neuen Eigentümer planten, hier mit mehreren Generationen der Familie gemeinsam zu wohnen. Dies sollte ursprünglich durch Umbau und untergeordnete Erweiterung des Bestandsgebäudes passieren. Bautechnische Untersuchungen haben inzwischen ergeben, dass sich das Gebäude in einem derart schlechten Zustand befindet, dass es abgebrochen werden muss. Nun soll anstelle des Altbaus ein Neubau in ähnlicher Kubatur und äußerer Anmutung erstellt werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Geltungsbereich gelten bisher die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 766 aus dem Jahre 1962. Anstelle der vorhandenen Bebauung setzt der Plan zweigeschossige Doppelhäuser fest, die von der Straße abgerückt angeordnet sind. Diese Planung wurde lediglich auf den Grundstücken Lehrter Straße 9 und 11 umgesetzt. Auf dem Grundstück Lehrter Straße 19 befand sich das erwähnte ein gründerzeitliche Gebäude mit altem Baumbestand. Sollten die Festsetzungen des Bebauungsplans 766 baulich umgesetzt werden, hätten nicht nur das Gebäude sondern auch ein Großteil der Bäume weichen müssen.

Im Zuge des Stadtbahnbaus wurde die Lehrter Straße nach Norden erweitert. Die auf Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses 2002 gebaute Straßenverkehrsfläche ragt in den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereich des Wohnbaulandes hinein.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ und „Hauptverkehrsstraße“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Verkehrsfläche sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In diesem Sinne dient auch dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1767 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht, durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor:

- Nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche von rund 1.000 m² weit unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet.

- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Das ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet liegt in einem nachgefragten Wohngebiet, das insbesondere durch seine Nähe zum Tiergarten besondere Naherholungsqualitäten bietet. In den angrenzenden Bebauungsplänen sind allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt. Deshalb ist trotz der Vorbelastung durch Verkehrslärm hier die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) planerisch geboten. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird auch die bereits vorhandene Wohnnutzung in diesem Bereich weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan sollen zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur am Bestand orientierte Baugrenzen festgesetzt werden. Entlang der Straße werden Baugrenzen festgesetzt, die orientiert an den Festsetzungen des westlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 904 eine straßenbegleitende Bebauung in einer Flucht ermöglichen. Während für die Grundstücke Lehrter Straße 9 und 11 im Wesentlichen die Baugrenzen den vorhandenen Bestand planungsrechtlich sichern, ermöglichen die Baugrenzen auf dem Grundstück Lehrter Straße 19 eine Bebauung, die den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes ermöglicht. Der Bestand an Großbäumen befindet sich weitestgehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im westlichen Baufenster befindet sich ein zweigeschossiges Doppelhaus. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird diese Situation planungsrechtlich gesichert. Die maximal zulässige Zahl von drei Vollgeschossen für das Grundstück Lehrter Straße 19 orientiert sich am Bestand des direkten Umfeldes mit zwei- bis viergeschossigen Baukörpern. Die Höhe der Traufe wird auf 8,00m und die des Firsts auf 14,50m, bezogen auf die Lehrter Straße, eingeschränkt. Das entspricht in etwa den Höhen des Vorgängergebäudes.

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise fügen sich die Baukörper in das Umfeld mit einer aufgelockerten Bebauung ein. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 orientiert sich an die vorhandene Bebauungsdichte.

3.2 Erschließung und Verkehrsflächen

Im südlichen Drittel des Plangebietes wird die nördliche Seitenanlage der Lehrter Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die im Zuge des Stadtbahnbaus planfestgestellte Verkehrsfläche auch auf Ebene des Bebauungsplanes gesichert.

Das Plangebiet ist durch die Lehrter Straße an den überörtlichen Verkehr angebunden. Durch die Stadtbahnlinie 5 (Haltestelle Königsberger Ring südöstlich des Plangebietes) und die Buslinie 370 ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Wasser-, Strom- und Gasleitungen sind in den vorgeannten Straßen vorhanden.

4. Infrastruktur

Durch diese Planung wird kein Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Spielplätze und Schulen ausgelöst. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes orientieren sich am derzeit vorhandenen Bestand; Erweiterungen sind nur in geringem Maße möglich. Die nächstgelegene Grundschule (Kurt-Schumacher-Schule) befindet sich gemeinsam mit der Hauptschule Pestalozzischule in ca. 700 m Entfernung. Die am nächsten gelegene Kindertagesstätte ist in ca. 500 m Entfernung in der Lindenstraße ansässig.

Spielplätze / Bolzplätze

Der vorliegende Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Hierfür sind gemäß „Orientierungswerte zur Berücksichtigung des Bedarfs an Spielflächen für Kinder und Jugendliche im kommunalen Einflussbereich“ (Drucksache 1775/2009) 2,55 m² Spielfläche pro Einwohner(in) bereitzustellen.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Bedarfe an Spielmöglichkeiten ausgelöst. Der Spielplatz „Am Bache“ mit einer Größe von 650 m² befindet sich ca. 500 m östlich des Plangebietes. Jenseits der Lehrter Straße im Süden liegt außerdem der 3.500 m² große Spielplatz in nur 300 m Entfernung. Damit ist der Spielflächenbedarf gedeckt.

5. Umweltverträglichkeit

Mit diesem Planverfahren werden keine Baumaßnahmen ausgelöst, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken, so dass auch kein Kompensationsbedarf ausgelöst wird. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Trotzdem wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen sind für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

Eingriffe in den Baumbestand werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes minimiert. Sollten trotzdem Baumfällungen notwendig werden, müssen nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover neue Bäume als Ersatz gepflanzt werden. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

5.1 Immissionsschutz

Lärm

Im Plangebiet wird die Lärmsituation durch den Individualverkehr der südlich verlaufenden Lehrter Straße und durch die Stadtbahnlinie 5 geprägt. Die Lehrter Straße wird von ca. 5.900 Kfz/24h DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) frequentiert.

Die Lärmbelastung durch den Individual- und den Stadtbahnverkehr stellt der Schallimmissionsplan Hannover nach dem Stand der Fortschreibung 2009 dar. Danach werden die Flächen des allgemeinen Wohngebietes im Straßenrandbereich durch die Verkehrsimmissionen mit ca. 65 dB(A) tags und mit 55 dB(A) nachts belastet. Für allgemeine Wohngebiete liegt der Orientierungswert gem. Beiblatt zur DIN 18005 bei 55 dB(A) tags und 45 / 40 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte werden zwar sowohl tags als auch nachts in den straßennahen Bereichen um ca. 10 dB(A) überschritten. Es handelt sich bei dem Planbereich jedoch um eine gewachsene Situation. Die Baurechte für die Wohnnutzung sind bereits vorhanden und werden

lediglich räumlich neu angeordnet. Auf den Flächen nahe der Straße ist nicht von einer Außenutzung auszugehen, es handelt sich hier lediglich um bepflanzte Grünbereiche. Ein besonderer Schutz dieser Fläche wäre unverhältnismäßig. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen und abgeschirmt hinter den Gebäuden befinden sich die Aufenthaltsbereiche im Rahmen der zulässigen Orientierungswerte. Für die vorderen Grundstücksbereiche können gemauerte, Schall absorbierende Grundstückseinfriedungen zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist im Plangebiet kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Zum Schutz der Wohnbebauung werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

In den Gebäuden sollte durch eine geeignete Grundrissaufteilung sichergestellt werden, dass zu schützende Räume an der lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Dies gilt vorrangig für Schlafräume und Kinderzimmer bei Überschreitung des Nachtgrenzwertes. Ist es nicht möglich alle schutzbedürftigen Räume zu einer Gebäudeseite mit Grenzwerteinhaltung auszurichten, so ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern am Gebäude erreicht wird. Oftmals reicht das Schalldämmmaß der Wärmeschutzverglasung aus, um für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen.

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. Außerdem werden die Außenräume besser nutzbar, weil durch die geplante Gebäudestellung eine dem Lärm abgewandte Seite ermöglicht wird.

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Luft

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS- Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen im Bereich der Lehrter Straße und des Südschnellweges von Bedeutung. In der Karte der immissionsökologischen Belastungsräume im Stadtgebiet Hannover wird das Plangebiet als potenzieller Belastungsraum mit überdurchschnittlich hoher NO₂-Belastung dargestellt.

Da die Planung eine bestehende Situation neu regelt, ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Luftqualität im Plangebiet nachteilig verändert.

5.2 Grünstruktur und Naturschutz

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Baufelder lediglich anders angeordnet. Neben einer geänderten städtebaulichen Zielsetzung bezüglich der Stellung der Baukörper geht es bei der Änderung insbesondere um den Schutz der vorhandenen Baumstandorte. Die Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Besonders geschützte Biotope sind nicht bekannt und aufgrund mangelnder Ausprägung auch nicht zu erwarten. Gleiches gilt für besonders bzw. streng geschützte Tierarten, so dass detaillierte Bestandskartierungen nicht notwendig sind.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

5.3 Boden

Die Baugrundkarte Hannover, Ausgabe A -Baugrund- stellt im Plangebiet Flachmoortorf über Geschiebelehm und -mergel mit einer Mächtigkeit von zusammen bis zu 2 m dar. Eine Regenwasserversickerung ist in diesem Bereich nicht möglich

Nach der Baugrundkarte Hannover, Ausgabe C -Grundwasser- verläuft am nordöstlichen Rand des Plangebietes die Wasserscheide für Grundwasser zwischen Leine und Wietze. Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Südwesten Richtung Leine. Grundwasser befindet sich in verschiedenen Tiefenlagen, teils in schluffigen Sanden und Kiesen bzw. sandigen Schluffen mit Zwischenlagen von Tonen und Geschiebelehmen oder Geschiebemergel, weithin auch unter der Decke von solchen.

Infolge einer defekten Rücklaufleitung der Heizungsanlage kam es innerhalb des Plangebietes Mitte der 1990er Jahre zu einer Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen, die Anfang 1995 durch Bodenaustausch saniert wurde. Eine Kontrolluntersuchung 1997 ergab keinen weiteren Handlungsbedarf.

Im Rahmen der für die Erkundung des Ölschadens erforderlichen Arbeiten wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück Lehrter Str. 9/11 eine vorwiegend schluffige Auffüllung befindet, die Beimengungen von Ziegelresten und lokal auch wenig Betonreste enthält. Die Untersuchung einer Mischprobe aus dem kleinräumigen Schadensbereich ergab nur geringe Gehalte an Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Aus den Untersuchungsergebnissen ergibt sich kein Verdacht darauf, dass hier Belastungen vorliegen, die einer Wohnnutzung entgegenstehen.

5.4 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Nach vorliegenden Informationen besteht kein Verdacht, dass das Plangebiet von Bombardierungen betroffen ist.

6. Kosten für die Stadt

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am 18.10.2012 zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
August 2012

gez. Seinige
Städtischer Direktor

gez. Heesch
Fachbereichsleiter

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Dezember 2012

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13/03.12.2012