

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

Festsetzung von Mischgebieten und eines Sondergebietes für Möbelfachgeschäfte, Büro, Verwaltung und kulturelle Einrichtungen

Bebauungsplan Nr. 621, 2. Änderung – An der Weide / Jordanstraße

Stadtbezirk: Südstadt-Bult, Stadtteil: Südstadt

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 621, 2. Änderung umfasst den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 621.

Er wird begrenzt durch die Jordanstraße, die Straße *An der Weide*, die nordöstlichen Grundstücksgrenzen *An der Weide 36* und *9*, des anschließenden Garagenhofes und der Grundstücke Jordanstraße 30 bis 34 (gerade) und den Altenbekener Damm.

Vom Geltungsbereich ausgenommen ist ein ca. 22 m breiter Streifen des Grundstückes Jordanstraße 30, der direkt an das Grundstück Jordanstraße 28A anschließt.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar. Im Umfeld des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan angrenzend Sonderbaufläche „Einzelhandel“ und im Anschluss daran Fläche für die Eisenbahn dar. Für den nördlichen und westlichen Bereich stellt er Wohnbaufläche sowie Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol Schule dar. Die an das Grundstück angrenzende Feuerwache ist mit dem Symbol Feuerwehr dargestellt. Im Süden des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Hauptverkehrsstraße (Altenbekener Damm) dar. Der Flächennutzungsplan wird im weiteren Verfahren ebenfalls geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet an der östlichen Jordanstraße zwischen Altenbekener Damm und der Straße *An der Weide* befindet sich seit einiger Zeit in einem strukturellen Wandel, verbunden mit städtebaulichen Zielsetzungen, die sich nicht mehr mit den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen decken.

Mit der Standortaufgabe eines Mineralölunternehmens auf den Grundstücken Jordanstraße 30/32 und dem geplanten Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 (FRW 3) im Stadtteil Kirchrode sind bereits Grundstücke brachgefallen bzw. werden weitere Flächen für neue Nutzungen zur Verfügung stehen.

Das geltende Planungsrecht schränkt die Entwicklungsmöglichkeit dieser Flächen ein. Nutzungspotentiale werden insbesondere hinsichtlich einer Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe gesehen.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 621. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 621, 2. Änderung umfasst einen Teil des

südlichen Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 621 aus dem Jahre 1977. Er weist Gewerbegebiete sowie Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr – aus.

Für das Gewerbegebiet (GE) ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 sowie eine geschlossene Bebauung festgesetzt. In einem 18 m breiten Streifen entlang der Jordanstraße ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und im rückwärtigen Grundstücksbereich mit zwei und ausnahmsweise auch drei Vollgeschossen möglich. Ähnliche Werte sind auch für die Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr - festgesetzt. Lediglich am Altenbekener Damm sind vier Vollgeschosse zulässig.

In konkreter Planung befindet sich bereits ein Wohnprojekt für Flüchtlinge mit der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) als Vorhabenträgerin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1813 befindet sich gegenwärtig im Verfahren. Die GBH beabsichtigt auf einer ca. 1.500 m² großen Teilfläche des Grundstückes Jordanstraße 30-32 ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen in Blockrandbebauung entlang der Jordanstraße zu errichten.

Das bestehende Möbelfachgeschäft soll planungsrechtlich gesichert werden, weitere Einzelhandelsnutzungen entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Hannover aber ausgeschlossen werden.

4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Südstadt an der Jordanstraße zwischen der Straße An der Weide und dem Altenbekener Damm. Es ist durch unterschiedliche Nutzungen und Baukörperstrukturen geprägt. Im weiteren Verlauf der Jordanstraße ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Die westliche Seite der Jordanstraße ist bis zum Altenbekener Damm durch eine viergeschossige Wohnbebauung in Blockrandbebauung mit roten Klinkerfassaden geprägt.

Das Gewerbegebiet an der Jordanstraße ist durch einen heterogenen Nutzungsmix geprägt, in dem keine emittierenden Gewerbebetriebe mehr vorhanden sind.

In dem Teilbereich A des Bebauungsplanes hat im Norden das bis zu viergeschossige Möbelgeschäft Sofa-Loft seinen Standort, das im Jahr 2014 umgebaut und modernisiert wurde und nach den Festsetzungen für das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 621 planungsrechtlich Bestandsschutz genießt.

Daran schließt sich ein viergeschossiges Ärzte- und Bürohaus an, auf dessen Grundstück sich auf den rückwärtigen Teilen Garagenhöfe befinden.

Darüber hinaus wird vom sogenannten Lehmweg aus - einem Stichweg von der Straße An der Weide - ein eingeschossiges Gebäude hinter dem Möbelhaus, in dem gegenwärtig ein Sanitärgrößhandel ansässig ist, und im Anschluss daran ein Garagenhof erschlossen.

Süd-östlich des Ärzte- und Bürohauses befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einer gastronomischen Nutzung und einer Betriebswohnung sowie eine Autowerkstatt für Oldtimer, die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks in einem eingeschossigen Gebäude untergebracht ist.

Daran schließt eine ca. 5.700 m² große gewerbliche Fläche an, die nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages mit einem Mineralölunternehmen vor ein paar Jahren an die Stadt zurückgegangen ist und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Die alte Gebäudesubstanz wurde abgebrochen und mit der Sanierung des Bodens begonnen.

Auf einem ca. 1.500 m² großen Teilgrundstück ist ein Wohnprojekt für Flüchtlinge geplant, für das gegenwärtig mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1813 Planungsrecht geschaffen werden soll. Diese Fläche ist daher nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahren. Sie trennt den Geltungsbereich in Teilbereich A und Teilbereich B.

Die restliche Fläche des städtischen Grundstückes mit ca. 4.200 m² im Teilbereich B sollte bislang für die geplante Erweiterung und Modernisierung der Feuer – und Rettungswache 3

(FRW 3) vorgehalten werden. Sie wird gegenwärtig in Teilbereichen als Parkplatz der Feuerwehr genutzt und liegt zum Teil brach.

Die Feuer- und Rettungswache 3 hat ihren Standort im südlichen Plangebiet am Altenbekener Damm. Das Hauptgebäude der Feuerwehr liegt am Altenbekener Damm 4.

Die Erweiterungsabsichten am Standort Altenbekener Damm / Jordanstraße sind mittlerweile zugunsten eines geplanten Neubaus an der Lange-Feld-Straße im Stadtteil Kirchrode aufgegeben worden. Er soll gleichzeitig neuer Standort für die operativen Einheiten der Werkfeuerwehr der Deutschen Messe AG werden. Entsprechende Beschlüsse für dieses Vorhaben befinden sich im Verfahren. Die Inbetriebnahme des neuen Standortes ist für 2019 geplant.

Dies bedeutet, dass voraussichtlich der gesamte, in städtischen Eigentum befindliche Teilbereich B des Plangebietes in der näheren Zukunft einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

In dem „Integrierten Gewerbeflächenkonzept (GFK) für die Landeshauptstadt Hannover“ (Cima Projekt+Entwicklung GmbH, Lübeck; NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover; Nord/LB Regionalwirtschaft, Hannover, Lübeck/ Hannover, 4.Juli 2011) bilden die Grundstücke den südlichen Randbereich des Gewerbegebiets „Südbahnhof“. Das Gutachten charakterisiert dieses Gesamtgewerbegebiet als heterogenes Gebiet, das nicht maßgeblich durch klassisches Gewerbe geprägt ist und in dem eine vermehrte Nachfrage nach wohnortnahen Dienstleistungen zu verzeichnen ist. Entwicklungsmöglichkeiten werden auch im Hinblick auf höherwertige Dienstleistungen, wie Büronutzungen, gesehen.

Die Einbindung in die gewachsenen Siedlungsstrukturen der Südstadt und die direkte Nachbarschaft zu Wohngebieten, bietet die Chance, das Gebiet in einem vertretbaren Umfang auch für Wohnen zu öffnen, wie dies bereits mit dem Wohnprojekt für Flüchtlinge begonnen wurde.

Der Stadtteil zählt zu den innenstadtnahen Wohnquartieren; er ist ein beliebter Wohnstandort mit einer guten Infrastruktur hinsichtlich Verkehr, sozialer Einrichtungen, Versorgung sowie Kultur, Freizeit und Erholung. Die Nachfrage nach Wohnraum ist sehr stark in diesem Stadtteil.

Die planerischen Zielvorstellungen sehen vor, dass das Möbelfachgeschäft planungsrechtliche Sicherheit durch die Festsetzung eines Sondergebietes erhält und für die südlich angrenzenden Flächen neue Entwicklungsmöglichkeiten zu einem gemischt genutzten Quartier eröffnet werden, die im Rahmen der bestehenden Festsetzungen „Gewerbegebiet“ und „Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr“ nicht gegeben sind. Die bestehenden Betriebe werden dadurch planungsrechtlich nicht in Frage gestellt. Die Nähe zu der hochfrequentierten Bahnstrecke Hannover-Göttingen und dem Fachmarktzentrum Südbahnhof muss dabei entsprechend berücksichtigt werden.

4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Sondergebiet Möbelfachgeschäft mit Büro, Verwaltung und kulturelle Einrichtungen

Das Grundstück Jordanstraße 26 in der Teilbereich A des Geltungsbereiches soll als Sondergebiet für Möbelfachgeschäfte, Büro- und Verwaltungsnutzungen und kulturellen Einrichtungen festgesetzt werden.

Das seit über 50 Jahren am Standort Jordanstraße 26 ansässige Möbelgeschäft der Firma Flamme - Sofa Loft - ist ein Betrieb, der mit seiner Verkaufsfläche von ca. 4.100 m² aufgrund der daraus resultierenden Großflächigkeit in dem im Bebauungsplan Nr. 621 festgesetzten Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. Um für die Firma langfristig Planungssicherheit zu schaffen, gleichzeitig jedoch die Art des zulässigen Einzelhandels zu regeln, soll das Grundstück als Sondergebiet für Möbelfachgeschäfte festgesetzt werden. Möbelfachgeschäfte zählen zu den flächenextensiven Branchen im Einzelhandel.

Das innenstadtrelevante Sortiment innerhalb des Möbelhauses darf 265 m² (entsprechend der rechtskräftigen Baugenehmigung) nicht überschreiten.

Neben der Hauptnutzung, Möbelfachgeschäft mit Ausstellungs- und Lagerflächen, sollen in dem Sondergebiet Büro- und Verwaltungsnutzungen und kulturelle Einrichtungen zulässig sein.

Dies entspricht dem heutigen Nutzungskonzept. In dem Gebäudekomplex sind ca. 1.300 m² Büroflächen vorhanden und ungefähr 360 m² werden vorrangig für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Die Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeiten und Ausnutzungskennziffern soll sich an den existierenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 621 orientieren.

Mischgebiete

Teilbereich A und B

Der südöstliche Bereich des Teilbereiches A soll künftig als Mischgebiet festgesetzt werden. Alle vorhandenen gewerblichen Betriebe und Nutzungen sind wegen ihrer geringen Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig. Städtebaulich soll eine Fortführung der Blockrandbebauung an der Jordanstraße möglich sein.

Die Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeiten und Ausnutzungskennziffern soll sich weitestgehend an den existierenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 621 orientieren.

Das in Planung befindliche Wohnprojekt für Flüchtlinge (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1813) wird sich in diese Blockrandbebauung einfügen. Die GBH beabsichtigt auf einer ca. 1.500 m² großen Teilfläche des Grundstückes Jordanstraße 30-32 ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen in Blockrandbebauung entlang der Jordanstraße zu errichten. Das für einen Zeitraum von zehn Jahren ein Wohnprojekt für Flüchtlinge aufnehmen soll. Das Wohnprojekt ist für die Unterbringung von ca. 50 Personen vorgesehen. Für die Nachnutzung sieht die Planung ca. 14 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen vor.

Südöstlich des o.g. Vorhabens ist städtebaulich eine Fortführung dieser Blockrandbebauung an der Jordanstraße wünschenswert. Nicht störende gewerbliche Nutzungen sind auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorstellbar. Das Hauptgebäude der Feuerwehr am Altenbekener Damm 4 bietet ein vielfältiges Umnutzungspotential.

Zusätzliche Festsetzungen werden im weiteren Verfahren zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

4.2 Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen an der Jordanstraße, die im Nordwesten in die Sallstraße mündet und im Süden am Altenbekener Damm endet.

Über die in West-Ost Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße Altenbekener Damm ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das nördliche Plangebiet liegt an dem sogenannten Lehmweg, einem östlich von der Straße „An der Weide“ abgehenden Stichweg, über den einige der rückwärtigen Grundstücke an der Jordanstraße erschlossen sind und der auch der Erschließung, insbesondere des Anlieferverkehrs, des Fachmarktzentrums Südbahnhof dient. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1679 ist die städtische Fläche weitestgehend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr soll über den sogenannten Lehmweg erfolgen. Im weiteren Verfahren wird ebenfalls ein Anschluss der südlichen angrenzenden Grundstücksfläche Jordanstraße 30-32 an diesen Weg geprüft.

In fußläufiger Entfernung liegen an der Jordanstraße und am Altenbekener Damm die Bushaltestellen der Linien 121 und 370. Zudem befindet sich in ca. 400 m Entfernung die S-Bahnhaltestelle Bismarckbahnhof an der Mainzer Straße.

Durch die vorhandenen Leitungen in der Jordanstraße, Altenbekener Damm und der Straße An der Weide ist das Plangebiet an das Leitungsnetz angebunden.

5 Umweltbelange – Ersteinschätzung

Das Plangebiet ist bzw. war weitestgehend bebaut und versiegelt. Das geltende Planungsrecht soll hinsichtlich der Überbaumöglichkeiten nicht verändert bzw. nicht intensiviert werden. Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher durch die Planung nicht vorbereitet. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht verfasst.

5.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna direkt im Plangebiet sind als gering einzustufen.

Bäume und Sträucher existieren lediglich vereinzelt auf den Grundstücken und einem Vorgartenbereich an der Jordanstraße. Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm in 1 m Höhe sind gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover erhaltenswert. Insofern ist die Baumschutzsatzung anzuwenden. Entfallene Bäume sind danach durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Soweit möglich, sollen die Bäume in die Freiraumplanung integriert und erhalten werden. Dies kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abschließend geklärt werden.

5.2 Schallimmissionen

Auf das Plangebiet (Teilbereich A und B) wirken Lärmimmissionen aus unterschiedlichen Emissionsquellen ein.

In dem Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover aus dem Jahr 2009 (SIP 2009) werden für das Plangebiet hinsichtlich des Straßenlärms Tagwerte entlang der Jordanstraße angegeben, die zwischen 60 und 65 dB (A) und Nachtwerte die zwischen 55 und 60 dB (A) liegen.

Östlich des Plangebietes verläuft – je nach Standort - in ca. 10 bis 140 m Entfernung die Eisenbahnstrecke Hannover-Göttingen. Die Lärmbelastungen ausgehend von der Jordanstraße und der Bahnlinie liegen am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) zum Teil deutlich über den Orientierungswerten nach DIN 18005 für eine Mischgebiet (Tagwerte: 60 dB (A); Nachtwerte: 50dB (A)). Hinzu kommen gegenwärtig noch die Lärmemissionen der Feuerwache in den Tag- und Nachtstunden. Störungen gehen auch von den nordöstlich des Plangebiets angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen aus.

In welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

5.3 Boden

Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit liegen gegenwärtig für das Grundstück Jordanstraße 30-32 im Teilgebiet B vor. Das Gesamtgrundstück war durch Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol (BTEX) belastet. Diese reichten bis in die wassergesättigte Bodenzone. Ferner wurden Grundwasserverunreinigungen nachgewiesen, die im Wesentlichen durch BTEX und untergeordnet durch MKW verursacht sind. Ein auf dem Grundstück befindlicher unterirdischer 20.000 l Heizöltank wurde bereits 2011 ausgebaut.

Für das Grundstück Jordanstraße 30-32 wurde 2013 durch das Büro HPC, Fuldata, ein Sanierungsplan erstellt, der sich in der Umsetzung befindet. Nach dem Rückbau des Gebäudebestandes sind die im Boden vorhandenen Verunreinigungen bis zum Grundwasseranschnitt gemäß Sanierungsplan durch Bodenaustausch beseitigt worden.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem Auffüllungen variabler Mächtigkeit, die im Mittel etwa 0,9 – 1,5 m beträgt. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus kiesigen, teils schluffigen Sanden und enthalten Fremdbestandteile in Form von Ziegel- und Betonbruch sowie vereinzelt Schlacke, Glas- und Keramikbruch.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen die vorhandenen Auffüllungen im Plangebiet durch eine Orientierende Untersuchung detaillierter geprüft werden. Für das Plangebiet des VEP 1813 – Jordanstraße 30 ist dies bereits geschehen.

6. Kosten

Die Kosten werden im weiteren Verfahren geprüft..

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
September 2015

Fachbereichsleitung

61.12 / 22.09.2015