

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

Festsetzung eines urbanen Gebiets

**Bebauungsplan Nr. 204, 3. Änderung
- Spichernstraße -**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk: Vahrenwald-List

Stadtteil: List

1. Ausgangssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der insgesamt ca. 0,5 ha räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Spichernstraße Nr. 22, 22A, 22C, 24, 24A und 26 sowie das Grundstück Voßstraße 12 (Flurstücke 31/12, 31/13 und 41/2 der Flur 38 in der Gemarkung List).

Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Eigentümerin, der Lister Höfe GmbH, einen vorhandenen Gewerbebau an der Spichernstraße aufzustocken und hier insgesamt ca. 15 neue Wohneinheiten zu schaffen. Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 204, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Das geplante Vorhaben widerspricht diesen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben und zur Regelung der Mischung aus Wohnen und der veränderten Nutzungsstruktur aus Kultur und Gewerbe ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des gründerzeitlich geprägten Stadtteiles List. In der nahen Umgebung befinden sich eine Reihe von Einrichtungen der Grundversorgung (zahlreiche Läden, Dienstleistungsbetriebe, Praxen u.a.).

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgrundstück der Druckerei Fehling. Das Areal, bestehend aus einer zweigeschossigen gewerblich genutzten Gebäudezeile und einem fünfgeschossigen Wohn- und Bürohaus an der Spichernstraße, weiteren Gewerbebauten in zwei Innenhöfen und einem viergeschossigen Gebäude an der Voßstraße, wurde 2008 von der Eigentümerin übernommen. Auf insgesamt knapp 9.000 m² Nutzfläche sind eine Reihe von Gewerbebetrieben und kulturellen Einrichtungen untergebracht. Neben einem Küchenmuseum und ca. 15 Künstlerateliers zählen Online-Shops, ein Buchladen, ein Café, Grafik-Designer*innen, Architekt*innen und Musiker*innen zu den Mieter*innen.

Entlang von Spichernstraße, Kriegerstraße, Voßstraße und Weißenburgstraße handelt es sich im Übrigen um die vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung mit Läden und Dienstleistungsunternehmen in den Erdgeschossen sowie mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich der Spichernstraße handelt es sich entlang der Kriegerstraße um ein Gewerbegebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 204 aus dem Jahr 1961. Dieser setzt für den Planbereich ein Gewerbegebiet mit einem bebaubaren Flächenanteil von 6/10 fest. Zulässig ist eine Bebauung mit 8 m³ pro m² bebaubarer Fläche. Straßenseitig sind Baufluchtlinien ausgewiesen, wobei diese im Norden mit der Grundstücksgrenze an der Voßstraße identisch ist. Hier wird ein ca. 12 m tiefes Baufeld für eine viergeschossige Bebauung festgesetzt. Im Süden ist der Baufluchtlinie eine 5 m tiefe Vorgartenzone vorgelagert. Für diese Grundstücke an der Spichernstraße wird keine rückwärtige Baulinie festgesetzt und es werden keine verbindlichen Vorgaben für die Geschossigkeit der Bebauung getroffen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets setzt der o.g. Durchführungsplan die vorhandene Blockrandbebauung als Wohngebiet mit vier bis fünf Vollgeschossen fest. Südlich der Spichernstraße handelt es sich im Osten um ein Gewerbegebiet nach dem o.g. Durchführungsplan sowie weiter westlich um ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1620 aus dem Jahr 2000.

Denkmalschutz

Im Planbereich selbst und seiner nahen Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Zwar ist auch über archäologische Bodenfunde in dem Areal nichts bekannt; gleichwohl wird aufgrund der Lage im Stadtgebiet vorsorglich auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen.

3. Planungskonzept

Städtebauliche Ziele

Vorrangiges Ziel der Eigentümerin ist die Erhaltung und Entwicklung des Standortes als Areal für gewerbliche und kulturelle Zwecke. Im Sinne einer für Innenstadtquartiere typischen Funktionsmischung wird die Ergänzung des Raumangebots um Wohnnutzungen angestrebt. Diese Zielsetzungen entsprechen den planerischen Vorgaben der Landeshauptstadt Hannover. Zum einen wird angesichts des absehbaren Wohnraumbedarfs im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative die Bereitstellung von Baurechten für den Wohnungsneubau verfolgt. Dabei kommt der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen durch die bauliche Nachverdichtung besondere Bedeutung zu. In diesem Sinne soll das Vorhaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Zum anderen gilt es angesichts der Flächenkonkurrenz und des ökonomischen Strukturwandels, die entstandene gewerbliche und kulturorientierte Nutzungsstruktur zu sichern und das Angebot für die Nutzung innerstädtischer Flächen zu verbessern. Eine lebendige, urbane Mischung aus Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und kulturellen Angeboten, die in diesem Gebiet bereits vorhanden ist, wird durch die Festsetzung eines MU-Gebietes gestärkt. Im weiteren Planverfahren wird der Erhalt dieser Mischung durch geeignete textliche Festsetzungen im Detail gesichert.

Unter stadträumlichen Gesichtspunkten wird angestrebt, die für den Stadtteil typische Blockstruktur im Plangebiet zu ergänzen. Mit der geplanten Aufstockung der zweigeschossigen Gewerbebauten an der Spichernstraße wird die vorhandene Lücke im Blockrand geschlossen, so dass auch auf der Nordseite der Straße eine prägnante Raumkante entsteht.

Zur Sicherung der o.g. Ziele wird das gesamte bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Plangebiet in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen und als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Mit Blick auf die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnnutzung in der Umgebung und der geplanten Wohnnutzung in dem Vorhabenbereich (siehe unten) wird die Zulässigkeit von Vorhaben damit eingeschränkt auf die das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen. Diese Festsetzung korrespondiert mit der tatsächlich ausgeübten Nutzung im Plangebiet.

Der vorhandene Gewerbebau im Gebäude Spichernstraße 22, 22A, 22C, 24 und 24A soll um 2 Etagen aufgestockt werden. Hier werden ca. 15 neue Wohneinheiten geschaffen, von denen ein Anteil von mindestens 30 % im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung realisiert werden sollen.

Der für das geplante Vorhaben entstehende Infrastrukturbedarf für Kita-Einrichtungen und öffentliche Spielplätze wird im weiteren Verfahren ermittelt. Nähere Regelungen zur Zahlung eines Ablösebetrages oder alternativ zur Schaffung einer derartigen Einrichtung werden in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

4. Verkehr und Versorgung

Verkehrerschließung

Der Planbereich ist über die Spichernstraße erschlossen und über die Kriegerstraße mit Anschluss an die Celler Straße und die Vahrenwalder Straße an das städtische Straßen- und das Fernverkehrsnetz angebunden.

Sehr günstig ist die Lage des Gebietes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Haltestelle Kriegerstraße (Linie 128) befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Voßstraße; die Haltestelle Apostelkirche (Linie 134) in ca. 400 m an der Celler Straße. Über beide Linien ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. In der Vahrenwalder Straße und der Lister Meile, jeweils in ca. 500 m Fußwegentfernung, verkehren die Stadtbahnen der Üstra mit eng vertakteten Anschlüssen in die City sowie in die nördlichen und nordöstlichen Stadtteile.

Für den ruhenden Verkehr sind die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung maßgeblich. Hier kann die Regelung des § 47 Abs. 2 NBauO zur Anwendung kommen, wonach bei der Aufstockung von Altgebäuden keine zusätzlichen Einstellplätze geschaffen werden müssen.

Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum der Spichernstraße und der Voßstraße bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Wasser-, Gas- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Derzeit ist das Grundstück bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Für den Ausbau wird der Passivhausstandard angestrebt (Photovoltaik, Wärmepumpen etc.).

5. Umweltbelange – Ersteinschätzung

Natur und Landschaft

Nach bisherigen Stand der Bauleitplanung bestehen bereits Baurechte im Planbereich, die nach Maßgabe des Durchführungsplans Nr. 204 eine hohe Ausnutzung zulassen. Entsprechend ist die Bestandssituation gekennzeichnet durch eine dichte Bebauung und weitgehende Versiegelung der Hofflächen. Die Bedeutung des Gebiets für Natur und Landschaft ist gering. Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, d.h. erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, sind aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird (siehe Kapitel 6), sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Soweit erforderlich wird der vorhandene Gehölzbestand erfasst und bewertet.

Schallschutz

Der Planbereich liegt nicht im Einwirkungsbereich relevanter verkehrsbedingter Schallimmissionen. Hinsichtlich des Gewerbelärms handelt es sich um eine innerstädtische Gemengelage, in der für die geplante Wohnnutzung mit immissionsschutzrechtlich relevanten Umwelteinwirkungen zu rechnen ist. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den vorhandenen Gewerbehöfen und auf der Südseite der Spichernstraße um das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen handelt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Schallgutachten zur Beurteilung der Immissionssituation erstellt werden muss. Soweit erforderlich sind mit dem Bebauungsplan geeignete Maßnahmen festzusetzen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Vorhaben gewährleisten.

Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt im 2km-Achtungsabstand eines Betriebes im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes – sogenannter Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV. Dabei handelt es sich um die Vereinigten Schmirgel- und Maschinenfabriken GmbH (VSM), deren Betriebsstandort in Hannover-Hainholz in ca. 1.800 m Abstand zum Plangebiet liegt. In einem bereits vorliegenden und mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover abgestimmten Gutachten wird für den Betrieb ein angemessener Sicherheitsabstand von nur 90 m empfohlen, so dass kein Konfliktpotenzial für den Bebauungsplan absehbar ist.

6. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung eines Bestandsgrundstückes. Da er somit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Der nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässige Höchstwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet, da nach dem vorliegenden Gutachten auch nicht absehbar ist, dass die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes verletzt werden (siehe Kapitel 5).

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger betrieben. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt, u.a. die Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus, die Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder und die Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes und der Freiflächengestaltung. Der städtebauliche Vertrag wird vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes geschlossen.

7. Kosten

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Die Eigentümerin verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, September 2020

(Fachbereichsleitung)

61.11/01.09.2020