

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

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
--

**Bebauungsplan 696, 3. Änderung Nördlich Chamissostraße
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB**

Stadtteil: Hainholz

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich verläuft entlang der Ostgrenzen der Grundstücke Schulenburger Landstraße 106A, 108 und 112, der Schulenburger Landstraße, der Südgrenze der Parkplatzfläche des Grundstückes Schulenburger Landstraße 118, der Voltmerstraße, der nördlichen Grenzen der Grundstücke Voltmerstraße 67, 69, 71 sowie Chamissostraße 17 bis 22, in 40 bis 50 m Entfernung von der Schulenburger Landstraße durch das Grundstück Schulenburger Landstraße 104, 104A, 104B und entlang der Grundstücksgrenze nördlich des Gebäudes Schulenburger Landstraße 104B.

Geltendes Planungsrecht/ Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtsgültigen Bebauungspläne 696 sowie 696, 2. Änderung. Der Bereich des Bebauungsplanes 696 ist als Gewerbegebiet, die anderen Bereiche sind im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens als Sondergebiete (SO II Altenpflege, Büro, Verwaltung und Gewerbe) festgesetzt worden. Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Sanierungsgebiet.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Da entsprechend § 13 a (2) Satz 2 BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, kann dieser nachträglich angepasst werden.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist Teil der mehr als 100 Jahre von dem Metallbetrieb Sorst genutzten Fläche. 1998 stellte der Betrieb seine Produktion ein. Der Nachfolgebetrieb produzierte noch ein Jahr und gab dann ebenfalls auf. Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens wurde auch mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung die Industrienutzung aufgegeben und ein Nutzungskonzept bestehend aus drei Bereichen (SO I-III) entwickelt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist nunmehr ein Einkaufszentrum als Fachmarktstandort (SO I) entstanden. Das nordöstlich angrenzende denkmalgeschützte Gebäude, der sog. Marinebau (SO III), wurde schrittweise saniert und nachgenutzt. Die Vermarktung des südlichen Bereiches (SO II) gelang bisher nicht. Diverse Planungen, diesen Standort als Sozialimmobilie für eine Altenpflegeeinrichtung zu nutzen, konnten nicht umgesetzt werden. In 2015 wurde daher das Grundstück in drei Bereiche geteilt und veräußert, um Projekte von kleinerem Umfang zu realisieren. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechts sind nunmehr zwei Bauanträge eingereicht und genehmigt worden. Es sind von zwei unterschiedlichen Investoren separate Bauten für altengerechtes betreutes Wohnen mit entsprechenden Dienstleistungen geplant, Baubeginn wird voraussichtlich in 2017 sein. Diese Konzepte dem aktuellen Stellplatzbedarf anzupassen und zu reduzieren ist im Rahmen dieses Planverfahrens möglich und soll erfolgen.

Im dritten Bereich dieses Gebietes, an der Schnittstelle zum Fachmarktstandort, soll ergänzend ein studentisches Wohnangebot auf privater Basis geschaffen werden. Hierfür ist eine Planänderung erforderlich. Zudem wurde das Plangebiet im Süden mit einbezogen, um Wohnbaurechte im rückwärtigen Bereich der Wohnanlage Chamissostraße sowie die derzeit als Garagenhof genutzten und als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zu entwickeln.

Damit können im Rahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung neue Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau entwickelt werden.

Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellung

Für den Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt mit dem Ziel, die städtebauliche Kante an dem Übergang zu den gewerblichen Flächen klar zu definieren und zu stärken und Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Den Kopf und Auftakt bildet der quer zur Schulenburger Landstraße und Chamissostraße liegende Riegel am südlichen Rand des bestehenden Fachmarktes. Im Eckbereich dieser Zeile, im Anschluss an den Bestand der Gebäude entlang der Schulenburger Landstraße, wird ein baulicher Hochpunkt geschaffen. Die weitere Höhenentwicklung des Riegels ist abgestimmt auf das denkmalgeschützte Gebäude des Marinebaus. In dem Gebäuderiegel, der 13 bzw. 5-7 Geschosse aufweist, soll ein auf privater Basis betriebenes studentisches Wohnheim entstehen.

Im mittleren Bereich des Plangebietes befinden sich die beiden viergeschossigen Solitäre, die als Seniorenwohnanlagen bereits geplant sind. Im Anschluss an die Bestandsgebäude der Chamissostraße sollen im Süden entlang der Voltmerstraße ein viergeschossiger Riegel, der im Weiteren auch in den Blockinnenbereich geführt wird und an die Bestandsgebäude der ehemaligen genossenschaftliche Wohnanlage anschließt, entstehen.

Das nunmehr auf den Flächen verstärkt Wohnraum geschaffen werden kann, war zu Beginn der Nachnutzung nicht vorstellbar. Im Jahr 2006 wurde auf dem gesamten Betriebsgelände neben anthropogen überprägten Auffüllmaterialien auch Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen sowie Grundwasserbelastungen mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die Region hat als Untere Bodenschutzbehörde einen Abriss- und Sanierungsplan aufgestellt und den Eigentümer damit zur Bodensanierung verpflichtet. 2015 wurde bei umfassenden Nachuntersuchungen festgestellt, dass sich die Bodenluftbelastungen durch die Sanierung so verbessert haben, dass die Vorsorgewerte eingehalten werden können und unter klar definierten Bedingungen Wohnungsbau geschaffen werden kann. Aufgrund der noch erforderlichen Grundwassersanierungen muss im überwiegenden Bereich des Plangebietes auf den Bau von Tiefgaragen verzichtet werden. Nur in Teilbereichen können Tiefgaragen realisiert werden, so dass ein Teil der erforderlichen Stellplätze oberirdisch anzuordnen ist. Aufgrund der hervorragenden Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist zudem die Reduzierung des Stellplatzschlüssels vorgesehen.

Das Konzept, neben den Wohnungen für Senioren auch studentisches Wohnen anzubieten, bringt Vielfalt und Belebung ins Quartier und es entsteht ein Stadtbaustein, der Qualitäten im Quartier bietet und als Identifikationspunkt ergänzende Qualitäten für den gesamten Stadtteil schaffen kann und damit auch das Image als Wohnstandort aufwertet.

Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Die gestalterische Leitidee des Gesamtkonzeptes besteht darin, über die Zusammenfassung der unterschiedlichen Wohnfunktionen ein zusammenhängendes Gebäudeensemble zu errichten, das dem Ort eine neue Identität geben kann. Auftakt bildet im nördlichen Bereich der Riegel für das studentische Wohnheim (rd. 225 Apartments), dessen Eingang sich im Hochpunkt und Eckbereich zur Schulenburger Landstraße befindet. Die bereits genehmigten beiden Solitärgebäude sprechen gezielt mobilitätseingeschränkte Menschen an, mit der Möglichkeit, von den im Gebäude angesiedelten Pflegediensten Hilfestellungen für ein altersgerechtes selbstbestimmtes Leben zu erhalten. Hier entstehen rund 70



Einheiten. Im Anschluss an die gründerzeitlichen Wohnungen entlang der Chamissostraße sollen viergeschossige Bauten den Wohnraumbedarf in Hainholz ergänzen.

Verkehr/Erschließung/ Stellplätze

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Es liegt zwischen den rd. 400 m entfernten Hochbahnsteigen Krepfenstraße und Hainhölzer Markt, über die die Universitätsstandorte der Nordstadt, sowie ein S- und der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar sind. Mit dem Plankonzept werden explizit ältere Menschen sowie mobilitätseingeschränkte Menschen mit Pflegebedarf angesprochen. Der Motorisierungsgrad wird auch für diese Nutzergruppe als sehr gering eingestuft. Mit dieser Änderung soll daher der Schlüssel für studentisches und seniorengerechtes Wohnen auf 0,3 und für Wohnungsbau auf 0,7 gesenkt und an den Bedarf angepasst werden.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Hauptverkehrsstraße Schulenburger Landstraße an und ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die verkehrliche Zufahrt zum nördlichen Komplex Studentisches Wohnen erfolgt ebenfalls über diese. Die übrigen Gebäude werden über die Voltmerstraße erschlossen. Ein privates inneres Erschließungssystem ist vorgesehen. Die Abfahrt der Verkehre erfolgt über die Voltmerstraße.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Fläche liegt seit mehreren Jahren brach. Es gibt keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten oder geschützte bzw. schützenswerte Tierarten. Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm des Hauptverkehrsstraßenzuges Schulenburger Landstraße sowie dem ruhenden Verkehr auf dem angrenzenden Fachmarktparkplatz beeinträchtigt. Im weiteren Verfahren sind diese Rahmenbedingungen über ein Verkehrs- und Lärmgutachten weiter zu qualifizieren und zu bewerten. Die Gebäude werden an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Verfahren

Die Änderung des Planverfahrens soll im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche unterschreitet mit ca. 11.000 m² den Grenzwert von 20.000 m². Es werden keine 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. 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 Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Kosten für die Stadt/ Städtebaulicher Vertrag

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Landeshauptstadt Hannover. Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens ist für große Teile des Plangebietes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Ob dieser angepasst bzw. aktualisiert werden muss, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, März 2017

Heesch
(Fachbereichsleiter)

61.11/09.03.2017