

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

### **Neubau einer Dialysepraxis mit großflächigem Vollversorger, ergänzt durch einen weiteren Laden, Büros und Kleingewerbe**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 – Färberstraße Bebauungsplan der Innenentwicklung**

#### **1. Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche nördlich der Wunstorfer Straße, östlich der Färberstraße, südlich der oberen Böschungskante der Fösse und westlich einer um 5 m nach Osten verschobenen Parallele zur Grenze zwischen den Grundstücken Wunstorfer Str. 18 und 30.

#### **2. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil des Plangebiets eine gewerbliche und für den östlichen Teil eine gemischte Baufläche dar. Er wurde für diesen Bereich 2008 geändert, u. a. um auf dem Grundstück Wunstorfer Str. 18 einen großflächigen Nahversorger und Wohnbebauung zu ermöglichen. Die aktuelle Planung sieht den großflächigen Einzelhandel weiter westlich, direkt an die Färberstraße angrenzend, vor. Da im Flächennutzungsplan jedoch keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt, ist der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet gehört überwiegend zum Gelände der Fa. Stichweh, die an diesem Standort seit 120 Jahren eine Textilreinigung betreibt. Von der geplanten Umstrukturierung betroffen sind die östlich der Färberstraße gelegenen Grundstücke Färberstr. 2-14 (gerade) und Wunstorfer Str. 30. Die hier vorhandenen Altbauten verschiedener Entstehungsjahre beherbergen heute neben Büros und Betriebsräumen der Fa. Stichweh auch extern vermietete Büroflächen, eine Dialysepraxis, das Mädchenhaus Hannover sowie ein Fahrradgeschäft.

Im Plangebiet gilt seit 1962 der Durchführungsplan Nr. 210, der hier Gewerbegebiet sowie Wohngebiet entlang der Wunstorfer Straße festsetzt. Für die heutigen Grundstücke Färberstr. 2 und 4 erfolgte 1965 im 1. Änderungsverfahren die Präzisierung „allgemeines Wohngebiet“.

Zum Plangebiet zählt darüber hinaus ein ca. 5 m breiter Streifen des östlich angrenzenden Grundstücks Wunstorfer Str. 18, für das kein verbindlicher Bauleitplan existiert. Die Leibniz Universität Hannover hat hier, bis zu ihrem Umzug 2007, die Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik sowie die Parkplätze genutzt. Die Fa. Stichweh hat dieses Grundstück vom Land Niedersachsen erworben und den Altbaubestand mittlerweile weitgehend abgerissen.

Die beiden beschriebenen Geländeteile sollen zusammen zukünftig den sog. „Stichweh Leinpark“ bilden. Es ist vorgesehen, die bestehenden Nutzungen in einer Kombination aus Alt- und Neubauten neu zu ordnen und durch zusätzliche Nutzungen zu ergänzen. Während dies für das ehemalige Universitätsgrundstück auf der Grundlage des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB möglich ist, hat der Eigentümer für die westliche Geländehälfte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1745 beantragt. Die Bauleitplanung wird erforderlich, weil der Nahversorger mit geplanten max. 1300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und weil der Neubau für die Dialyse über das zulässige Maß der Nutzung hinausgeht.

#### **4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellung**

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch dichten Geschosswohnungsbau mit Läden im Erdgeschoss beiderseits der Wunstorfer Straße. Hinter der nördlichen Häuserzeile erstrecken sich die Werkshallen der Fa. Stichweh. Östlich der Färberstraße ergibt sich heute ein Bruch in der Stadtstruktur: An die niedriggeschossigen Baukörper des Fahrradgeschäftes schließt die Brache der ehemaligen Textilfabrik an, gefolgt von dem sechsgeschossigen Solitär des leer stehenden Universitätsgebäudes.

Der Stadtteil Limmer verändert derzeit grundlegend sein Gesicht. Drei Teilbereiche werden im Rahmen der Städtebauförderung stabilisiert und aufgewertet. Besondere Aufmerksamkeit erfahren dabei die beiden Enden der Haupteerschließungsachse Wunstorfer Straße: Am nordwestlichen Stadtteileingang werden die ehemaligen Continental-Flächen zur Wasserstadt Limmer umgewandelt, das städtebauliche Gegengewicht bilden im Osten das Gelände des zukünftigen „Stichweh Leinepark“, das zur Nachnutzung anstehende ehemalige Universitätsgelände und die sanierungsbedürftige Ladenzeile an der Franz-Nause-Straße. Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebiets Limmer Nord, das aus dem sogenannten Normalprogramm gefördert wird.

Um einen vitalen Stadtteil-Eingang zu schaffen, soll die derzeit qualitativ wie quantitativ ungenügende Nahversorgung verbessert und durch Bereitstellung marktfähiger Flächengrößen langfristig gesichert werden. Dabei sollen Maßstab und Gliederung der umgebenden gründerzeitlich geprägten Stadtstruktur aufgegriffen werden. Darüber hinaus sollen die auf dem Stichweh-Gelände vorhandenen Einrichtungen durch ein optimiertes Raumangebot am Standort gehalten werden.

#### **5. Nutzungskonzept**

Der „Stichweh Leinepark“ soll Alt mit Neu in der Architektur und den Nutzungen verbinden.

Während der Gebäuderiegel Färberstr. 10-14 für die bestehende Nutzungsmischung aus Büros und Kleingewerbe saniert wird, sollen alle anderen Gebäude im Plangebiet Neubauten weichen. An der Wunstorfer Straße soll ein viergeschossiger Baukörper die Dialysepraxis aufnehmen, die heute beengt im rückwärtigen Bereich untergebracht ist. Für das Erdgeschoss ist ein Drogeriemarkt im Gespräch. Daran nördlich angrenzend soll ein Supermarkt mit max. 1300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Über dem zur Fösse orientierten Teil dieses Supermarktes sind auf zwei Etagen Büroräume geplant, die mit dem beschriebenen Altbau verbunden werden.

Verschiedene heute im Plangebiet untergebrachte Nutzungen werden im Umfeld neue Räume erhalten, so auch das Mädchenhaus in der Färberstr. 15. Das Fahrradgeschäft an der Wunstorfer Straße zieht in die nicht im Plangebiet gelegene östliche Hälfte des zukünftigen „Stichweh Leinepark“ um. Hier liegt eine Teilbaugenehmigung für einen straßenbegleitenden Neubau vor, der im Erdgeschoss neben dem Fahrradgeschäft eine Polizeiwache und darüber drei bis vier Etagen Polizeiinspektion West aufnehmen wird. Das nördlich anschließende Parkdeck soll den Stellplatzbedarf aller im „Stichweh Leinepark“ vereinten Funktionen zentral decken.

An der Wunstorfer Straße wird zwischen den beiden Neubauten für Dialyse und Polizei auf privatem Gelände ein kleiner Stadtplatz entstehen, der sowohl den Nahversorger als auch das Parkdeck fußläufig erschließt und darüber hinaus das Entree bildet zu einem dreigeschossigen Altbau der Textilfabrik, der zukünftig über einem Gastronomiebetrieb Räume für kulturelle Nutzungen bieten soll.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das umliegende Straßennetz voll erschlossen. Über die Wunstorfer Straße als Teil der Bundesstraße 441 besteht auf kurzem Wege Anschluss an den Westschnellweg. Auf der Wunstorfer Straße verkehren auch die Stadtbahnlinie 10 sowie die Regionalbuslinie 700. Der Nahversorger soll über die Färberstraße beliefert werden, die bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der Wunstorfer Straße 38 als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist. Kleinflächige Grenzanpassungen zwischen Straßenfläche und Privatgrundstück werden gegebenenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

Sämtlicher Kundenverkehr wird über die östlich der zukünftigen Polizeiinspektion gelegene Stichstraße erfolgen, die - das Gefälle in Richtung Fössebrücke ausnutzend - beide Etagen des Parkdecks nahezu ebenerdig erschließen soll. Für die Einsatzfahrzeuge der Polizei sind am Straßenrand einige Senkrechtparker vorgesehen. Der zentrale Platz wird dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben.

## 7. Umweltbelange

Die für das Plangebiet bestehenden Baurechte werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht erweitert. Die Planung bereitet keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig versiegelt. Die dicht bewachsene Böschung der Fösse liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Es ist geplant, zwischen der Färber- und der östlich gelegenen Stichstraße einen privaten gewässerbegleitenden Weg im Grünen anzulegen, der der Öffentlichkeit tagsüber versuchsweise zur Verfügung steht.

Am Uferrand der Fösse befindet sich eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Restfläche in kommunalem Eigentum, die jedoch beiderseits von Privatgrundstücken flankiert wird, so dass ihr für die Naherholung keine Bedeutung zukommt. Die Möglichkeit, den Uferrandstreifen der Fösse für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu betreten, wird durch die kommunale Unterhaltungsverordnung auch auf Privatgrundstücken gewährleistet. Die Fläche soll daher bis zur Böschungskante gegen bislang private Flächen entlang der Stichstraße getauscht werden.

Der aktuellen Neuberechnung der Hochwassersituation an Leine und Fösse zufolge befindet sich ein an die Fösseböschung grenzender Streifen des Plangebietes im Bereich des hundertjährigen Hochwassers. Davon sind aber weder die bestehenden noch die geplanten Gebäude betroffen.

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Hinweise zur Kontamination der Böden.

Sonstige Umweltbelange werden im weiteren Verfahren geprüft.

## 8. Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. 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 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Grundstücksgröße von ca. 5.800 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es soll großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> entstehen. Hier wird durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht geklärt wer-

den, ob dieses Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und deshalb eine UVP-Pflicht besteht oder die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Ergibt die Vorprüfung des Einzelfalls, dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB 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.

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.

## **9. Kosten**

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

September 2010

(i.V. Dr. Breyer)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 17.09.2010