

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

Neubau eines Wohngebäudes mit einem integrierten Wohnprojekt und mit einer Gewerbefläche für eine Bankfiliale im Erdgeschoss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1766 - Hainhölzer Markt Nord - Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Stadtplanung Nord

Stadtteil: Hainholz

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1150 mit den Gebäuden Voltmerstraße 57 C bis 57 E sowie die unmittelbar westlich und südwestlich angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (Flurstücke 294/21 und 294/20). Alle Grundstücke liegen in der Flur 1, Gemarkung Hainholz.

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: rund 2.000 m²

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Schulenburger Landstraße wird als Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn gekennzeichnet. Für den südlich gelegenen, ehemaligen Trassenbereich des Niedersachsenringes ist allgemeine Grünfläche dargestellt.

Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 656 vom 20.02.1974 und Nr. 1026 vom 08.07.1981 und ist dort als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als öffentliche Verkehrsfläche (ehemals Niedersachsenring) festgesetzt.

Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst Gebäude, die Teil einer geschlossenen, IV- bis IV½-geschossigen Blockbebauung zwischen Chamissostraße im Norden, Voltmerstraße im Osten, einem Grünzug im Süden und der Schulenburger Landstraße im Westen sind. Der Block wird nur von Osten aus durch einen Stichweg der Voltmerstraße unterbrochen, der die Erschließung des südlichen Gebäuderiegels (Gebäude 57 - 57E) und des Garagenhofes sicherstellt.

Im Süden und Westen liegen Grünflächen im Geltungsbereich, bestehend aus Rasenflächen mit einzelnen, teilweise größeren Gehölzen und dem Außengelände der ehemaligen Kindertagesstätte. Die Grünflächen werden nach Süden durch eine im Jahr 2012 neu gebaute Geh- und Radwegverbindung

(Nebenanlagen der Straße „Hainhölzer Markt“) und nach Westen durch den Geh- und Radweg an der Schulenburger Landstraße begrenzt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Durch das im Jahr 2008 begonnene Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1716 - Hainhölzer Markt - sollte das Gebiet des Hainhölzer Marktes neu überplant werden. Für den nördlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war in den Erdgeschossen eines Neubaus die Errichtung von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² sowie Dienst- und Serviceleistungen mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 350 m² vorgesehen. Diese Verkaufs- und Nutzflächen sollten sich bis an den neugeplanten öffentlichen Straßenraum ausdehnen. In den Obergeschossen sollten 26 Wohneinheiten für altengerechtes Wohnen geschaffen werden. ~~Für den südlichen Teil des Hainhölzer Marktes war die Errichtung einer Nahversorgung mit großflächigen Anbietern mit einer Gesamtfläche von ca. 4.400 m² sowie die Schaffung der dafür notwendigen Stellplätze geplant~~". Der Bebauungsplanentwurf hat im Mai 2009 öffentlich ausgelegen (DS 0258/2009). Da der Vorhabenträger nicht in der Lage war die Planungen umzusetzen und sich zwischenzeitlich die bisherigen Planungsinhalte verändert haben, wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.06.2012 das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1716 eingestellt.

Die früher als Unterkunft genutzten Gebäude Voltmerstraße 57 D und E stehen seit Anfang 2010 leer. Die Kindertagesstätte im Gebäude Voltmerstraße 57 C ist im Sommer 2012 umgezogen. Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) plant als Vorhabenträgerin und Eigentümerin die o.g. Gebäude abzurechen und an deren Stelle einen Neubau mit Wohnungen, einem integrierten Wohnprojekt und einer Teilfläche Gewerbe (Bankfiliale) zu errichten.

Die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen lassen die geplante Bebauung derzeit nicht zu. Daher muss das Planungsrecht mit diesem Verfahren geändert werden.

Die GBH hat hierzu am 01.07.2011 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2012 vom Verwaltungsausschuss gefasst.

Nutzungs- und Baukonzept

Ziel ist die Schaffung von neuen, barrierefreien, teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen in zentraler Lage zu günstigen Mietpreisen. Es überwiegen 2-Zimmerwohnungen mit jeweils knapp 50 m² („grundsicherungsgerechte Wohnungen“ bzw. Wohnungen für Transferleistungsbezieher). Zudem soll eine betreute Wohngruppe das Angebot an Betreuungsplätzen für Behinderte erhöhen.

Bestehende bzw. geplante zentrale Einrichtungen des Stadtteils wie die Fichteschule, Hainhölzer Bad, „Grüne Mitte Hainholz“ mit „Park der Generationen“, Familienzentrum, Kulturhaus, Hainhölzer Markt mit geplantem Nahversorgungszentrum etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch den neuen Hochbahnsteig der Haltestelle „Hainhölzer Markt“ der Stadtbahnlinie 6 ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Das geplante Wohnungsangebot bietet vor allem auch für ältere Personen und Menschen mit Behinderungen als nicht oder wenig mobile Bevölkerungsgruppe durch die Gebäudeplanung, die zentrale

Lage und die verkehrliche Anbindung eine nachhaltige Verbesserung ihrer Lebensumstände und Bedürfnisse.

Die Einrichtung einer Bankfiliale unterstützt das bestehende und zukünftige geplante wohnungsnahes Versorgungsangebot rund um den Hainhölzer Markt.

Gebäudekonzept

Der geplante voraussichtlich viergeschossige Baukörper bildet den nördlichen Abschluss des zukünftigen Stadtteilmittelpunktes Hainhölzer Markt als Nahversorgungszentrum mit Parkplatzflächen. Aus städtebaulichen Gründen soll die Möglichkeit bestehen, über die heutige westliche Baukörpergrenze hinaus nahe an die Schulenburger Landstraße heran zu bauen, um hier eine eindeutige Straßenkante der Schulenburger Landstraße und eine Begrenzung zum künftigen in Planung befindlichen Hainhölzer Markt zu erhalten. Durch eine Aufstockung des Gebäudekopfes an der Schulenburger Landstraße soll die besondere Eck- und Platzsituation betont werden.

Die Anordnung als langgestreckter, durchgehender Riegel bietet die Möglichkeit, die vorhandene Blockbebauung zur Schulenburger Landstraße zu öffnen und eine direkte fußläufige Verbindung in Verlängerung des Stichweges der Voltmerstraße zu schaffen. Unter anderem wird dadurch die Anbindung der Fichteschule an die Haltestelle der Stadtbahn optimiert.

Der Gebäudeentwurf ist Ergebnis eines 2012 ausgelobten, geladenen Architektenwettbewerbes. Das Konzept sieht zusammenfassend vor:

- Abriss der vorhandenen Bebauung (Voltmerstraße 57 C bis 57 E).
- Errichtung eines Gebäudes mit 4 Vollgeschossen und einem weiteren Geschoss auf dem zur Schulenburger Landstraße zugewandten Kopfbau. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der benachbarten Bebauung.
- Schaffung von voraussichtlich 22 barrierefreien Mietwohnungen.
- Einrichtung einer Wohngruppe mit Einzelzimmern für 8 Personen mit Behinderung.
- Schaffung einer Gewerbefläche im Erdgeschoss für eine Bankfiliale mit ca. 230 m² Nutzfläche.
- Gestaltung öffentlicher Flächen im Bereich der Bankfiliale.
- Errichtung von Einstellplätzen .

Die Gewerbefläche mit einer Bankfiliale soll im Erdgeschoss des zur Schulenburger Landstraße hervortretenden Gebäudekopfes angeordnet werden. Vor dem Zugang der Bank entsteht auf der Südseite ein öffentlicher Platz, der durch eine Aufständigung des Gebäudes in diesem Bereich hervorgehoben wird.

Für die Bewohner des Hauses sind eine Fahrradabstellanlage, mehrere PKW-Stellplätze und eine Müllstation auf der Nordseite (Voltmerstraße) geplant.

Begrünung

Auf dem Vorplatz des Gebäudes ist die Anlage eines begrünten Sitzplatzes als Aufenthaltsmöglichkeit vorgesehen.

Energetisches Konzept

Das kompakte Gebäude weist bereits eine wärmetechnisch günstiges A/V-Verhältnis (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) auf. Die Südausrichtung des Gebäudes erlaubt über die großzügigen Fenster und die Ausrichtung der Wohnräume eine passive Nutzung der Sonneneinstrahlung. Ziel der Planung ist es, eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie vorzusehen.

Wärmeversorgung

- Anschluss an vorhandenes Fernwärmenetz (auch zur Warmwasserversorgung). Die Anschlussmöglichkeiten werden zurzeit geprüft.
- Grundbeheizung durch kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- Nachheizung über Niedertemperatur-Heizflächen.

Photovoltaik

Die Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen wird geprüft.

Erschließung

Der Standort bietet aufgrund seiner integrierten Lage in der Mitte des Stadtteils Hainholz optimale Bedingungen für die vorgesehene Nutzung. Er ist über öffentliche Straßen (Schulenburger Landstraße, Voltmerstraße und Hainhölzer Markt) mit Geh- und Radwegen gut erschlossen. Der im Jahr 2012 neu gebaute Geh- und Radweg auf der ehemaligen Trasse des Niedersachsenringes ist ein Teilstück des Julius-Trip-Rings, einer Grünwegeverbindung rund um Hannovers Innenstadt.

Die Voltmerstraße stellt die unmittelbare Erschließung für den Kfz-Verkehr sicher. Direkte Zufahrten von Schulenburger Landstraße und der noch fertigzustellenden Straße Hainhölzer Markt sind auch künftig nicht vorgesehen.

Der ebenfalls im Jahr 2012 neu gebaute Hochbahnsteig der Stadtbahnlinie 6, Haltestelle Hainhölzer Markt liegt nur ca. 60 m entfernt und bietet einen optimalen Anschluss an den ÖPNV.

Stellplätze

Der Stellplatznachweis soll auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt werden, der auf die hannoverschen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird.

Hinsichtlich erweiterter Verkehrsangebote ist die Projektträgerin bereit, für einen Car-Sharing-Anbieter einen Stellplatz herzurichten.

Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen und Kanäle sind aufgrund der heutigen Wohnnutzung bereits weitgehend vorhanden.

Die Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser werden noch vertieft gutachterlich geprüft. Aufgrund der zu erwartenden Bodenaufschüttungen und eventueller Bodenbelastungen können die Versickerungsmöglichkeiten lokal sehr eingeschränkt sein.

Umweltbelange

Bestand

Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen versiegelt. Im Wesentlichen wird die vorhandene Bebauung ersetzt. Zusätzlich versiegelt wird eine bisherige Rasenfläche im westlichen Bereich, die im südlichen Abschnitt einzelne, teilweise auch größere Gehölze umfasst. Weitere Gehölze befinden sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Soweit sinnvoll möglich, sollen bestehende Bäume im Bereich des geplanten Gartenteils integriert werden. Für den entfallenden, nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützten Gehölzbestand (ca. 22 Bäume) sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Diese lassen sich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes umsetzen und werden auf anderen Flächen der GBH erfolgen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird die vorzunehmenden Ersatzpflanzungen verbindlich regeln.

Flora und Fauna, Landschaftsbild

Eine erste Einschätzung lässt für das Plangebiet keine floristischen und faunistischen Besonderheiten erwarten. Außer den genannten Gehölzen sind Scherrasenflächen vorherrschend.

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des VEP wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Brutvögeln vorgenommen.

Außerdem erfolgt eine Kartierung der vorhandenen nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze als Grundlage für die Ermittlung des Ersatzbedarfs.

Hinsichtlich der Qualität des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet ist insgesamt von einer deutlichen Aufwertung durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Hainhölzer Markt in Verbindung mit der baulichen Fassung der Freiräume nach Norden durch das architektonisch ansprechend gestaltete Vorhaben (Gebäude und Vorplatz mit Begrünung) auszugehen.

Natura-2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Boden, Wasser

Eine Untersuchung des Bodens hinsichtlich Altlasten und Baugrundeignung sowie Grundwasserflurabstand und Versickerungsfähigkeit ist vorgesehen.

Ob das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann, ist hinsichtlich der örtlichen Bodenkennwerte, des Grundwasserflurabstandes und evtl. Bodenbelastungen zu prüfen.

Erhebliche zusätzliche oder neue Beeinträchtigungen für Boden und Wasser sind angesichts der Vorbelastungen und der kaum geänderten Nutzung nicht zu erwarten.

Mit der Inanspruchnahme eines Grundstückes mit Bestandsbebauung und -versiegelung, bei einer vergleichsweise geringen Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen und einer Neuversiegelung, die sich auf den notwendigen funktionalen Umfang beschränkt, wird dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nachgekommen.

Altlasten / Kampfmittel

Gemäß den orientierenden Untersuchungen zur altlastentechnischen Situation im Bereich des südlich geplanten „Hainhölzer Markt“ sind auch für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes flächenhafte, künstliche Aufschüttungen zu erwarten, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (v.a. polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe PKA) belastet sein können. Dies betrifft v.a. den bislang nicht bebauten, westlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Zur Prüfung der Altlastensituation wird kurzfristig eine orientierende Untersuchung beauftragt.

Kampfmittelbelastungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Lärmschutz

Mit dem Verkehrslärm (Straßen- und Stadtbahnverkehr) der Schulenburger Landstraße sind erhebliche Vorbelastungen im Gebiet gegeben. Eine erste Abschätzung erlaubt der Schallimmissionsplan 2009 der Landeshauptstadt Hannover.

Angesichts der bestehenden Lärmbelastungen ist für das geplante Gebäude an der Schulenburger Landstraße ein ausreichender baulicher Schallschutz zu beachten. Durch die bereits aus energetischen Gründen vorgesehene 3-fach-Verglasung werden hohe Schallschutzwerte erreicht. Außerdem sind Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

Insoweit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort gegeben.

Vom Plangebiet selbst sind aufgrund der weiterhin überwiegenden Wohnnutzung und dem nur kleinflächigem Gewerbe an der Schulenburger Landstraße (Bankfiliale) keine relevanten Lärmauswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen zu erwarten. Auch geht von der Bankfiliale kein nennenswerter Mehrverkehr aus.

Klima, Luft

Die vorhandenen, privaten Freianlagen unmittelbar südlich der Gebäude Voltmerstraße 57 bis 57E stellen mit ihrer Ost-West-Orientierung eine Verbindung zwischen der östlich angrenzenden „Grünen Mitte Hainholz“ (im weiteren Verlauf Stadtteilpark Hainholz und Kleingartenanlagen) und den Grünbereichen westlich der Schulenburger Landstraße dar. Sie sind kleinklimatisch als unversiegelte Bereiche wirksam und dienen dem Luftaustausch zwischen der verkehrlich belasteten Schulenburger Landstraße und den genannten Grünbereichen.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb der Umweltzone der Landeshauptstadt Hannover.

Grundbesitzverhältnisse

Die Vorhabenträgerin besitzt einen wesentlichen Teil des geplanten Baugrundstücks. Für die vollständige Umsetzung des Bauvorhabens ist der Erwerb städtischer Flächen erforderlich.

Verfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2

BauGB kann auf Verfahrensschritte gemäß § 13 Abs. 2 verzichtet werden. Dies ist bislang nicht beabsichtigt. Gemäß § 13 Abs. 3 wird jedoch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen, da die Fläche heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Durchführungsvertrag

Mit dem Vorhabenträger soll zu gegebener Zeit ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, in dem u.a. die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, der Durchführungszeitraum, das Energiekonzept und die Herstellung der öffentlichen Flächen einschließlich der Kostenverteilung geregelt werden.

Kosten für die Stadt:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

April 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.41/61.11/15.04.2013