

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU), eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Gewerbegebietes (GE)

Stadtteil: Nordstadt

Bebauungsplan Nr. 1868 - Östlich Engelbosteler Damm

Inhalt

Inhalt	1
1. Geltungsbereich	2
2. Vorhandenes Planungsrecht	2
3. Flächennutzungsplan	2
4. Vorhandene Nutzungsstrukturen	4
5. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
6. Städtebauliche Zielvorstellungen	4
7. Erschließung	7
8. Umwelt	7
9. Kosten	8

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Kopernikusstraße und im Westen durch den Engelbosteler Damm begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Gustav-Adolf-Straße. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Weidendamm 6 bis 20 (gerade), dem Weidendamm und durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Weidendamm 28 bis 30B (gerade) und Sandstraße 2 und 3 begrenzt.

2. Vorhandenes Planungsrecht

Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 90 und seinen drei Änderungen bis auf einen kleinen Bereich im Osten entlang der Paulstraße/Weidendamm.

Demnach sind die Flächen im Süden überwiegend als Wohngebiet (Wb = überwiegend für Wohnnutzungen vorgesehen) und im Norden als Gewerbegebiet (Ga = überwiegend für gewerbliche Nutzungen vorgesehen) festgesetzt, in geringem Umfang auch als gemischtes Wohngebiet (Wb = überwiegend für Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen), im Kreuzungsbereich Engelbosteler Damm/Kopernikusstraße. Die beiden vorhandenen Schulstandorte an der Uhlandstraße sind als *Flächen für öffentliche Schulen* festgesetzt (Grundschule an der Uhlandstraße und Gymnasium Lutherkirche). Die an der Marschnerstraße vorhandene Spielplatzfläche ist als solche festgesetzt.

(siehe Abbildung 1)

In den Gewerbegebieten (Ga) beträgt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse II-Geschosse, die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt („*Bebaubarer Flächenanteil 7/10*“). In den Wohngebieten (Wa) sind parallel zu den Erschließungsstraßen fast im gesamten Plangebiet in einer Bautiefe von ca. +/- 12 m (bestandsorientiert) in der Regel IV- Vollgeschosse zulässig, während die Gebäude im inneren der Baublöcke eine max. I-geschossige Bauweise aufweisen dürfen (z.T. in wenigen Bereichen auch II-Geschosse). Im Kreuzungsbereich Engelbosteler Damm/Kopernikusstraße wird für das gemischte Wohngebiet eine IV-geschossige Bebauung mit einer V-geschossigen Eckbetonung festgesetzt.

Für diesen Durchführungsplan wird derzeit ein Aufhebungsverfahren durchgeführt, da er an einem irreparablen Fehler leidet. Gleichzeitig hat der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich gefasst (Drucksache Nr. 0905/2019¹).

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich überwiegend *Wohnbauflächen* dar, im Weiteren *gewerbliche Bauflächen*, eine *Gemeinbedarfsfläche*, eine *gemischte Baufläche* sowie den Weidendamm als *Verkehrsfläche*. Zudem sind im Osten des Plangebiets ein kirchliches Gemeindezentrum, im Nordwesten eine Kindertagesstätte sowie entlang des Engelbosteler Dammes ein Bereich mit Marktfunktion dargestellt.

Die beabsichtigte Festsetzung „Urbanes Gebiet“ entspricht somit in Teilen nicht mehr den heutigen Darstellungen des FNP.

Der Flächennutzungsplan muss in diesen Bereichen geändert werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

¹ Diese Drucksache und alle nachfolgend genannten Drucksachen können im Sitzungsmanagement unter der Internetseite www.hannover.de unter der Rubrik „Leben in der Region Hannover“ – „Politik“ online oder in der Bauverwaltung der Landeshauptstadt Hannover eingesehen werden (FB Planen und Stadtentwicklung, Planungsbezirk Nord, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover / Stand August 2020).

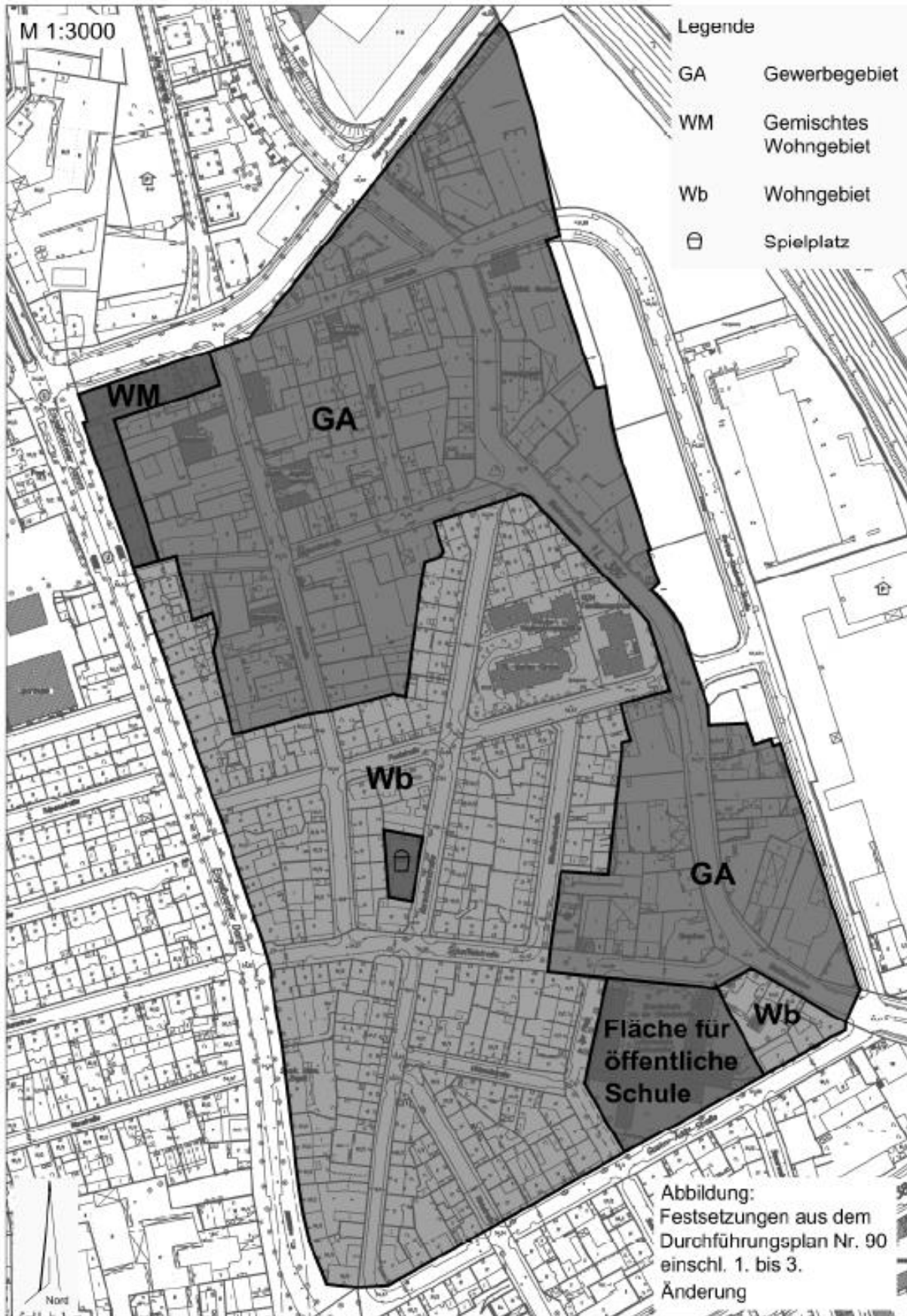


Abbildung 1 Art der Nutzung im Geltungsbereich des BP 1868 gemäß Festsetzungen aus Durchführungsplan Nr. 90 einschl. seiner drei Änderungen (vereinfachte Darstellung z.T. nicht parzellenscharf)

4. Vorhandene Nutzungsstrukturen

Zum besseren Verständnis der vorhandenen Strukturen und der Beschreibung der Planungsziele sind die Baublöcke im Geltungsbereich durchnummeriert und in der Abbildung 2 in einem Lageplan verortet. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorhandenen Nutzungen im jeweiligen Baublock (Stand April 2018).

Nutzungsstrukturen nach Baublöcken (Stand 04/2018)	
1	Gewerbe
2	Dienstleistung und geringfügig Wohnen
3	Gewerbe, Dienstleistung
4	Gewerbe, Dienstleistung
5	Gewerbe, Dienstleistung, soziale/kirchliche Einrichtungen
6	Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen, kirchliche Einrichtungen
7	Wohnen, soziale und kirchliche Einrichtungen
8	Wohnen, Gewerbe
9	Überwiegend Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel, kirchliche Einrichtung
10	Gewerbe
11	Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, kirchliche Einrichtung
12	Wohnen
13	Wohnen, geringfügig Dienstleistung
14	Überwiegend Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung (zum Engelbosteler Damm)
15	Schulische Einrichtung, Wohnen und Dienstleistung zum Weidendamm
16	Wohnen
17	Wohnen
18	Wohnen
19	Überwiegend Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung (zum Engelbosteler Damm)

5. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 25 Hektar und liegt zentral im Stadtgebiet im Stadtteil Nordstadt. Der Stadtteil verfügt aufgrund seiner Zentralität, der Nähe zur Universität und zum Naherholungsgebiet (Herrenhäuser Garten) und der dichten Infrastrukturausstattung über günstige Lageeigenschaften zum Wohnen und Arbeiten. Durch die Aufhebung des Durchführungsplans Nr. 90 verlieren die bisherigen Festsetzungen ihre Gültigkeit, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sicherstellen konnten. Maßstabgebend wären nach der Aufhebung die Vorgaben aus § 34 BauGB. Die mit dem „Einfügungsgebot“ aus § 34 BauGB möglichen Genehmigungsmöglichkeiten zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden hier jedoch nicht für alle Baublöcke als ausreichend erachtet. Hier soll über die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen ein umfangreicheres Regelwerk geschaffen werden, darüber hinaus sollen auch neue Nutzungspotentiale erschlossen werden, was über die Anwendung des § 34 BauGB nur eingeschränkt möglich ist.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Planerisches Ziel ist es, für diesen auch verkehrlich gut erschlossenen Bereich, der durch einen Nutzungsmix von Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen gekennzeichnet ist, weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den bewährten Nutzungsmix zu erhalten und zudem neue Nutzungspotentiale zu erschließen. Dies beinhaltet zum einen die Sicherung des Bestandes, insb. der Wohnnutzungen und der kulturellen Einrichtungen, zum anderen aber auch eine Öffnung für Wohnnutzungen in einzelnen Baublöcken, in denen bisher nur rein gewerbliche Nutzungen genehmigungsfähig sind – und umgekehrt. Mit der geplanten Gebietskategorie „Urbanes Gebiet (MU)²“ wurde der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 2017 eine neue Gebietskategorie hinzugefügt (§ 6a BauNVO), die genau diese Zielsetzungen erfüllen kann und hier deshalb zur Anwendung kommen soll (vgl. zeichnerisches Plankonzept zu „Ziele und Zwecke“).

² Urbane Gebiet dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

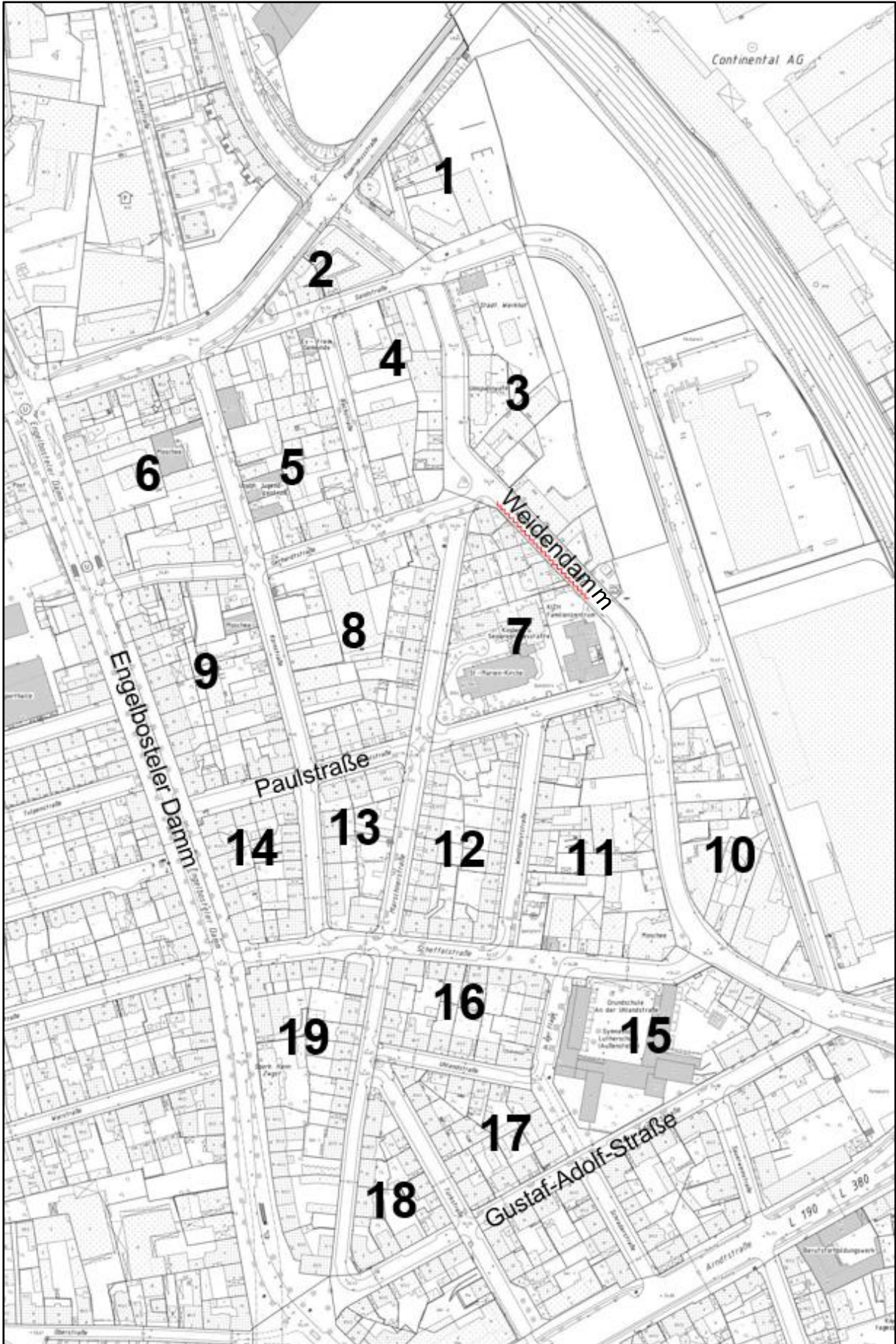


Abbildung 2 Übersichtsplan zur Lage der Baublöcke (Kartengrundlage: Stadtkarte)
 (ohne Maßstab)

Den „Zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Engelbosteler Damm“ gilt es zu stärken, zu schützen und durch neue Entwicklungspotentiale langfristig wettbewerbsfähig zu gestalten. Dies entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover aus dem Jahr 2011 sowie denen des Entwurfes des städtischen Einzelhandelskonzeptes (Einzelhandel- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover, DS 0782/2020). Ziel ist es, in den Erdgeschossen weiterhin ein umfassendes Angebot an periodischen und aperiodischen Gütern, Dienstleistungen und Gastronomie bereitzuhalten. Eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen direkt am Engelbosteler Damm im Bereich des abgegrenzten C-Zentrums soll daher ausgeschlossen werden (Baublöcke 6, 9, 14 und 19).

Durch das von der Verwaltung beauftragte und im Dezember 2019 durch das Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover vorgelegte Gutachten zur „Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover“, wurde das C-Zentrum Nordstadt (Engelbosteler Damm) abgegrenzt und Entwicklungsziele formuliert. *„Die Entwicklungsziele des Zentrums zielen auf eine weiterhin umfassende Bereitstellung von periodischen und aperiodischen Gütern, die durch Dienstleistungsfunktionen ergänzt werden. Insbesondere gilt es den Kernbereich des Zentrums zu stärken.“* („Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover“, S.307, CIMA, Dezember 2019). Dieser Empfehlung schließt sich die Landeshauptstadt Hannover an (vgl. DS 0782/2020).

Mit der vorgesehenen Festsetzung Urbanes Gebiet für die östlich des Engelbosteler Dammes gelegenen Grundstücke ist dieses Entwicklungsziel gewährleistet, gleichzeitig kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden. Umgekehrt sollen zum Teil Bereiche, die bisher dem Wohnen vorbehalten waren auch für den Nutzungskatalog des Urbanen Gebietes geöffnet werden (u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe).

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und in den Bereichen bzw. Baublöcken, die zu Wohnzwecken genutzt werden und zum Engelbosteler Damm ausgerichtet sind, ist die Bauweise des Bestands homogen. Diese homogene Struktur soll erhalten und durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO gesichert werden (Baublöcke 12, 13 und z.T. 14 sowie 16,17,18 und z.T. 19). Vorhandene Freiräume sollen gesichert und erhalten bleiben, dies gilt insbesondere für die unbebauten Innenhöfe in diesen Wohnblöcken.

Planerisches Ziel ist neben dieser Bestandssicherung und Stärkung des C-Zentrums Engelbosteler Damm auch die Öffnung der Baublöcke 2, 4-6, 8-9 und 11 für eine Wohnnutzung. Gemäß Durchführungsplan Nr. 90 waren hier bisher gewerbliche Nutzungen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen (z.B. Kirchen, Moscheen, Jugendzentrum) zulässig. Eine Wohnnutzung war entlang des Engelbosteler Dammes bisher nur in den Baublöcken 6 und 9 und beim Baublock 8 entlang der Paulstraße und Marschnerstraße genehmigungsfähig. Mit der beabsichtigten Öffnung der vorgenannten Baublöcke für eine Wohnnutzung soll der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Stadtteil Nordstadt, Rechnung getragen werden. Gleichzeitig sollen aber auch Bereiche, die bisher der Wohnnutzung vorbehalten waren, für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen geöffnet werden. Geplant ist für diese Baublöcke eine Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO. Mit dieser Festsetzung wird den Grundstückseigentümer*innen mehr Spielraum für potentielle Nutzungen eröffnet. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Planerisches Ziel ist ebenfalls der Erhalt der vorhandenen kirchlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen im Gebiet, die ein wesentliches Bestandsmerkmal von Urbanen Gebieten darstellen. Die Baublöcke 7 und 15 sollen deshalb ebenfalls als Urbanes Gebiet festgesetzt werden.

Den Zielvorgaben des in Aufstellung befindlichen Vergnügungsstättenkonzeptes entsprechend (Entwurf Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover, DS 0782/2020) sollen spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten sowie Bordelle im C-Zentrum Engelbosteler Damm ausgeschlossen werden, um einem Trading-down-Effekt am Standort entgegenzuwirken. Die gesteuerte Ansiedlung von Freizeit und Kultur orientierten Vergnügungsstätten soll hier dagegen auch zukünftig möglich sein, sofern diese sich ins Umfeld einfügen, den Charakter als Einzelhandelsstandort stützen und sich diesem klar unterordnen. Agglomerationseffekte gilt es zu vermeiden. Für den Bereich des Gewerbegebietes Weidendamm/Engelbosteler Damm sollen erotikorientierte Vergnügungsstätten und Bordelle sowie kerngebietstypische spielorientierte Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung nicht kerngebietstypischer spielorientierter Vergnügungsstätten sowie Freizeit und Kultur orientierte Vergnügungsstätten kann hier ermöglicht werden, sofern Agglomerationseffekte vermieden und der Charakter des Standortes nicht beeinträchtigt wird.

7. Erschließung

Straßenverkehr: Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz sehr gut erschlossen. Am Rand des Geltungsbereiches liegen die Hauptverkehrsstraßen Kopernikusstraße (Norden) und Weidendamm (Osten) sowie der Engelbosteler Damm (Westen). Südlich des Plangebietes befindet sich die Arndtstraße (L 190), über diese Straße ist der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz sichergestellt.

Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV): Das Gebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personen Nahverkehr angebunden. Entlang des Engelbosteler Dammes verlaufen die Straßenbahnlinien Nr. 6 und Nr. 11 mit den fußläufig erreichbaren Haltestellen Christuskirche (Engelbosteler Damm/Ecke Oberstraße) und Kopernikusstraße (Engelbosteler Damm/Ecke Gerhardtstr.). Von der Haltestelle Christuskirche sind der Hauptbahnhof Hannover (HBF) und der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) über drei bzw. vier Stationen erreichbar (Umstieg am Kröpke), hierüber ist der Anschluss an das überregionale ÖPNV-Netz gewährleistet. Fußläufig kann der HBF von der Mitte des Plangebietes (Paulstraße) in ca. 20 Minuten erreicht werden (1,6 km). Die Buslinien Nr. 100/200 (Ringlinie) verlaufen ebenfalls entlang des Engelbosteler Dammes und der Kopernikusstraße und haben mehrere fußläufig erreichbare Haltestellen im Plangebiet, hierüber ist die Verbindung in verschiedene Stadtteile der Landeshauptstadt gewährleistet.

Radverkehr: Der Radverkehr im Plangebiet wird, außer in der Kopernikusstraße, zusammen mit dem Kraftfahrzeugverkehr auf den Straßenverkehrsflächen geführt. Das gilt auch für den Weidendamm und den Engelbosteler Damm. Die Landeshauptstadt Hannover plant für das Stadtgebiet die Einführung und Umsetzung sogenannter „Velorouten“ (= straßenverkehrsbehördliche Anordnung über entsprechende Beschilderungen). Auch der Engelbosteler Damm soll diese Funktion übernehmen.

Ein Ratsbeschluss zur Umsetzung dieses Konzeptes steht noch aus. Ein besonderes Festsetzungserfordernis für die Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich hieraus jedoch nicht, die gesamte Straßenbreite nebst Nebenanlage wird auch zukünftig als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

8. Umwelt

Eingriffsregelung: Der Planbereich ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte in Bezug auf die mögliche Flächenversiegelung nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen sollen, kommt die Eingriffsregelung hier nicht zur Anwendung.

Baumschutzsatzung: Die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes anzuwenden.

Störfallbetrieb VSM Vereinigte Schmirgel- und Maschinen Fabriken AG: Der Planbereich liegt mit einer Entfernung von rund 1.400 m im Achtungsabstand (2.000 m Radius) des Störfallbetriebs VSM Vereinigte Schmirgel- und Maschinen Fabriken AG (Siegmundstraße). Ein durch die Landeshauptstadt Hannover in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt beauf-

tragtes Gutachten³ stellt fest, dass der zu berücksichtigende angemessene Sicherheitsabstand für die VSM auf max. 80 m von der Grundstücksgrenze des VSM Betriebes aus festzulegen ist. Das Plangebiet liegt somit deutlich außerhalb eines möglichen Gefahrenbereiches. Konsequenzen für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergeben sich insoweit nicht.

Altlasten: Für das gesamte Plangebiet wurde bereits eine „Historische Recherche“ zu möglichen vorhandenen Altlasten durchgeführt. Derzeit wird geprüft, ob als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan weitergehende „Orientierende Untersuchungen“ erforderlich werden, um die Altlastensituation im Plangebiet zu erforschen.

Sonstiges: Alle weiteren umweltrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt.

9. Kosten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Bau von zusätzlichen Wohnungen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan, d.h. ob und in welchem Umfang von diesem Angebot gebraucht gemacht wird ist derzeit nicht bestimmbar.

Gleichwohl entstehen für die Landeshauptstadt Hannover mit Umsetzung dieser Angebotsplanung ggf. zusätzliche Kosten für den Ausbau der sozialen Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuung, Schule etc.). Da jedoch nicht vorhersehbar ist, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt dieses Angebot durch die Grundstückseigentümer*innen angenommen wird, können an dieser Stelle keine verbindlichen Aussagen zu diesbezüglichen Bedarfen / Kostenannahmen getroffen werden.

Historische Recherche zu Altlasten / Orientierende Untersuchung

Die Festsetzung einer Fläche als *Allgemeines Wohngebiet* oder als *Urbanes Gebiet*, in dem auch Wohnnutzungen zulässig sind, macht es erforderlich, die Altlastensituation im Plangebiet aufzuarbeiten. Vor diesem Hintergrund wurde für das gesamte Plangebiet eine „*Historische Recherche zur Altlastensituation*“ beauftragt. Die Kosten für dieses Fachgutachten betragen rd. 75.500 € und wurden aus dem Haushalt der Landeshauptstadt Hannover finanziert. Die Auswertung der vorliegenden Ergebnisse zeigt mögliche weitere Untersuchungsbedarfe für einzelne Baublöcke („Orientierende Untersuchung“ / Kostenschätzung: 150.000 €). Die Mittel werden ebenfalls über den Haushalt der Landeshauptstadt Hannover bereitgestellt.

Weitere Fachgutachten werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Datum / Fachbereichsleitung

61.11/06.08.2020

³ Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM, Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG, Bemeroder Straße 71, 30559 Hannover, Dezember 2017