

Allgemeine Ziele und Zwecke als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
--

**Bebauungsplan Nr. 1786 „Ohestraße“
Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung
Stadtteil: Calenberger Neustadt**

Geltungsbereich

Westlich Grenze der Ihmevorlandabgrabung
Nördlich Benno- Ohnesorg-Brücke/ öffentliche Verkehrsfläche
Östlich Ohestraße
Südlich die nördliche Grundstücksgrenze des Regionsgrundstücks.

Darstellung Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13 a Abs.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt.

Anbindung ÖPNV

Der Standort ist hervorragend durch den ÖPNV erschlossen. Auf der Benno- Ohnesorg-Brücke liegt in unmittelbarer Nähe die Stadtbahnhaltestelle für die Linie 9 und 17, darüber hinaus wird der Standort auch durch die Buslinie 120 mit Haltestelle im Kreuzungsbereich Humboldtstraße/ Calenberger Straße bedient.

Anlass und Erfordernis der Planung

Es ist Ziel der Stadt Hannover, das Wohnen in der Innenstadt und den innenstadtnahen Quartieren zu stärken. Urbane, gut integrierte und erschlossene Wohnstandorte werden zunehmend nachgefragt und der Wohnungsmarkt verzeichnet einen wachsenden Trend aus dem Umland zurück in die Stadt.

Die Fläche an der Ohestraße entspricht dieser Nachfrage. Die Nähe zur Innenstadt, die hervorragende verkehrliche Erschließung und die gute Anbindung an die Calenberger Neustadt und den Stadtteil Linden sowie die unmittelbare Lage am Naherholungsraum der Ihme bieten hervorragende Standortvoraussetzungen für das Wohnen. Dies Areal ist derzeit die einzige verfügbare Wohnbauentwicklungfläche in der Calenberger Neustadt.

Die beabsichtigte Wohnnutzung ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht möglich. Der Bebauungsplan 280, 1.Änderung setzt hier Kerngebiet (MK) fest mit einer sehr hohen Ausnutzungsmöglichkeit für eine Hochhausnutzung. Diese Änderung erfolgte 1993 im Hinblick auf die beabsichtigte Ansiedlung der Verwaltung eines Versicherungskonzerns. Ein Bürogebäude bis zu einer Höhe von 20 Geschossen sollte hier in der Achse der Humboldtstraße einen städtebaulichen Akzent setzen. Das Ansiedlungsvorhaben scheiterte und auch in den folgenden Jahren erwies sich eine Entwicklung zu einem Bürostandort als nicht umsetzbar.

Die Fläche wird heute vollständig als bewirtschafteter Stellplatz genutzt. Diese Nutzung entspricht nicht der Lagegunst dieses Standortes. Die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ermöglicht eine standortgerechte und stadtteilverträgliche Nachnutzung des Grundstücks.

Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellung

Mit der vorliegenden Nutzungsänderung soll diese städtische Fläche einer adäquaten Nutzung zugeführt werden, die der integrierten und gut erschlossenen Lage gerecht wird. Das Grundstück liegt am Rande der Calenberger Neustadt an der Schnittstelle zum Stadtteil Linden. Westlich grenzt die Ihme mit der im Zuge des Hochwasserschutzes neu gestalteten Uferzone an.

Die Erreichbarkeit zweier Stadtteile und die Lage am Wasser bieten in Verbindung mit der Freifächensituation an der Ihme eine hohe Wohnattraktivität. Im Norden liegen die Wohnquartiere der Calenberger Neustadt mit klaren 4 - 6 geschossigen Blockrandstrukturen. Eine städtebauliche Besonderheit bildet das direkt nördlich am Ufer gelegene Verwaltungsgebäude mit 14 Geschossen.

Das hier vorhandene Verkehrsaufkommen stellt in Verbindung mit der Stadtbahnlinie eine Lärmquelle dar, die im weiteren Verfahren untersucht werden muss. Erste Prüfungen haben ergeben, dass eine Wohnnutzung umsetzbar ist und dass mit einer angepassten Baukörperstellung der Lärmschutz optimiert werden kann.

Im Süden grenzen die berufsbildenden Schulen der Region Hannover an.

Die Nordansicht des Grundstücks liegt unmittelbar in Verlängerung der Humboldtstraße, die als eine der Lavesachsen eine hohe städtebauliche und stadtstrukturelle Bedeutung besitzt.

Aufgrund dieser exponierten Lage und der großen Fernwirkung, die eine spätere Bebauung bietet, ist es erforderlich, dass im weiteren Planungsverfahren besonderes Augenmerk auf eine größtmöglich erreichbare Qualität gelegt wird. Es ist daher geplant, dass ein baulich räumliches Konzept in Varianten z.B. im Rahmen eines Architekturwettbewerbes bzw. eine Mehrfachbeauftragung erarbeitet wird.

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Maßstäblichkeit von mindestens 3 und maximal 6 Geschossen, die den Rahmen für die weitere Entwicklung bilden soll.

Erschließung:

Das Grundstück wird über die Ohestraße, die auch das Schulgelände anbindet erschlossen. Über diese Straße kann auch die verkehrliche Erschließung z. B. für eine Tiefgarage erfolgen.

Umweltbelange Ersteinschätzung:

Flora und Fauna

Eine erste Einschätzung lässt für das Plangebiet keine floristischen und faunistischen Besonderheiten erwarten. Ein Artenschutzgutachten ist nach erster Einschätzung nicht erforderlich. In den Randbereichen des Plangebietes stehen vereinzelt Bäume und Sträucher. Im weiteren Planungsprozess wird überprüft werden, ob es möglich ist, diese Gehölze in ein bauliches Gesamtkonzept zu integrieren.

Boden und Wasser

Verunreinigungen im Boden wurden bereits im Rahmen des Planverfahrens 280, 1. Änderung gutachterlich festgestellt. Resultierend aus diesem Planverfahren liegen bereits Informationen zur Bodenbelastung vor. Ob diese Informationen ausreichen bzw. den heutigen Erfordernissen entsprechen, muss von den zuständigen Stellen überprüft werden. Die seinerzeit zugrunde gelegten Sanierungswerte entsprechen der geplanten Nutzung als Kerngebiet. Die geplante sensiblere Wohnnutzung hat einen höheren Schutzanspruch, so dass auch ein Sanierungsbedarf angepasst werden muss.

Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt am Rande des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Kleinere Teilbereiche im Südosten und Nordosten liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Lärmschutz

Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind der Verkehrslärm vom öffentlichen Straßenraum. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden - falls erforderlich - im Bebauungsplan festgesetzt.

Planverfahren

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß §13 a im beschleunigten Verfahren durchgeführt, d.h. ohne förmliche Umweltprüfung und Umweltbericht.

Kosten für die Stadt

Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, kann mit entsprechenden Einnahmen gerechnet werden. Ggf. entstehen im Vorfeld Kosten, z.B. für die Anpassung der angrenzenden öffentlichen Flächen, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren wären.

Aufgestellt:

Heesch / 21.02.2013
(Fachbereichsleiter)