

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

Festsetzung einer Wohnbebauung vorwiegend für Studierende und Auszubildende

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1910
- Micro-Apartments am Göttinger Hof -**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk: Ricklingen

Stadtteil: Ricklingen

1. Ausgangssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 1.630 qm große Plangebiet liegt ca. 4,9 km südwestlich der Innenstadt Hannovers im Stadtteil Ricklingen. Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Südwesten durch die Straße Göttinger Hof und im Osten und Südosten durch die Göttinger Chaussee begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 23/47, Flur 1, Gemarkung Ricklingen.

Anlass und Erfordernis

Das annähernd dreieckig geschnittene Plangebiet wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Die GC 17A, c/o CTXL Property Consult GmbH, Unter den Linden 39, 10117 Berlin, beabsichtigt, das Plangrundstück mit einem Micro-Apartmenthaus zu bebauen. Bemerkenswert ist das Gefälle des Grundstücks, das von West nach Ost um ca. 2,40 Metern abfällt.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Das geplante Vorhaben fügt sich in der beabsichtigten Form nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist vor diesem Hintergrund die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangrundstück liegt zwischen gewerblich genutzten Flächen im Westen und Wohngebieten im Norden und Osten. Während die Ostseite der Göttinger Chaussee durch geschlossene, straßenbegleitende Wohnblocks mit 4 Geschossen geprägt wird, sind auf der Westseite flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe vorhanden. Nördlich des Plangebietes setzt sich die IV-geschossige Wohnbebauung in offenen Gebäudezeilen fort.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die östlich verlaufende Friedrich-Ebert-Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplans werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich). Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 1718 „Gewerbegebiet Ricklingen“ an.

Die östlich und nördlich angrenzenden Grundstücksflächen sind durch Wohnnutzungen geprägt. Im Westen schließen sich gewerbliche und industrielle Nutzungen an. Für die Beurteilung der in der näheren Umgebung des Plangebietes prägenden Maße der baulichen Nutzung kann eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,6 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit II - IV identifiziert werden. Bei der östlich und südöstlich angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um eine geschlossene Bauweise, im nördlich angrenzenden Bereich um offene Bauweise.

Denkmalschutz

Im Nahbereich des Friedrich-Ebert-Platzes befindet sich eine Gruppe von Baudenkmalern, die einen direkten Sichtbezug zum Vorhabengebiet aufweisen. Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hannover hat in einer Stellungnahme dargelegt, dass keine Baudenkmale durch die Planung direkt betroffen sind und der Planung keine bauDenkmalfachlichen Belange entgegenstehen.

Archäologische Bodenfunde sind in diesem Bereich nicht bekannt, können jedoch auch nicht ausgeschlossen werden. Daher wird aus Gründen der planerischen Vorsorge auf die Anzeigepflicht etwaiger Funde gemäß § 14 NDSchG hingewiesen.

3. Planungskonzept

Städtebauliche Ziele

Die Landeshauptstadt Hannover strebt mit dem Wohnkonzept 2025 die Schaffung neuen innerstädtischen Wohnraums an. Neben der wachsenden Einwohnerzahl spielen dabei die demographische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle. Ein großer Bedarf zeichnet sich unter anderem bei kleinen Wohnungen ab, die vorwiegend von Studierenden und Auszubildenden stark nachgefragt werden. Gegenüber dem auf Dauer ausgelegten Wohnen suchen diese besonderen Nutzergruppen überwiegend temporäre Wohnmöglichkeiten. Mit dem geplanten Vorhaben soll mit bis zu 136 Micro-Apartments ein passendes Angebot für diese Gruppen geschaffen werden.

Das Areal zwischen den Straßen Göttinger Hof, Göttinger Chaussee und Friedrich-Ebert-Straße ist bereits durch Wohnquartiere geprägt, die eine gute stadträumliche Qualität aufweisen. Die Errichtung eines Micro-Apartmenthauses würde neben der Deckung des v.g. besonderen Wohnbedarfs auch zu einer städtebaulichen Ergänzung und punktuellen Aufwertung führen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Mobilisierung von innerstädtischen Baulandpotenzialen geleistet werden.

Mit der vorliegenden Planung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Deckung des Wohnbedarfs von vorwiegend Studierenden und Auszubildenden
- Schaffung von Wohnraum in gut erschlossener Lage
- Entwicklung einer angemessenen baulichen Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der Wohnqualität im umgebenden Bestand
- Stadträumliche Akzentuierung der Ecksituation Göttinger Hof/Göttinger Chaussee und Friedrich-Ebert-Straße

- Nutzung eines bisher ungenutzten Potenzials

Insgesamt wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebt, das von der Straße Göttinger Hof umgebene Quartier durch eine bauliche und funktionale Ergänzung (Micro-Apartmenthaus) fortzuentwickeln.

Vorhabenplanung

Grundlage der Vorhabenplanung ist ein städtebauliches Konzept, das auf einer vom Büro Architekten BKSP ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie basiert.

Das Micro-Apartmenthaus ist als Solitär geplant, der im Übergangsbereich zwischen den geschlossenen Wohnblocks im Süden und Osten und den offenen Wohngebäuden im Norden errichtet werden soll. Er soll zwischen den geschlossenen Blocks und den offenen Zeilen einen bewussten städtebaulichen Akzent setzen.

Das Vorhaben ist als Gebäudewinkel geplant, wobei die Orthogonalität der umgebenden Bebauung berücksichtigt wird. Nach Süden soll in den weiten Verkehrsraum der Göttinger Chaussee ein Hochpunkt mit VIII Geschossebenen positioniert werden, der den Einmündungsbereich der Straße Göttinger Hof in die Göttinger Chaussee markiert und sowohl nach Süden zur Kreuzung Göttinger Chaussee / Bückeburger Allee als auch nach Osten zum Friedrich-Ebert-Platz und nach Westen in den Schlorumpfweg wirkt.

Das Apartmenthaus wird auf den städtebaulichen Kontext eingehen.

4. Verkehr und Versorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen:

Die Stadtbahnhaltestelle Linden/Fischerhof befindet sich in einer Entfernung von 350 m nordöstlich des Planbereiches am Ricklinger Stadtweg. Mit den dort verkehrenden Stadtbahnlinien 3, 7 und 17 sind die Innenstadt und der Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich die S-Bahn-Haltestelle Hannover-Linden/Fischerhof nur wenige Meter nördlich der Stadtbahnhaltestelle sowie die Bushaltestellen „Hannover Linden/Fischerhof“ und „August-Holweg-Platz“ entlang der Straße Ricklinger Stadtweg, wodurch das Plangebiet über die S-Bahnlinien S1, S2, S 21, S 5 und S 51 und die Buslinien 100 und 200 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden ist.

Der Planbereich ist über die Friedrich-Ebert-Straße (Bundesstraße B 6), die Göttinger Chaussee und die Bückeburger Allee (Bundesstraße B 65) sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Veloroute 9 (Veloroute 9 Mitte – Linden-Süd – Ricklingen – Oberricklingen) verläuft in einer Entfernung von rd. 620 m östlich des Plangebietes im Bereich der Stammestraße.

Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Zweirichtungsradweg. Dieser verläuft im Nordosten des Plangebietes als separat ausgebauter Radweg parallel zur Bundesstraße B 6 unterhalb der S-Bahntrasse Richtung Linden-Süd und Zentrum sowie in südlicher Fortsetzung als straßenbegleitender, ausgebauter Zweirichtungsradweg entlang der Göttinger Chaussee Richtung Ricklingen. Südwestlich des Plangebietes beginnt ab dem Schlorumpfweg entlang der Straße Göttinger Hof ein weiterer ausgebauter Radweg mit Anschluss an den Zweirichtungsradweg entlang der Göttinger Chaussee.

Die Pkw-Erschließung erfolgt aufgrund der von Westen nach Osten abfallenden Geländetopographie über eine Zufahrt von der nördlich angrenzenden Straße Göttinger Hof in eine Tiefgarage. Die Zahl der festzusetzenden Einstellplätze wird im weiteren Verfahren ermittelt. Es ist die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes geplant, in dem Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs dargelegt werden sollen (E-Ladestellen,

Carsharing, Leihfahräder etc.). Die bisherigen Stellplätze sind bauordnungsrechtlich nicht gebunden und können entfallen.

Daneben werden im Rahmen der Vorhabenplanung ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen, wobei die Abstellplätze zum überwiegenden Teil im Gebäude und zu einem geringen Teil als Anlagen im Außenraum erstellt werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Gebäude ist für den nördlichen Teil über die angrenzende Straße Göttinger Hof und für den südlichen Gebäudeteil über die angrenzende Straße Göttinger Hof vorgesehen.

Die Stadt untersucht momentan Möglichkeiten zur Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Göttinger Hof, Schlorumpfweg und Göttinger Chaussee in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet.

Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind in der Straße Göttinger Hof vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Wasser-, Gas- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Planbereich möglich. Soweit Leitungsverlegungen erforderlich werden, gehen diese zulasten der Vorhabenträgerin. Regen- und Schmutzwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle abgeleitet werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird auf der Grundlage von Bodengutachten (ELH Ingenieure, Januar 2022) die Versickerungseignung der Böden dahingehend geprüft, ob zumindest Teile des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet versickert werden können. Ein weiterer Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser soll durch die Planung und Realisierung einer extensiven Dachbegrünung geleistet werden.

5. Umweltbelange – Ersteinschätzung

Natur und Landschaft

Der Teil des Planbereichs, der für die Neubebauung vorgesehen ist, weist aufgrund der bereits bestehenden Stellplatzanlage einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Im Randbereich befinden sich allerdings Strauch- und Baumbestände, die als Sukzessionsvegetation entstanden sind.

Der vorhandene Baumbestand fällt nach einer ersten Einschätzung zum großen Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und kann darüber hinaus eine Bedeutung als Brut-, Rast- und Nahrungshabitat für Vögel und möglicherweise als Lebensstätte von Fledermäusen aufweisen.

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Grünflächen leisten zudem einen Beitrag für die bioklimatische Ausgleichsfunktion und zur Niederschlagsretention. Entlang der Straßen besitzen die Gehölze eine gliedernde Funktion für das Stadtbild. Bestehende Großbäume innerhalb des Siedlungsbereiches sind prägend für ein Quartier.

Die Planung sieht die Beseitigung der vorhandenen Stellplätze und eine Neubebauung inkl. Tiefgarage vor. Die Bebauung führt jedoch aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung nicht zu einem relevanten Verlust von Grünflächen. Die Erhaltung prägender Strauch- und Baumbestände entlang der Grundstücksgrenzen wird in Abhängigkeit zur funktional notwendigen Dimension des Untergeschosses angestrebt. Sämtliche Dachflächen sollen begrünt werden, im Bereich der Gebäudeecken ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung vorgesehen.

Durch das Anlegen dieser und weiterer zusätzlicher Grünflächen auf dem Grundstück soll ein Beitrag zur Entsiegelung geleistet werden.

Im Planverfahren wird eine qualifizierte Bewertung des Baumbestandes erarbeitet und der gemäß Baumschutzsatzung erforderliche Umfang von Ersatzpflanzungen festgelegt. Daneben wird eine faunistische Kartierung durchgeführt, um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten – hier Brutvögel und Fledermäuse – zu überprüfen und gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die weiteren Planungen werden durch ein qualifiziertes Freiflächenkonzept ergänzt.

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, soll neben der Dachbegründung auch ein ambitioniertes Energiekonzept entwickelt werden.

Immissionsschutz

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen der umgebenden Straßen und der im Norden in einer Entfernung von rd. 200 m befindlichen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG (schienengebundener Lärm). Darüber hinaus grenzen im Westen, beidseits des Schlorumpfweges ausgedehnte gewerbliche und industrielle Nutzungen an das Plangebiet an.

Es ist daher zu erwarten, dass die für die städtebauliche Planung zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden. Der Umfang und die Beschaffenheit der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren durch ein schalltechnisches Fachgutachten ermittelt. Auf dieser Grundlage werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geeignete Maßnahmen festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten und den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbaugrundstücke berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewirkt, dass die bestehenden Schutzansprüche der westlich angrenzenden Gewerbebetriebe berücksichtigt und gegenüber der bestehenden Situation nicht beeinträchtigt werden. Es sind keine Störfallbetriebe gemäß 12. BImSchV- innerhalb eines sog. Achtungsabstandes gelistet.

Altlasten

Das Plangebiet wurde zwischen 1950 und 1975 als Tankstelle genutzt. Aufgrund des mit dieser Nutzung verbundenen Anfangsverdachts einer möglichen Altablagerung ist im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens gutachterlich zu prüfen, ob entsprechende Beseitigungs- oder Behandlungsmaßnahmen zur Vorbereitung der geplanten Nutzung erforderlich sind.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Niedersachsen vom 06.04.2022 besteht für eine westliche Teilfläche im Plangebiet ein Verdacht auf Kampfmittel, für die eine Sondierung empfohlen wird. Für eine zeitnahe Kampfmittelsondierung wurde bereits ein entsprechendes Unternehmen beauftragt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, die Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

6. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die im Gesetz genannten Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Der nach §19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² wird 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.
- Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG verletzt werden.

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.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt, namentlich die Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben in angemessenem Zeitrahmen, die verbindliche Berücksichtigung der Vorgaben des Energiekonzeptes und der Freiflächengestaltung. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes geschlossen.

7. Kosten

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll kurzfristig erfolgen. Die Vorhabenträgerin hat dargelegt, dass sie zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist und über die entsprechenden Grundstücksflächen verfügt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag alle mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Ziele und Zwecke aufgestellt:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau
Fauststraße 7, 31675 Bückeberg
Tel. 05722-7188760

Bückeberg, den 28.10.2022


(Planungsbüro Reinold)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2022

(Warnecke)
Fachbereichsleitung