

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN ERLÄUTERUNGSBERICHT



LANDESHAUPTSTADT HANNOVER
FACHBEREICH PLANEN UND STADTENTWICKLUNG
- STADTERNEUERUNG -

Städtebaulicher Rahmenplan Hainholz

Erläuterungsbericht



Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich
Planen und Stadtentwicklung,
Stadterneuerung

Bearbeitung

Bernd Hothan
Karl Schuchert

Hannover

Februar 2005

Inhaltsübersicht	Seite
Einleitung und Anlass	4
Bestandsentwicklung	4
Neue Wohngebiete	6
Private Infrastruktur / Nahversorgung	6
Soziale und Kulturelle Infrastruktur	8
Verkehr	9
Öffentlicher Personennahverkehr	9
Grün- und Freiflächen	10

Einleitung und Anlass

Neben der Zieldefinition für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils dient der Rahmenplan auch als Begründung dafür, dass der Erhalt des Bades für die weitere Entwicklung von Hainholz von großer Bedeutung ist. Dieser Nachweis ist vom Niedersächsischen Sozialministerium als eine Voraussetzung für die Förderung des Umbaus zum Naturbad mit Städtebauförderungsmitteln genannt worden.

In diesem Rahmenplan wird ein städtebauliches Leitbild dargestellt, das auf baulich-räumlicher Ebene die Grundzüge für die weitere Stadtteilentwicklung in Hainholz skizziert. In diesem Erläuterungsbericht werden der Rahmen, in dem diese Planung entstanden ist, und die wichtigsten daraus folgenden städtebaulichen Handlungsfelder der nächsten Jahre beschrieben.

Bestandsentwicklung

Die anstehende städtebauliche und technische Verbesserung der Wohnverhältnisse im Sanierungsgebiet soll einerseits mit einer Stärkung der Qualitäten von Wohnung und Wohnumfeld wie auch der besseren Beachtung ökologischer Erfordernisse (z.B. Agenda 21) verknüpft werden.

Die östlich der Schulenburger Landstraße vorhandene, weitgehend monostrukturierte (Wohn-)Nutzung (Mietgeschosswohnungsbau mit überwiegend Kleinwohnungen), korrespondiert mit einer nur begrenzten Auswahl an Gebäudetypen, die eine an und für sich wünschenswerte Mischung verschiedener Wohn- und Nutzungsformen für verschiedene Lebensstile erschwert. Um dem abzuhelpen, können z.B. unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln Kleinwohnungen durch Zusammenlegung zu familiengerechten größeren Wohnungen umgenutzt werden. Darüber hinaus müssen die Aneignungsmöglichkeiten der Freiräume (Mietergärten etc.) durch Herstellung gebäudebezogener Freiraumstrukturen weiter differenziert werden.

Die Sicherung des baulichen Bestandes und die Verbesserung des wärmetechnischen Standards (energetische Sanierung durch Wärmedämmung und Erneuerung der Heiztechnik) soll verknüpft werden mit einer Stärkung der städtebaulichen Qualitäten (z.B. Verbesserung der Eingangssituationen und deren Verknüpfung mit dem Umfeld) sowie einer Mobilisierung von Baulücken und Freiflächen für kulturell / kommunikative, soziale und ggf. gewerbliche Nutzung.

Das monostrukturierte Mietwohnungsangebot in Hainholz kann durch Wohnungsbau in bisher nicht in Hainholz vorhandenen Qualitäten ergänzt werden. Durch ein differenziertes Angebot

neuer Bau- und Wohnformen kann den jeweils unterschiedlichen Wohn- und Lebensbedürfnissen, insbesondere auch in Bezug auf veränderte Bedürfnisse in Abhängigkeit vom jeweiligen Lebensabschnitt, wie auch ggf. Mobilitätseinschränkungen entsprochen werden.

Neben diesen Faktoren haben aber auch Einkommensgrenzen und Belegungsrechte entscheidenden Einfluss auf die Zusammensetzung der Mieterschaft in einem Quartier. Da die Bindung an Einkommensgrenzen bei einem Großteil der Wohnungen inzwischen ausgelaufen ist, sind nur noch bei vergleichsweise wenigen Wohnungen Einkommensgrenzen der normalen Wohnraumförderung zu beachten.



*modernisiertes
Gebäude in der
Bömelburgstraße*

Zusammenfassend bedeutet dies im Einzelnen:

- Technische Modernisierung von Wohngebäuden mit verbesserter Wärmedämmung, neuen Fenstern und einer grundlegenden Erneuerung der technischen Infrastruktur.
- Hebung des Wohnwertes durch Verbesserung des direkten Wohnumfeldes und Anbau von Balkonen.
- Schaffung von größeren, familiengerechten Wohnungen durch Grundrissveränderungen und Wohnungszusammenlegung.
- Verbesserung des Angebots an barrierefreien, behinderten- bzw. altengerechten Wohnungen im Stadtteil.
- Behebung von städtebaulichen Missständen in einigen gründerzeitlichen Blöcken im Rahmen der Umsetzung von noch zu entwickelnden Blockkonzepten.
- Reduzierung des Anteils an Belegrechtswohnungen
- Weitgehende Vermietung ohne Bindung an Einkommensgrenzen.
- Ruhenlassen von Belegrechten, Befreiung von den gesetzlichen Bindungen (Einkommensgrenzen, Fehlbelegungsab-

gabe u.a.) bei der Vermietung von Wohnungen im Belegrechtsschwerpunkt Bömelburg Quartier.

Neue Wohngebiete

Hainholz verfügt über kein aktuell nutzbares Bauland. Der Stadtteil hat jedoch große Flächenpotentiale, die mittelfristig als Bauland entwickelt werden können. Mit diesen Wohngebieten soll eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils mit dem Ziel bezweckt werden, junge sozial stabilisierende Familien in Hainholz zu halten bzw. nach Hainholz zu holen. Es ist zwingend notwendig, für diese Familien attraktive Angebote zu machen, damit sie nicht der Stadt den Rücken kehren und sich im Umland niederlassen. Ein Naturbad Hainholz stellt neben den übrigen Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil einen wichtigen Zuzugs-/ Ansiedlungsgrund für Familien mit Kindern dar.

Als Bauland entwickelbar ist die im Rahmenplan als Hainhölzer Gärten bezeichnete Fläche nördlich und östlich des Bades mit ca. 350 Wohneinheiten. Zurzeit befinden sich auf der Fläche eine der Sportanlagen des VfV Hainholz und Kleingärten, für die Ersatzstandorte bereitgestellt werden. Das geplante Wohngebiet hält Abstand zum Hainhölzer Bad, damit die Grenzwerte der vom Badebetrieb ausgehenden Emissionen eingehalten werden. Dieses Wohngebiet liegt noch relativ zentrumsnah in einem ruhigen und grünen Umfeld. Mit dem in den geplanten Hainhölzer Park eingebetteten Naturbad Hainholz liegen nicht nur öffentliche Freiflächen vor der Tür, sondern auch Kindertagesstätten, Horte, Grundschule und andere soziokulturelle Stadteleinrichtungen.

Das Wohngebiet Hainhölzer Gärten kann der aktuellen Marktlage folgend in mehreren Abschnitten realisiert werden, die auch zeitlich über den Sanierungszeitraum hinausreichen. Vorgesehen ist ein Gebiet mit Einfamilienhausbau.

Private Infrastruktur / Nahversorgung

Um die Nahversorgung des Stadtteils mit den Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen, sind Strategien zu entwickeln, die der fortschreitenden Erosion des Hauptgeschäftsbereiches an der Schulenburger Landstraße entgegenwirken. Neben der Bestandsentwicklung ist hier insbesondere das Entwicklungspotential „Hainhölzer Markt“ hervorzuheben.

Jahrzehntlang bestand im Kreuzungsbereich der Schulenburger Landstraße mit der ehemals geplanten Niedersachsenringtrasse vor allem im gewerblichen Bereich eine große Investitionsunsicherheit bezogen auf die Frage, ob die Trasse gebaut werden würde oder nicht. Große Flächen für notwendige Rampen, Abbiegespuren usw. werden bis heute von jeglicher Bebauung freigehalten. Diese Investitionsunsicherheit hat dazu geführt, dass bis auf wenige positive Ausnahmen westlich der Schulenburger Landstraße Gewerbebrachen das Bild bestimmen. Das kleine Ladenzentrum auf Höhe der Hochhäuser ist bis heute ein städtebaulicher Torso geblieben und in der letzten Zeit zusätzlich durch Leerstand belastet.



*Entwicklungspotential
Hainhölzer Markt*

Nach dem Verzicht auf den Bau des Niedersachsenringes kann die ehemalige Trassenfläche an der Schulenburger Landstraße, die zurzeit brach liegt bzw. als Parkplatz dient, genutzt werden, um an diesem Standort die neue Stadtteilmitte „Hainhölzer Markt“ zu entwickeln. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen wird daran gedacht, neben einem großen Lebensmittelmarkt als Kundenmagnet, hier eine lebendige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zu etablieren. Dieser Standort wird gegenüber anderen Lagen bevorzugt, weil nur hier ausreichend Fläche zur Verfügung steht, um in relativ zentraler Lage im Stadtteil einen Nahversorgungsschwerpunkt zu entwickeln, der auch fußläufig für die so mobile Bevölkerungsteile ohne Auto erreichbar ist. Durch die Lage in der ersten Reihe an der Hauptverkehrsstraße Schulenburger Landstraße wird es auch weiterhin möglich sein, an diesem Standort Kaufkraft aus anderen Stadtteilen bzw. von Pendlern aus dem Umland in Hainholz zu binden.

Da Hainholz ein identifikationsstiftender Stadtteilmittelpunkt fehlt, sollen an diesem Standort nicht nur Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen entwickelt werden, sondern auch ein öffentlicher Raum entstehen, der dem Anspruch ein Stadtteilmittelpunkt zu sein, gerecht wird. Neben einer attraktiven

städtebaulichen und architektonischen Lösung wird hier auch die Gestaltung einer öffentlichen Platzfläche, des eigentlichen „Hainhölzer Marktes“, von besonderer Bedeutung sein.

Auf der Westseite der Schulenburger Landstraße sieht der Rahmenplan zur Fassung des ungestalteten und diffusen Straßenraumes Raumkanten entlang der Straßen vor. Durch die Schaffung von neuen Baurechten wird die lange Zeit der Investitionsunsicherheit beendet. Die Vermarktbarkeit der Grundstücke wird dadurch massiv verbessert und es kann nach langen Jahren der Stagnation der guten Lage entsprechendes Leben in die heute durch Brachen geprägte Fläche einziehen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Durch die Verlagerung der Berufsschule von der Alice-Salomon-Schule an einen anderen Standort und der damit verbundenen



Alice-Salomon-Schule

Rückübertragung des Gebäudes von der Region an die Stadt ergibt sich die Möglichkeit zur räumlichen Neuorganisation der sozialen und kulturellen Infrastruktur in Hainholz. In Nachbarschaft zum Gebäude des Kulturtreffs können Synergieeffekte durch Bündelung unterschiedlicher öffentlicher Einrichtungen insbesondere des geplanten Kinder- und Jugendhauses erzielt werden. Angedacht ist zudem eine stärkere Vernetzung des Angebotes an sozialen und kulturellen Dienstleistungen mit den räumlichen Möglichkeiten des

Naturbades beispielsweise in Form von konkreten Kooperationsvereinbarungen in der Veranstaltungsplanung.

Die anderen sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils, die nicht Teil dieses zentralen Bereichs werden, sind bedarfsorientiert weiterzuentwickeln. Dieses gilt insbesondere für den Bereich der Kindertagesstätten.

Verkehr

Durch seine Innenstadtrandlage ist das Sanierungsgebiet in besonderem Maße von Durchfahrtsverkehren zwischen den nordwestlichen Umlandgemeinden und der Innenstadt betroffen.

Die Schulenburger Landstraße verläuft als Hauptverkehrsstraße in Nord-Südrichtung durch das Gebiet. Erhebliche Verkehrsbelastungen bestehen ferner auf der im Südteil des Sanierungsgebietes verlaufenden Fenskestraße. Die damit verbundenen Belastungen werden durch die mangelhafte städtebauliche Integration dieser Hauptverkehrsstraßen in Folge großer Baulücken, mangelhafter Querschnittsgestaltung und Randbegrünung noch verstärkt. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastungen in ihrer Quantität auch langfristig bestehen bleiben, da an der Funktion als Hauptverkehrsstraßen festgehalten wird.

Unnötige innerquartierliche Verkehrsbelastungen entstehen Anwohnern außerdem im Bereich der Voltmerstraße, die als Schleichwegbeziehung zur Umgehung der Staus und Ampelphasen auf der Schulenburger Landstraße genutzt werden.

Ein wesentlicher Ansatz zur Verbesserung der Lageeigenschaften des Sanierungsgebietes besteht in Maßnahmen zur städtebaulichen Integration der Hauptverkehrsstraßen (Schulenburger Landstraße, Fenskestraße) in die Siedlungsstruktur sowie in einer Verringerung der Verkehrsbelastungen in den Wohn- bzw. Wohnsammelstraßen durch gezielte Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Zur Realisierung der im Rahmenplan als Quartiersachse mit zahlreichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen dargestellten Voltmerstraße wird in diesem Jahr der 1. Bauabschnitt der Voltmerstraße verkehrsberuhigt ausgebaut (siehe DS 2339/2004).

Erst durch den Verzicht auf den Bau des Niedersachsenrings, der den Stadtteil zusätzlich zerschnitten hätte, ergeben sich neue Möglichkeiten zur Entwicklung des Stadtteils. Der ruhige Bereich der ehemaligen Trasse kann als Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaut werden (siehe DS 0264/2004). Im Einmündungsbereich Schulenburger Landstraße entsteht die Möglichkeit, ein Stadtteilzentrum mit Markt- und Dienstleistungsfunktionen auszubilden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der Stadtbahnlinie 6, der Buslinie 121 und der nahe gelegenen S-Bahn-Haltestelle Nordstadt kann das Angebot hinsichtlich der flächenmäßigen Erschließung durch den ÖPNV als gut bezeichnet werden.

Die Handlungsfelder für Verbesserungen des ÖPNV konzentrieren sich auf die Bereiche:

- Barrierefreie Gestaltung der Haltestellen mit Hochbahnsteigen.
- Behebung von Störungen im Verkehrsverlauf der Stadtbahn in der Schulenburger Landstraße z.B. durch besonderen Bahnkörper.
- Behebung von Störungen im Verkehrsverlauf und Verbesserung der Haltestellensituation im Straßenzug Fenskestraße/Melanchthonstraße durch die Einrichtung von Haltestellenkaps und den Einbau von Mittelinseln im Bereich von Bushaltestellen.

Für den Bereich der Schulenburger Landstraße zwischen Chamissostraße und Bömelburgstraße soll die Lage der Haltestellen neu überprüft werden. Die Entwicklung eines neuen Hainholzer Zentrums mit Marktfunktion hängt auch von einem direkten und attraktiven ÖPNV-Anschluss ab. Die Lage der bisherigen Haltestellen Chamissostraße und Bertramstraße bieten keinen optimalen Standort für eine Anbindung. Im Rahmen des ohnehin erforderlichen behindertengerechten Haltestellenausbaus sollten Standortalternativen überprüft und die Frage geklärt werden, ob für eine angemessene Versorgung auch zukünftig zwei Haltestellen erforderlich sind.

Grün- und Freiflächen

Gebäudebezogene private bzw. gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen:

Mit Blick auf die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen des Sanierungsgebietes ist die Versorgung der Bevölkerung mit gebäude- bzw. wohnungsbezogenen Grün- und Freiflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht, insbesondere im Bereich der Baublöcke entlang der Schulenburger Landstraße, nur unzureichend gewährleistet. Im Rahmen von noch zu erarbeitenden Blockkonzepten ist die Versorgung mit wohnungsnahen Grün- und Aufenthaltsflächen von besonderer Bedeutung

Demgegenüber geht es im Quartier um die Bömelburgstraße, das in den 60er Jahren nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt entstanden ist, weniger um eine quantitative Ausweitung als viel mehr um eine qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes.

Quartiersbezogene, öffentliche Freiflächen:

Die Grünfläche vor der Alice-Salomon-Schule ist neben Teilflächen der ehemaligen Niedersachsenringtrasse (zwischen Hain-

hölzer Bad und Voltmerstraße) die einzige quartiersnahe, öffentliche Freifläche. Alle übrigen Wohnquartiere des Sanierungsgebietes, die nicht im unmittelbaren Umfeld der vorgenannten Flächen liegen, sind unterversorgt mit öffentlich nutzbaren Freiräumen. Dies gilt insbesondere auch für das Quartier an der Chamissostraße.

Der vorhandene quartiersnahe, öffentliche Freiraum an der Voltmerstraße kann zudem aufgrund seiner geringen Größe die Bewohner im Einzugsbereich (500 m) nicht ausreichend versorgen. Die Grünflächen geringer Größe im Bereich der Marienkirche und der Fenskestraße / Melanchthonstraße sind durch Verkehrslärm und die Barrierewirkung der viel befahrenen Fenskestraße sowie ihrer fehlenden Privatheit nur unzureichend nutzbar.



*ehem.
Niedersachsenringtrasse
zwischen
Fichteschule und
Alice-Salomon-Schule*

Vor diesem Hintergrund zeigt der Rahmenplan das Potential zur Entwicklung einer grünen Mitte des Stadtteils unter der Überschrift Hainhölzer Park auf. Hier handelt es sich zum einen um die vorgenannte Fläche nördlich und südlich der Alice-Salomon-Schule, die ergänzt wird um den Vorbereich des Bades, der sich heute in einem wenig einladenden Zustand befindet. Zum anderen stellt das Gelände des Hainhölzer Bades mit seinem landschaftsprägenden Baumbestand das Herz des zukünftigen Parks dar. Nach dem Umbau des heutigen konventionellen Hainhölzer Bades zum Naturbad mit einer naturnahen Gestaltung der Schwimmbecken soll das Gelände außerhalb der Badesaison als Park geöffnet und dem Stadtteil zugänglich gemacht werden. Durch eine Neuordnung der Erschließung des Bades von Nord/West und den Fortfall der nicht mehr benötigten Erschließungsstraße auf der ehemaligen Niedersachsenringtrasse entsteht so ein zusammenhängender und attraktiver Stadtteilpark.

Für das neue Wohnbauland müssen zum Teil Flächen in Anspruch genommen werden, die heute als Kleingartenfläche ge-

nutzt werden. Die Entscheidung für diese Lage geschah vor dem Hintergrund der Abwägung zwischen dem Einzelinteresse der direkt betroffenen Kleingärtner und dem übergeordneten Interesse ausreichend Wohnraum für junge Familien in der Stadt bereit zu stellen und insbesondere in Hainholz stabilisierende Gruppen zu etablieren. Für die zu verlegenden Kleingärten ist noch ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, damit möglichst standortnahe Ersatzflächen bereitgestellt werden können. Hierbei gelten selbstverständlich die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes.

Naturbad Hainholz



*Hainholzer Bad
2002*

Für das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt“ und den gesamten Stadtteil Hainholz hat das Hainhölzer Bad eine große Bedeutung. Es gehört zu den wenigen Attraktionspunkten im Stadtteil und ist mit ca. 58.000 (2002) Besuchern pro Jahr nicht nur die am häufigsten besuchte öffentliche Einrichtung des Stadtteils, sondern zieht auch, wie die Ergebnisse einer Befragung aus dem Jahr 2004 deutlich machen, Besucher

aus anderen Stadtteilen nach Hainholz und in das Sanierungsgebiet. Die Befragung ergab, dass ca. 30 % der Besucher aus dem Sanierungsgebiet und 70 % aus anderen Stadtteilen kommen.

Durch die Städtebauförderung besteht unter dem Vorbehalt einer Bewilligung der vom Land Niedersachsen in Aussicht gestellten Sanierungsmittel die Möglichkeit, das Hainhölzer Bad zu einem Naturbad mit einer spürbaren Senkung der bisherigen Unterhaltungskosten umzugestalten.

Der Fortbestand und die Umnutzung des Hainhölzer Bades zu einem Naturbad ist von großer Bedeutung für die beabsichtigte Aufwertung des Stadtteiles Hainholz zu einem attraktiven Wohnstandort für junge Familien und Senioren. Im Zusammenhang mit der Ausbildung eines attraktiven Stadtteilparks stellt das zukünftige Naturbad ein hochwertiges Freizeit- und Naherholungsangebot für die jetzigen Bewohner von Hainholz, die

der umliegenden Stadtteile sowie für neu hinzuziehende und stabilisierende Bewohner dar.

So werden durch die Maßnahme „Entwicklung eines zusammenhängenden Stadtteilparks mit einem attraktiven Naturbad“ die Lageeigenschaften des Stadtteiles entscheidend verbessert und damit eine wesentliche Voraussetzung für eine Ansiedlung von stabilisierenden Bewohnern und jungen Familien über eine Entwicklung neuer Wohngebiete geschaffen.

Sportflächen

Die vorhandenen Sportplätze an der Helmkestraße und an der Voltmerstraße befinden sich in städtischem Besitz und werden vom VfV von 1887 Hainholz e.V. betrieben. Im Zuge der Baulandausweisung in Hainholz sollen die Sportanlagen an der Helmkestraße konzentriert werden. Über die Zusammenlegung der Sportflächen besteht zwischen der Stadt und dem Verein grundsätzlich Konsens, da der Betrieb einer zusammenhängenden Fläche besser zu bewerkstelligen ist. Über die genauen Ausmaße bzw. die Standards der neuen Sportanlage an der Helmkestraße kann auf der allgemeinen Ebene dieses Rahmenplans keine Aussage gemacht werden. Hierzu sind noch weitere Abstimmungen notwendig.