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

Schließung des Blockrandes und Errichtung von zwei Wohngebäuden im Blockinnenbereich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1803
- Wohnbebauung Große Pfahlstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk: Hannover-Mitte
Stadtteil: Oststadt

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die ca. 0,25 ha große Fläche der Grundstücke Große Pfahlstraße 20 und 21 (Gemarkung Hannover, Flurstücke 1307/170 und 170/3).

Geltendes Planungsrecht

Aktuelles Planrecht für das Vorhabengebiet schafft der Durchführungsplan Nr. 142 vom September 1958, welcher für den Wiederaufbau in dem Gebiet zwischen Celler Straße, Wedekindstraße, Rambergstraße, Friesenstraße, Weißekreuzstraße, Weißekreuzplatz, Fridastraße, Lisbethstraße und Kronenstraße die Rechtsgrundlage dargestellt hat. Der Durchführungsplan setzt für die Grundstücke Große Pfahlstraße 20 und 21, die weit in den Innenhof hineinragen eine Garagennutzung mit eingeschossiger Bebauung fest. Südlich der Grundstücke grenzt der öffentliche Straßenraum der Großen Pfahlstraße an. Angrenzend im Norden, Osten und Westen ist eine Blockrandbebauung mit maximal vier- bis fünfgeschossiger Bauweise zulässig.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Hannover ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die westliche Hälfte des Blockinnenbereichs liegt im Korridor des im FNP mit Marktfunktionen belegten Bereichs, was auf die angrenzende Lister Meile mit zahlreichem Einzelhandel abzielt. In unmittelbarer Nähe sind potentielle Bereiche für Kindertagesstätten und Schulen dargestellt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundeigentümers, auf dem überwiegend leerstehenden, vollkommen versiegelten Garagenstandort straßenbegleitend eine Blockrandbebauung zur Schließung der Baulücke an der Großen Pfahlstraße sowie zwei Mehrfamilienhäuser im Blockinnenbereich zu errichten. Mit dieser Planung eröffnet sich die Möglichkeit ein zentrumnahes Wohnen zu schaffen. Für neuen Wohnungsbau in zentraler Lage sind in der Stadtstruktur von Hannover nur wenige Flächen verfügbar. Somit kann hier ein guter Beitrag zur Wohnbauflächeninitiative der LH Hannover geleistet werden, wonach in den nächsten Jahren das Angebot an gut erschlossenen und integierten

Wohnlagen erhöht werden soll. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf innenstadtnahe, bereits baulich beanspruchte Flächen. Um diesem Ziel und der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Ost nachkommen zu können, sollen untergenutzte Flächen des Innenbereichs neuem Wohnungsbau zugänglich gemacht werden.
Die günstige Verkehrsanbindung und Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, eine gute soziale Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bieten an diesem Ort die Chance attraktiven Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte zu schaffen.

Das Vorhaben widerspricht den im Durchführungsplan Nr. 142 getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist daher die Änderung des Planungsrechtes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für 14 Eigentumswohnungen im Blockinnenbereich und 17 Eigentumswohnungen in der Blockrandbebauung beantragt.

Die Garagenbebauung ist teilweise aufgegeben worden, den verbleibenden Mietern wurde bereits eine Kündigung ausgesprochen. Das Vorhabengebiet kann für neue Bewohner einen attraktiven Wohnort bieten, für die angrenzenden Bewohner ist eine deutliche Aufwertung des Blockinnenbereiches zu erwarten.

Städtebauliche Zielsetzung

Die vorliegende Planung sieht vor, die Lücke im Blockrand zu schließen. Die in der näheren Umgebung typische Hinterhofbebauung soll planerisch aufgenommen werden und in zeitgemäßer Architektur das Gesamtkonzept abrunden. Hierfür bietet das besonders große Grundstück eine gute Voraussetzung. Die Bebauung im Blockinnenbereich soll den typischen Backsteincharakter aufnehmen und sich mit drei Geschossen plus einem Staffelgeschoss kleinteilig mit zwei Gebäuden einfügen.
Die Blockrandbebauung an der Großen Pfahlstraße 20 und 21 fügt sich in der Gebäudehöhe und den Dachabschlüssen mit fünf Geschossen in den Bestand ein.
Eine vollflächig ausgebaute Tiefgarage soll außerdem ausreichend Platz für Abstellräume zu den Wohnungen sowie Fahrradabstellmöglichkeiten bieten. Die Gebäude sind direkt über die Tiefgarage oder über einen gesonderten ebenerdigen Zugang von der Großen Pfahlstraße aus erreichbar. Diese Durchfahrt ermöglicht den Gebäuden im Innenhof eine zusätzliche fußläufige Erschließungsmöglichkeit und dient gleichzeitig als Rettungsweg.
Balkone zum ruhigen Innenhof und Dachterrassen auf der Innenhofbebauung schaffen eine hohe Wohnqualität.
Die voll abgesenkte Tiefgarage bietet ausreichend Stellplätze für voraussichtlich ca. 44 PKW, wodurch der Straßenraum in der Großen Pfahlstraße nicht zusätzlich belastet wird.

Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Großen Pfahlstraße, welche zu einer verkehrsberuhigten 30er-Zone gehört und das Gebiet an das städtische Straßennetz anbindet. Westlich über die Sedanstraße ist die U-Bahn-Station Sedanstraße/Lister Meile fußläufig erreichbar. Hier verkehrt die U-Bahn-Linie 3, 7 und 9 Richtung Hauptbahnhof, Fasanenkrug, Altwarmbüchen und Schierholzstraße. Der südwestlich gelegene Hauptbahnhof ist lediglich eine Station entfernt und auch fußläufig erreichbar.

Umweltbelange

Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist beinahe zu 100 Prozent versiegelt und hat somit bisher keinen oder nur geringen Wert für den Naturhaushalt. Negative Auswirkungen sind aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten, vielmehr ist wegen der Dachbegrünung über der Tiefgarage und der Einbettung der Wohnbebauung in ein grünes Umfeld von einer Aufwertung des Vorhabengebietes auszugehen.
Es befindet sich mittig im Areal ein mittelgroßer Baum, der nicht erhalten werden kann, entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorgesehen.
Die alte Garagennutzung erfordert möglicherweise eine gutachterliche artenschutzrechtliche Überprüfung in Hinsicht auf Fledermausvorkommen.

Lärmschutz

Gewerbelärm: Es ist von keinen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auszugehen, da störende Gewerbebetriebe nicht bekannt sind.

Verkehrslärm: Die Große Pfahlstraße ist bereits verkehrsberuhigt. Diese Straße weist ohnehin nur ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

Altlasten

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten im Plangebiet. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob es Eintragungen im Altlastenkataster gibt und ob die Entsorgung des Erdaushubs für den Bau der Tiefgarage besonderen Auflagen unterliegt.

Energiekonzept

Die Gebäudeplanung zielt auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Für die Wärmebereitstellung wird eventuell ein gemeinsames Blockheizkraftwerk geplant. Weitere energetische Maßnahmen (z.B. Fassadendämmung) werden mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt, um die Einhaltung der von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sicherzustellen.

Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter 61.11 / 14.08.2014