

Begründung

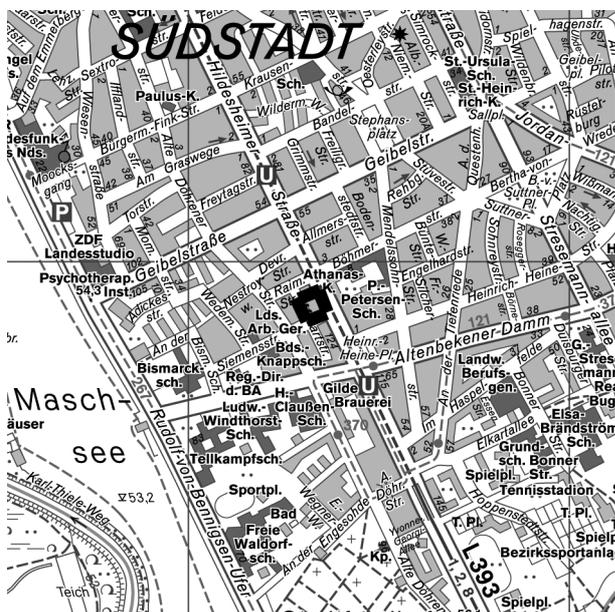
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung - Hildesheimer Straße / Siemensstraße

Stadtteil: Südstadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Hildesheimer Straße 114/116 und Mozartstraße 15



Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	2
2.1 Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.3 Bauland	4
2.4 Einzelhandel	5
2.5 Stellplätze	5
2.6 Verkehr	6
2.7 Ver- und Entsorgung	6
3. Verfahren	7
4. Umweltverträglichkeit	7
4.1 Lärmschutz	7
4.2 Naturschutz	8
4.3 Altlasten / Verdachtsflächen	9
5. Kosten für die Stadt	10

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet besteht aus den beiden Grundstücken Hildesheimer Straße 114/116 und Mozartstraße 15. An der Hildesheimer Straße ist es mit einer Tankstelle und an der Ecke Siemensstraße / Mozartstraße mit einem Gebäude bebaut, das von einem Discounter, einem Büro für Messtechnik und einer Gaststätte genutzt wird.

Es bietet sich an, diese Fläche, die in unmittelbarer Nachbarschaft durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude an der Hildesheimer Straße sowie mehrgeschossige Wohnhäuser in der Siemens- und Mozartstraße in geschlossener Blockrandbebauung geprägt ist, für den Bau von Wohn- und Geschäftsgebäuden zu nutzen. Aus heutiger Sicht ist die geplante Schließung der Blockrandbebauung entlang der Hildesheimer Straße eine sinnvolle städtebauliche Lösung. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit dem vorhandenen Bedarf an Bauflächen für Wohnungsbau gerecht. Es wird dadurch Stadtreparatur ermöglicht, die mit der angefragten Planung nicht zu erreichen wäre.

Es ist eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes eingegangen. Die Planung bezieht die Aufgabe der benachbarten Tankstelle und Nutzung dieses Grundstückes mit ein. Es sind ein eingeschossiger Markt an der Westseite entlang der Mozartstraße und Stellplätze an der Hildesheimer Straße geplant.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist zum einen erforderlich, um das städtebauliche Konzept an der Hildesheimer Straße, Siemensstraße und Mozartstraße durchzusetzen, da weder im Ursprungsplan Nr. 37 noch in seiner rechtskräftigen 6. Änderung das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurden.

Zum anderen war der Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2009 (ortübliche Bekanntmachung in der Tagespresse am 01.04.2009) für den Bebauungsplan erforderlich, um die Entscheidung über Bauvoranfragen, die den Planungszielen entgegen stehen, gemäß § 15 BauGB zurückstellen zu können. Einer Erweiterung des Discounters bis zur zulässigen Größe von 800 m² Verkaufsfläche steht grundsätzlich nichts entgegen, sofern die vorstehend genannten Planungsziele nicht beeinträchtigt werden.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Südstadt. Es ist Teil eines größeren zusammenhängenden Wohnbereiches in der Südstadt zwischen Maschsee und Hildesheimer Straße sowie Altenbekener Damm und Wiesen- bzw. Sextrostraße. Die in diesem Bereich gelegenen Wohnblöcke wurden, sofern sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, als Wohngebiete festgesetzt, oder wären nach § 34 BauGB größtenteils als allgemeine Wohngebiete einzuordnen. Diese Umgebung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen mit einer hohen Bevölkerungsdichte und den Bereichen mit Marktfunktion an der Hildesheimer Straße geprägt.

Ziel des Durchführungsplanes Nr. 37 war es, die Gebäude entlang einer straßenbegleitenden Baufluchtlinie zu errichten. Der nördlich des Plangebietes vorhandene Blockrand soll zukünftig im Plangebiet fortgeführt und weitestgehend geschlossen werden. Zur Erhaltung des städtischen Charakters sollen die Gebäude im Falle eines Neubaus in der Straßenflucht errichtet werden. Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grund entlang der Straßen Baulinien vor. Hierdurch werden die Straßen gefasst. Dies hat für die Gestaltung des Straßenraumes wesentliche Bedeutung.

Entlang der Hildesheimer Straße sind eine Vielzahl von Geschäften und Läden vorhanden. Das Tankstellengrundstück bildet bislang eine Unterbrechung dieser Geschäfts- und Ladenzone, da sich sowohl nördlich als auch südlich des Plangebietes der Marktbereich fortsetzt. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, einerseits den Blockrand zu schließen und andererseits den Marktbereich entlang der Hildesheimer Straße komplettieren zu können, so dass die westliche Laufseite der Hildesheimer Straße durchgehend mit Geschäften und Läden gesäumt werden kann.

Die Lage des Plangebietes zeichnet sich zum einen durch die hohe Erlebnisqualität und Nähe zum Landschaftsraum um den Maschsee sowie zum anderen durch seine sehr gute Erreichbarkeit und Nähe zum Kernbereich der Landeshauptstadt Hannover aus.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel weiterhin verfolgt, Wohnnutzungen, Einzelhandels- und ggf. Büronutzungen im Plangebiet zu kombinieren. Das Plangebiet wird in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 37, 6. Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Kindertagesstätten als soziale Einrichtungen sollen gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig sein. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen).

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 greifen erst, wenn die Nutzungen der jeweiligen Gebäude aufgegeben und die Gebäude abgerissen werden. Die derzeitigen Nutzungen müssen im Bebauungsplan nicht explizit gesichert werden, da sie allesamt in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der vorhandenen baulichen Anlagen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

2.1 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 37. in der Fassung seiner 6. Änderung aus dem Jahr 2005, der hier Flächen für allgemeines Wohngebiet festsetzt.

In dem Ursprungsplan Nr. 37 wurde für einen Teil des heutigen Geltungsbereichs eine Fläche für Tankstellen (Fläche für Kfz-Dienste) ausgewiesen. Die Bauordnung von 1943 sah derartige Nutzungen im Wohngebiet nicht vor. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgte eine Anpassung an die Baunutzungsverordnung von 1990. Diese lässt Tankstellen in WA-Gebieten ausnahmsweise zu. Die explizite Ausweisung von Tankstellennutzungen ist daher nicht mehr erforderlich. Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Zahl der Vollgeschosse wurde weder im Ursprungsplan noch in seiner 6. Änderung getroffen.

Die baulichen Anlagen im Plangebiet umfassen auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 114/116 eine Tankstelle inkl. Nebenanlagen sowie auf dem Grundstück Mozartstraße 15 ein ein- bis zweigeschossiges Gebäude mit Tiefgarage, das von einem Discounter, einem Büro für Messtechnik und einer Gaststätte genutzt wird. Beide Grundstücke sind nahezu vollständig versiegelt.

Im Westen, Süden und Osten wird das Plangebiet von der Mozart-, Siemens- und Hildesheimer Straße eingefasst, an die sich Wohnquartiere in drei- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung anschließen. Im Norden grenzt eine geschlossene viergeschossige Blockrandwohnbebauung an.

Die Hildesheimer Straße bietet als Versorgungsbereich eine vielfältige, gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Cafes, Restaurants und weiteren Dienstleistungen.

Das Plangebiet wird durch die Mozart-, Siemens und Hildesheimer Straße erschlossen. Ein Anschluss an den ÖPNV besteht in der Hildesheimer Straße an den Haltestellen Altenbekener Damm (Entfernung ca. 170 m) und Geibelstraße (Entfernung ca. 270 m).

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Für die unmittelbare Umgebung des Plangebietes sind Wohnbauflächen, eine Hauptverkehrsstraße sowie eine Stadtbahntrasse dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Bauland

Es ist städtebauliches Ziel, den Straßenraum Hildesheimer Straße durch bauliche Konturen zu fassen. Aus Gründen der städtebaulichen Integration soll mit der Planung eine für das Südstadtbild typische Gebäudehöhe erreicht werden. Daher sieht der Bebauungsplan an der Hildesheimer Straße eine vier- bis fünfgeschossige und in der Siemens- und Mozartstraße eine drei- bis viergeschossige geschlossene Bauweise vor.

Die in diesem allgemeinen Wohngebiet geplante überbaubare Grundstücksfläche soll zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin (Hildesheimer Straße, Siemensstraße und Mozartstraße) durch Baulinien festgesetzt werden, um wie in den umliegenden Wohnquartieren eine klare Kante der straßenbegleitenden Bebauung entstehen zu lassen. Die Siemens-, Mozart- und Hildesheimer Straße werden durch die Blockrandbebauung optisch und räumlich gefasst. Darüber hinaus ergibt sich die Möglichkeit, den Blockrand weitestgehend zu schließen und einen in sich geschlossenen Wohnblock mit Innenhof zu schaffen, der von dem Verkehrslärm der Hildesheimer Straße abgeschirmt wird.

Im nord-westlichen Plangebiet kann der Blockrand nicht vollständig geschlossen werden, da in die Südfassade des Gebäudes Mozartstraße 17 Fenster eingebaut sind. Hier soll eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt werden, die sich aus dem erforderlichen Grenzabstand gemäß NBauO ergibt.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet die Obergrenzen der BauNVO überschritten. Die Grundflächenzahl, nach der sich der Grad der Versiegelung bemisst, soll im allgemeinen Wohngebiet auch im Hinblick auf die Tatsache, dass bereits heute nahezu eine Vollversiegelung besteht, mit 0,8 festgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel - intensive Ausnutzung der Baugrundstücke - für das Plangebiet mit 2,0 ausgewiesen werden. Die gemäß BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die GRZ / GFZ werden um 0,4 / 0,8 überschritten.

Die Überschreitung der Werte ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

1. wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, hier die Aufnahme der Blockrandbebauung in Verbindung mit der Möglichkeit zum Erhalt der Einzelhandelsnutzung,
2. durch die vorhandene Stadtbahn in der Hildesheimer Straße ist ein günstiger Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben,
3. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Flächen bereits heute nahezu vollständig versiegelt sind. Eine Beibehaltung dieser erhöhten Ausnutzung wirkt also dem „Flächenverbrauch“ entgegen und trägt somit zum Erhalt von Freiflächen an anderer Stelle bei.

Die festgesetzten Werte entsprechen der baulichen Dichte auf den benachbarten Flächen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen gemäß BauNVO nicht entgegen.

Es ist städtebauliches Ziel zukünftig eine Situation zu schaffen, die sich an die umliegende städtebauliche Struktur an der Hildesheimer Straße anpasst. Durch die Übernahme der Straßenfluchtlinien und die Anpassung an die in der Südstadt üblichen Gebäudehöhen werden in den benachbarten Verkehrsflächen der Siemensstraße und Mozartstraße die gemäß § 9 Abs. 2 NBauO zur Bemessung des Grenzabstandes anzuhaltenden Mittellinien überschritten. Eine Beeinträchtigung durch Verschattung der südlich an die Siemensstraße bzw. westlich an die Mozartstraße angrenzenden Bebauungen ist wegen der nördlichen bzw. östlichen Lage des Plangebietes nicht bzw. nur in den Morgenstunden gegeben. Die Abstandssituation wird daher als unproblematisch angesehen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Antrag auf Befreiung von den Abstandsvorschriften gemäß § 13 NBauO zu stellen. Die niedersächsische Bauordnung lässt in besonderen Fällen zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten Abweichungen von den Abstandsvorschriften zu.

Die gewünschte Blockrandbebauung erfordert es, die vorgenannten Obergrenzen zu überschreiten. Durch das Umfeld des Plangebietes - Nähe zum Stadtzentrum, zum Maschsee und zur Stadtbahn - ist eine hohe Bebauungsdichte vertretbar, so dass eine Verdichtung wünschenswert ist. Diese Bebauungsdichte ist in Ballungsgebieten häufig vorzufinden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben.

Wegen der Dachdraufsicht aus den umliegenden Wohnungen wird im eingeschossigen Baufeld festgesetzt, dass Dachflächen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Einzelhandel

Im regionalen Raumordnungsprogramm ist die Hildesheimer Straße im Bereich der Siemensstraße als Versorgungskern für den oberzentralen Standortbereich gekennzeichnet. Hier sind Erweiterungen und Neuansiedlungen im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit uneingeschränkt möglich. Die Ansiedlung von neuen bzw. die Entwicklung vorhandener Einzelhandelsbetriebe erfordert jedoch eine sorgfältige Prüfung hinsichtlich ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Integration und ihrer Verträglichkeit auf die Einzelhandelsstruktur des Stadtteils und der Stadt.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Nahversorgern sind jedoch nicht ideal, da die bauliche Situation der Südstadt derzeit keine in die bestehende Wohnbebauung eingepassten Standorte für den Lebensmittelhandel zulässt.

Seit einiger Zeit ist eine Entwicklung des Einzelhandels in der Südstadt zu beobachten, die sich im östlichen Bereich des Stadtteils im Umfeld der Straße An der Weide mit der Ansiedlung von mehreren Discountern und Einzelhandelsbetrieben konzentriert. Hier sind auf dem angrenzenden Gelände des ehemaligen Südbahnhofes noch ein Verbrauchermarkt, ein Bau- und Gartencenter und ein Fachmarkt geplant.

Der vorhandene Standort im Plangebiet entspricht den Zielsetzungen des städtischen Nahversorgungskonzeptes. Er stellt einen wichtigen Beitrag zur qualitativen und quantitativen Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Bereich Lebensmittel dar. Er wirkt dem oben beschriebenen Trend entgegen und sichert die Nahversorgung westlich der Hildesheimer Straße. Der Standort Hildesheimer Straße / Siemensstraße bietet darüber hinaus die Möglichkeit, hier Einzelhandelsbetriebe zu entwickeln bzw. anzusiedeln, die hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und ihres Verkaufsangebotes den heutigen Marktanforderungen entsprechen und damit die Gesamteinzelhandelssituation insbesondere auf dem Lebensmittelsektor Sabrina.Decher@CliffordChance.com verbessern.

Es gibt Überlegungen den vorhandenen Discounter mittels eines Neubaus unter Einbeziehung des benachbarten Tankstellengrundstückes weiterzuentwickeln. Der hier vorhandene Standort befindet sich in fußläufig gut erreichbarer Lage in unmittelbarer Umgebung zu den Wohngebieten und ist als integriert zu bezeichnen.

Daher soll aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung oder Entwicklung des Standortes von bisher ca. 350 m² auf die gemäß § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen 800 m² unterstützt und die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Als gelungene Beispiele im Stadtgebiet für das städtebauliche Ziel Einzelhandel mit Geschossbebauung für Wohn- und Büronutzung zu kombinieren, können die Planungen am Allerweg / Deisterstraße und in der Limmerstraße / Kochstraße in Linden genannt werden.

Mit dem hohen Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzung der eingeschossigen Innenhofbebauung trägt die Planung diesen Anforderungen Rechnung.

2.5 Stellplätze

Wie in anderen innenstadtnahen Wohnvierteln Hannovers besteht auch in der Südstadt aufgrund der in weiten Teilen historisch gewachsenen, dichten Blockrandbebauung und der damit

verbundenen hohen Einwohnerdichte ein erheblicher Parkdruck im Bereich des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs.

Um einen Anreiz zur Erweiterung der vorhandenen Tiefgarage zu schaffen, soll die zulässige Geschossfläche ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden können. Die festgesetzte Geschossflächenzahlerhöhung von 1,2 darf nicht überschritten werden. Unter diesen Umständen ergibt sich ein maximales Nutzmaß von GFZ 3,2.

Es erscheint deshalb besonders wichtig, wegen der hohen Ausnutzungskennzahlen und aus Gründen des Nachbarschutzes den ruhenden Verkehr aus dem Blickfeld zu verlagern. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung der Ausschluss von offenen Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bau eines neuen Tiefgeschosses oder Kellers der Baukörper des Stadtbahntunnels unter der Hildesheimer Straße zu beachten ist. Erforderliche Bauabstände oder Sicherungsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Gleiches gilt für den Abbruch vorhandener Bebauung.

2.6 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen – Mozartstraße, Siemensstraße und Hildesheimer Straße, die als Hauptverkehrsstraße die Anbindung an die Innenstadt und die überörtlichen Fernstraßen gewährleistet.

Durch die in der Hildesheimer Straße verkehrenden Stadtbahnlinien 1, 2 und 8 mit den Haltestellen Altenbekener Damm (Entfernung ca. 170 m) und Geibelstraße (Entfernung ca. 270 m) ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

2.7 Ver- und Entsorgung

In sämtlichen Erschließungsstraßen für das Plangebiet liegen bereits Mischwasserkanäle, so dass keine Kanalbaukosten entstehen.

Wegen der in Abschnitt 4.3 – Altlasten / Verdachtsflächen näher beschriebenen Bodenbeschaffenheit sollte von der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund Abstand genommen werden. Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet gilt, für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche, eine Abflussbeschränkung von 60 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten. Entsprechende Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung des Energiebedarfs und CO₂-Ausstoßes zum Ziel gesetzt. Das effektivste Mittel, um langfristig Energie einzusparen, ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Es ist anzustreben, dass die Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Gebäudes mindestens 15 % unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der EnEV 2009 liegen.

Weiterhin wird empfohlen, dass die Wärmeversorgung als auch der Klimakälte-Bedarf (Grundlast) über Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zu decken ist. Wird eine Fernwärmeversorgung angeboten, sollte das Plangebiet mit Fernwärme versorgt werden. Ist keine Versorgung mit Fernwärme möglich, wird ein Blockheizkraftwerk (BHKW) empfohlen.

Zum Thema energieeffizientes Bauen, erneuerbare Energien und Fördermöglichkeiten wird eine unabhängige Beratung empfohlen, die die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover in Zusammenarbeit mit der proKlima Geschäftsstelle zukünftigen Investoren bzw. Bauherren anbietet.

Die Löschwasserversorgung ist auch zukünftig durch das vorhandene Leitungsnetz in ausreichender Menge gewährleistet.

3. Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich im vorliegenden Fall um einen so genannten Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

1. die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. der Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung,
3. durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet,
4. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und
5. der Bebauungsplan soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

4. Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von drei- bis fünfgeschossige Gebäuden in geschlossener Blockrandbebauung geschaffen. Die aktuelle örtliche Situation des Plangebietes ist geprägt durch nahezu vollständig versiegelte Flächen. Die Festsetzungen werden den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich allerdings einige Belange ergeben, die im Folgenden behandelt werden.

4.1 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm insbesondere von der Hildesheimer Straße beeinträchtigt. Die Lärmbelastung an dem Nachbargebäude Hildesheimer Straße 112 beträgt 66 dB(A) tags und 57 dB(A) in der Nacht. Im Plangebiet ist die gleiche Größenordnung zu erwarten. Diese Schallpegel liegen über den für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005, die 55 dB(A) tags und 45 dB(A) in der Nacht betragen.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können deshalb nur über passiven Lärmschutz wie z.B. Schallschutzfenster realisiert werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahme 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. Durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung im Rahmen der Gebäudeplanung kann die Lösung der Lärmproblematik unterstützt werden. Zusätzlich zu den Schallschutzmaßnahmen sind auch Lüftungstechnische Einrichtungen nach § 2 Abs. 1 der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vorzusehen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, weil wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von schalldämmender Lüftungseinrichtungen und Ausstattung der zur Hildesheimer Straße orientierten Fenster- und Türöffnungen von Wohn-

und Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Ebenfalls mit Schallschutzfenstern auszustatten sind die straßenseitigen Fenster- oder Türöffnungen in dem Eckgebäude Hildesheimer Straße / Siemensstraße. Hier können Ausnahmen zugelassen werden, wenn auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird. 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 24. 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.

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 zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

Durch die Fortsetzung der Blockrandbebauung an der Hildesheimer Straße ergibt sich für geplante und bereits vorhandene Innenhöfe eine Verbesserung der Lärmbelastung gegenüber der gegenwärtigen Situation. Die rückwärtigen Innenhofbereiche werden durch die Schließung der Blockrandbebauung deutlich weniger von dem Verkehrslärm beeinträchtigt sein.

Geräuschbelästigungen des beschriebenen Ausmaßes sind in Randlagen der Hauptverkehrsstraßen von Großstädten übliche Begleiterscheinungen und damit auch in vielen Wohngebieten Hannovers vorhanden. Dennoch ist die jetzt vorgesehene Planung von Wohngebieten in dieser vergleichbaren innerstädtischen Lage vernünftig, da das Wohngebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen ist, in der Nähe attraktive Erholungsmöglichkeiten (Maschsee) bestehen und im Plangebiet Spiel- und Ruhebereiche geschaffen werden können, die im Schallschatten der Baukörper (Blockinnenbereich) liegen.

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 170 m Entfernung eine Brauerei. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes (Geruch und Lärm) wird gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen für Brauereien ein Schutzabstand von 200 m zur Wohnbebauung empfohlen, der auch hier als Orientierung dienen kann. Das Brauereigelände wird in nördlicher Richtung von 4- bis 5-geschossigen Wohnquartieren in geschlossener Bauweise mit Blockrandbebauung umgeben. Zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsgelände befindet sich ein solcher Wohnblock, der abschirmende Wirkung hat. Daher ist durch die geringfügige Unterschreitung (ca. 30 m) des empfohlenen Schutzabstandes keine bedeutende Auswirkung auf das Plangebiet zu erwarten.

Eine weitere Lärmquelle entsteht durch die zunehmende Tendenz der Nachtbelieferung der Märkte. Davon betroffen sind die Anwohner des Plangebietes und die angrenzenden Nachbarn. Der Störungsgrad aufgrund von Lärm- und Abgasemissionen ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

4.2 Naturschutz

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37. Es ist nahezu vollständig versiegelt und hat nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz. Im Randbereich befinden sich wenige Einzelbäume. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund mangelnder Lebensraumvoraussetzungen nicht zu erwarten. Auch für die Aspekte Boden und Wasser hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Negative Auswirkungen durch die Planung auf Naturhaushaltsfaktoren oder auf das Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Eine

Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz kommt auch wegen der vorhandenen Baurechte nicht zum Tragen.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Über den Erhalt der außerhalb des Plangebietes im Straßenrandbereich vorhandenen Einzelbäume wird in einem gesonderten Verfahren entschieden. Sollten Gehölze gefällt werden müssen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist ein entsprechender Antrag beim Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zu stellen, ggf. sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.

4.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Boden

Im östlichen Teilstück des Geltungsbereiches liegt eine Fläche für die der Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht. Es handelt sich um Mineralöl- und Kraftstoffverunreinigungen, die im Schadensfall Nr. 404 (Esso-Tankstelle) detektiert sind. Im Zuge von Umbaumaßnahmen wurden lokal angetroffene Bodenverunreinigungen 1998 auskömmlich saniert. Ob sich aus dem weiterhin laufenden Betrieb neue Schäden ergeben haben, ist nicht bekannt.

Untersuchungen in der Siemensstraße südlich der Esso-Tankstelle ergaben künstliche Auffüllungen bis in eine Tiefe von 1,20 m. Es ist nicht auszuschließen, dass sich derartige Auffüllungen auch im Bereich der Bebauungsplanänderung befinden und es sich dabei, wie in der Südstadt häufig, um Trümmerschuttablagerungen aus der Nachkriegszeit handelt. Trümmerschutt kann Schadstoffe wie Schwermetalle und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten.

Im Bereich der geschlossenen Blockrandbebauung ist der Wirkungspfad Boden-Mensch aufgrund der vollständigen Versiegelung nicht von Bedeutung. Im Vorfeld möglicher Entsiegelungen sollte jedoch untersucht werden, ob Auffüllungen vorhanden sind. Bei Bodenbewegungen wäre auf eine geordnete Beseitigung bzw. Verwertung hinzuwirken. Es besteht allerdings auch die Möglichkeit, dass diese Massen im Zuge länger zurückliegender Baumaßnahmen bereits entfernt wurden.

Grundwasser

Aufgrund eines bekannten Grundwasserschadens in der Südstadt liegen am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes Kontaminationen des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen vor. Mit dem natürlichen Abstrom bewegen sich die restlichen Schadstoffe mit weiter abnehmender Tendenz in westliche bis nordwestliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet zu. Da die Schadstoffgehalte erst mit der Tiefe ansteigen, ergibt sich keine unmittelbare Gefährdungslage für die Anwohner.

Für den Fall, dass tiefer in den Untergrund reichende Baukörper (Tiefgaragen) errichtet werden, die noch unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels gelegen sind, gewinnt die zuvor beschriebene Grundwasserverunreinigung eine besondere Bedeutung. Bei einer eventuell vorzusehenden Grundwasserabsenkung wäre auf ein schonendes Verfahren (z.B. eingefräste Dränagen) hinzuwirken oder alternativ saisonale Tiefstände des Grundwasserspiegels auszunutzen.

Sofern im Zusammenhang mit der Errichtung von Baukörpern eine Grundwasserabsenkung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass diese grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Kampfmittel

Die alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung im Plangebiet. Daher ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

5. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2010

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung mit Umweltbericht des Ent-
wurfes am zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 22.01.2010

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
April 2010

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 27.04.2009