

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

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
--

**Bebauungsplan Nr. 1888 - Franz-Mock-Weg -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

Stadtteil: Calenberger Neustadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Brühlstraße 5 (Flurstücke 1/2 und 1/31 in Flur 53 der Gemarkung Hannover).

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist als gemischte Baufläche dargestellt und zusätzlich als städtischer Werkhof gekennzeichnet. Die Bebauungsplanänderung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist im Wege der Berichtigung erforderlich.

Geltendes Planungsrecht:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Durchführungsplans Nr. 101, 1. Änderung. Für einen Teil des Plangebiets ist eine Fläche für öffentliche Zwecke – Fuhramtdépot – vorgesehen mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet (G) für eine eingeschossige Bebauung. Der übrige Teil des Plangebiets gehört zum Wohngebiet b (Wb) mit Baufeldern die eine ein- und zweigeschossige Bebauung ausweisen.

Entlang der Goethestraße im Süden und der Brühlstraße im Osten sind weitere Wohngebiete B mit einer bis zu fünfgeschossigen geschlossen Bauweise festgesetzt, ergänzt durch eingeschossige Hintergebäude. Im Westen ist ein weiteres Wohngebiet b einem solitären Baukörper mit fünf Vollgeschossen festgesetzt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Calenberger Neustadt an der Grenze zum Stadtteil Mitte im Stadtbezirk Mitte. Der Planbereich ist ca. 3.900 m² groß und umfasst den rückwärtigen Teil des Baublocks, der durch die Straßen Brühlstraße, Goethestraße, den Goetheplatz und den Franz-Mock-Weg begrenzt wird. Geprägt wird der gesamte Bereich zum einen durch die Läden und Gastronomiebetriebe in den Erdgeschosszonen entlang der Goethestraße und der Brühlstraße, die oberen Geschosse dienen überwiegend dem Wohnen. Zum anderen zeichnet sich der Planbereich durch die direkte Lage an der Leine mit einer hohen Aufenthaltsqualität aus.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die „Grundschule Goetheplatz“, die Berufsbildende Schule Handel der Region Hannover und die Propsteikirche Basilika St. Clemens. Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde lange Zeit von Aha Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover als Standort für die Aha- Straßenreinigung genutzt. Im Zuge der Standortverlagerung der Straßenreinigung wird die Fläche von Aha nicht mehr benötigt. Die Nutzung wurde im Jahr 2020 eingestellt und das Grundstück im September 2020 an die neue Eigentümerin übergeben.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der neuen Eigentümerin, die Bestandsgebäude abzurechen und durch Wohnungsneubau nachzuverdichten. Die vorgelegte Planung entspricht den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Hannover. Mit der Umsetzung der Planung kann ein weiterer Beitrag zur positiven Entwicklung innenstadtnaher

Bereiche, zur Konversion störungsträchtiger Gewerbeflächen, zur Schaffung erforderlichen Wohnraums und zur qualitativen Aufwertung der Flächen an der Leine geleistet werden, indem die historisch geprägte Blockrandstruktur fortgeführt und eine neue Raumkante zum Fluss geschaffen wird. Mit fünf Geschossen werden die Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude aufgenommen. Die zweigeschossigen Reihen-/Stadhäuser im rückwärtigen Bereich lehnen sich mit ihrer Struktur an die typische kleinteilige gründerzeitliche Innenhofbebauung an und schaffen so ein zusätzliches Wohnangebot. Dies kann mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden. Dementsprechend soll der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

Planerische Zielvorstellung ist die bisher gewerblich genutzte Fläche der Straßenreinigung für Wohnungsbau in zentraler Lage umzunutzen. In Anbetracht des stetig wachsenden Bedarfes an Wohnraum in Hannover sollen im Plangebiet Wohnnutzungen im angemessenen Umfang ermöglicht werden. Neben der Schaffung von neuem, zentrumsnahem Wohnraum verfolgt die Landeshauptstadt Hannover im Rahmen ihres Wohnraumförderungsprogramms das Ziel, preisgünstigen Mietwohnraum in allen Stadtbezirken gleichermaßen zu fördern und zu entwickeln. Hierfür soll auf dem Plangebiet ein Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau von 30% eingeplant werden.

Für das Plangebiet wurde von dem Architekturbüro Lorenzen Mayer Architekten aus Berlin eine städtebauliche Studie erstellt. Ziel war es einen städtebaulichen Baustein zu entwickeln, der sich in die vorhandene Struktur eingliedert und unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange ein urbanes Ensemble schafft. Im Bereich des Franz-Mock-Weges ist eine gegliederte bis zu V-geschossige Bebauung geplant, im Innenhof wird die städtebauliche Struktur durch II-geschossige Reihen-/ Stadthäuser ergänzt. Die notwendigen Einstellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.



Lageplan städtebauliche Studie von Lorenzen Mayer Architekten GmbH (ohne Maßstab)



Blick von Norden

Modellfoto städtebauliche Studie von Lorenzen Mayer Architekten GmbH

Verkehr/Erschließung:

Das Plangebiet ist durch die Straße Brühlstraße erschlossen. Die Brühlstraße ist auch Teil des Cityrings, eine schnelle Anbindung an das Hannoversche Schnellwege- und Fernstraßennetz sichergestellt. Über den Franz-Mock-Weg ist eine Anbindung an das Neubauvorhaben für alle Verkehrsarten möglich. Der Franz-Mock-Weg muss in Teilbereich ertüchtigt werden. Dies soll so geschehen, dass der Charakter einer Fuß- und Radwegebeziehung entlang der Leine erhalten bleibt. Die Anliegerstraße soll ausschließlich für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sowie Müllentsorgungsfahrzeuge auf eine durchgehende Breite von 3,50 m ausgebaut werden. Ergänzend sollen Teile des privaten Grundstücks so ausgebildet werden, dass der Begegnungsfall LKW / Fahrrad gefahrlos ermöglicht wird.

Das Gebiet ist über den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Im direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „Goetheplatz“ mit Anbindung an die Linien 10 und 17, und die Bushaltestelle „Goetheplatz“, die von den Regiobuslinien 300, 500 und 700 angefahren werden. Diese Buslinien verbinden den Hauptbahnhof Hannover mit Kommunen der Region Hannover, 300 nach Pattensen, 500 nach Gehrden und 700 nach Dedensen, Seelze.

Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffsregelung

Der Planbereich ist bereits zum Teil bebaut. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt und dienen dem Parken und als Lagerflächen, ein Baumbestand ist vorhanden. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind zu beachten. Alle weiteren relevanten Umweltaspekte werden im weiteren Verfahren bearbeitet.

Kosten für die Stadt

Finanzielle Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft. Die Kosten für die Fachgutachten werden von dem Investor übernommen. Es ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abzuschließen, so dass keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover entstehen.

Verfahren:

Der Bebauungsplans Nr. 1888 dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb von gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabständen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2020

(Fachbereichsleitung)

61.11/16.11.2020