

## Begründung

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

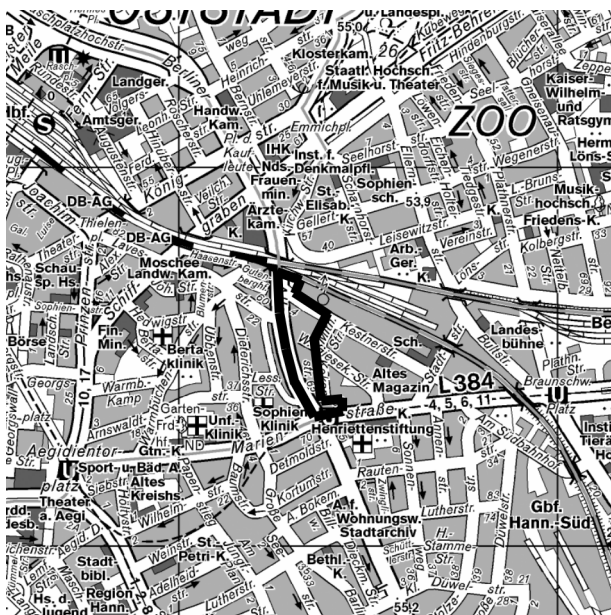
## Textliche Änderung

### Bebauungsplan Nr. 91, 11. Änderung - Berliner Allee / Kokenstraße -

Stadtteil: Südstadt

#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die im Mittelstreifen der Berliner Allee von der Marienstraße bis zur Bahnunterführung verlaufende Grenze zwischen den Stadtteilen Südstadt und Mitte, die Südgrenze der Bahnstrecke Hannover - Nordstemmen bzw. Lehrte, die Plangrenze des Bebauungsplanes Nr. 91 im Bereich der Grundstücke Berliner Allee 41 und Kestnerstraße 51 (in etwa gebildet durch eine Linie ca. 17 m parallel zur Nordwestseite des Gebäudes Berliner Allee 41 und die nördliche Grenze der Kestnerstraße), die jeweils westliche Grenze der Mithoffstraße und der Kokenstraße, die jeweils nördliche Grenze der Grundstücke Kokenstraße 11 und Marienstraße 73/73A, die östliche Grenze des Grundstücks Marienstraße 73/73 A und die nördliche Grenze der Marienstraße bis zur Straßenmitte der Berliner Allee.



### 1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplan - Änderung

Am 4. August 1954 wurde der Durchführungsplan Nr. 91 (bestehend aus dem Teilplan a - Fluchtlinien - und dem Teilplan b - Nutzungen - ) förmlich festgestellt und somit rechtsverbindlich. Heute wird der Plan gemäß der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes von 1960 als Bebauungsplan Nr. 91 bezeichnet. Die Baugebiete im Geltungsbereich der vorliegenden 11. Änderung wurden ursprünglich als Wohngebiet festgesetzt.

Rechtliche Grundlage für die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung war die u. a. nach der Bauregelungsverordnung von 1936 erlassene Bauordnung für die Hauptstadt Hannover aus dem Jahre 1943, obwohl bereits im Laufe des Jahres 1953 eine geänderte Fassung der Bauordnung zur Anwendung kam. Die Bauordnung von 1943 ist anzuwenden, da der Rat die Auslegung des Planes unmittelbar vor der Einführung der Bauordnung von 1953 beschlossen hat. Ein wesentlicher Unterschied beider Bauordnungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung besteht darin, dass die Bauordnung von 1943 die Baugebiete in vier Typen aufteilt, während die Bauordnung von 1953 sieben Nutzungsarten vorsieht, so gibt es ab 1953 statt bisher einer Wohngebietsart nun drei Arten von Wohngebiet. Zur rechtlichen Klarstellung, welche genauen planerischen Zielvorstellungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen, wurden die

ursprünglich festgesetzten Wohngebiete nachträglich dahingehend präzisiert, dass sie künftig dem Wohngebiet b der Bauordnung von 1953 zugeordnet werden sollten. Das Wohngebiet b entspricht in etwa dem allgemeinen Wohngebiet der heutigen Baunutzungsverordnung. Allerdings wurde die präzisierende Änderung in einem formal nicht korrekten Verfahren durchgeführt, wie das Verwaltungsgericht bei einem anderen Bebauungsplan festgestellt hat. Da der Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 91 auf der Grundlage der Bauordnung von 1953 vorgenommen wurde, soll aus Gründen der Rechtssicherheit die tatsächlich vollzogene Art der Nutzung jetzt fehlerfrei festgeschrieben werden und gleichzeitig eine Umstellung auf die Vorschriften der BauNVO von 1990 erfolgen. Die andere Möglichkeit, eine Beibehaltung der Festsetzung Wohngebiet nach der Bauordnung von 1943, würde bedeuten, dass unter Umständen auch mischgebietstypische Nutzungen möglich sind und so ggf. den Charakter des Gebietes beeinflussen würden, das vorwiegend bewohnt wird. Läden, Gaststätten, Praxen, eine soziale Einrichtung an der Marienstraße sowie vereinzelt einige als Büros genutzte Wohnungen geben dem Gebiet den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

Das vorliegende Plangebiet wurde nach den Intentionen des Ursprungsplanes vollständig bebaut, es ist daher ausreichend, da lediglich die Art der Nutzung betroffen ist, die Änderung in textlicher Form vorzunehmen. Die Änderung soll weiterhin in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor: die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 umfasst(e) auch Flächen westlich der Berliner Allee, die zum Stadtteil Mitte gehören. Für die Flächen zwischen Dieterichsstraße und Berliner Allee gibt es inzwischen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 589. Für die Flächen beiderseits des Gutenberghofes bestehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 noch. Die obigen Ausführungen hinsichtlich der fehlerhaften Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gelten hier aber nur für den Baublock zwischen Gutenberghof und Lavesstraße, die Flächen nördlich des Gutenberghofes wurden mit der 9. Änderung bereits auf die Bestimmungen der BauNVO von 1962 umgestellt. Für den Baublock an der Lavesallee wird die Umstellung auf die heutige BauNVO in einem separaten Verfahren durchgeführt, weil hier neben textlichen auch zeichnerische Festsetzungen erforderlich sind.

Entsprechend dem bereits oben beschriebenen Bestand sollen die ehemals als Wohngebiet b festgesetzten Baublöcke jetzt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Weitere Festsetzungen mit Ausnahme einer Festsetzung für ausreichenden Schallschutz (siehe unten) sind nicht erforderlich, da neue Baurechte nicht geschaffen werden sollen und das Plangebiet nach den bisherigen Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung vollständig bebaut wurde. Diese Vorgaben bleiben weiterhin gültig. Auch aus heutiger städtebaulicher Sicht besteht kein Anlass, den damaligen planerischen Zielvorstellungen neue Akzente hinzuzufügen.

Die Festsetzungen der Bebauungsplan - Änderung sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche - entwickelt.

## **2. Verkehr und Infrastruktur**

Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen. Der Anschluss an den ÖPNV wird durch die in der Marienstraße verkehrende Stadtbahn gewährleistet. Die erforderlichen Kanäle und Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Straßen vorhanden. Im Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz. Weitere öffentliche Einrichtungen wie z. B. Schulen oder Kindertagesstätten befinden sich im Stadtteil selbst oder in den benachbarten Stadtteilen. Durch die Festsetzungen dieser Änderung wird kein Mehrbedarf an öffentlichen Einrichtungen gleich welcher Art ausgelöst. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich an der Marienstraße, der Sallstraße und der Lavesstraße.

### 3. Umweltverträglichkeit

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes hat keinerlei Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand im Plangebiet wie auf die Gesundheit des Menschen, da die Bebauung bereits abgeschlossen ist und neue Baurechte nicht begründet werden. Ein Eingriff in den Naturhaushalt findet somit nicht statt.

Luftbilder aus dem 2. Weltkrieg zeigen eine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen im Plangebiet. Es ist daher davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Gefahrenerforschungsmaßnahme empfohlen.

Das Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet im Norden eine ehemalige Tankstelle und im Süden eine Gummifabrik. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Standorte. Erkenntnisse auf mögliche Schadstoffeinträge liegen nicht vor. Außerdem gibt es Hinweise auf Auffüllungen mit Trümmerschutt, die kontaminiert sein können. Bei geplanten Baumaßnahmen sowie Umnutzungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden sinnvoll. Darüber hinaus ist das Grundwasser fast im gesamten Plangebiet mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen verunreinigt. Unmittelbare Gefahren sind zur Zeit nicht zu erkennen, bei einer beabsichtigten Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten sind deshalb die wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Nördlich der Kestnerstraße ist im Bebauungsplan Nr. 67 ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein unmittelbares Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ist im planungsrechtlichen Sinne nicht optimal, im vorliegenden Fall aber aufgrund der bestehenden Nutzungen nicht zu ändern, so dass hier nichts anderes möglich ist, als weiterhin die Grundsätze der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden. Auf dem Gewerbegrundstück findet keine Tätigkeit unter freiem Himmel statt, so dass vor Ort von einem verträglichen Nebeneinander auszugehen ist. Beschwerden über Ruhestörungen sind nicht bekannt.

Der Bebauungsplan Nr. 91 enthält keinerlei Festsetzungen, mit denen ausreichender Schallschutz vor Verkehrsgeräuschen gewährleistet werden sollte. Nach dem Schall - Immissionsplan - Hannover 2000 werden für große Teile des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005, die einen fachlich anerkannten Bewertungsmaßstab darstellen, durch auf der Marienstraße, der Berliner Allee und der Kestnerstraße verursachte Verkehrsgeräusche tags wie nachts erheblich überschritten. Im Bereich der Einmündung Berliner Allee/Kestnerstraße sowie längs der Kestnerstraße ist insbesondere nachts der Verkehrslärm von der Bahnstrecke zusätzlich zu beachten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der abgeschlossenen Bebauung nicht möglich, so dass nur die Möglichkeit verbleibt, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Es wird davon ausgegangen, dass derartige bauliche Vorkehrungen insbesondere an den Fenstern im Plangebiet vorgenommen wurden. Im Bebauungsplan soll für den Fall neuer Bauvorhaben, bei grundlegenden Änderungen am Gebäude oder bei Austausch der Fenster durch eine entsprechende textliche Festsetzung vorgeschrieben werden, dass auf den im § 3 der textlichen Festsetzung näher bezeichneten Grundstücken besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Außenwände) zu treffen sind, die geeignet sind, in den Aufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen der Bauleitplanung liegen wichtige Faktoren künftiger Baumaßnahmen nicht vor, so dass eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm daher nur pauschal und generalisierend vorgenommen werden kann. Erst beim Vollzug des Bebauungsplanes können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz durch entsprechende Berechnungen konkretisiert werden. Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es z. B. 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 Schallschutzmaßnahmen 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 Schlaf- und Kommunikationsstörungen vermieden werden.

#### 4. Kosten für die Stadt

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
November 2006

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes  
am 15.02.2007 zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 08.11.2006

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

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Mai 2007

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 07.05.2007