Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Neubau eines Wohnprojektes für Flüchtlinge

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1813 - Jordanstraße 30 **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**
Stadtbezirk: Südstadt-Bult, Stadtteil: Südstadt

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1813 umfasst einen ca. 22m breiten Streifen des Grundstückes Jordanstraße 30, der direkt an das Grundstück Jordanstraße 28A anschließt.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar. Im Umfeld des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan für den nordöstlichen Teil Sonderbaufläche „Einzelhandel“ und im Anschluss daran Fläche für die Eisenbahn, für den nördlichen und westlichen Bereich Wohnbaufläche sowie Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol Schule dar. Die an das Grundstück angrenzende Feuerwache ist mit dem Symbol Feuerwehr dargestellt. Im Süden des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Hauptverkehrsstraße dar. Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an die als Wohnbaufläche dargestellten Wohngebiete.

Angesichts der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes und der geringen Größe des Grundstücks sind die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Landeshauptstadt Hannover engagiert sich gegenwärtig sehr stark, neue Unterkünfte für Flüchtlinge zu schaffen. Der Bedarf an Unterbringungsplätzen für ausländische Flüchtlinge und Aussiedler ist in der jüngsten Vergangenheit wieder deutlich gestiegen, so dass in den vorhandenen Wohnheimen keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung stehen, um die der Landeshauptstadt Hannover zugewiesenen Flüchtlinge unterzubringen. Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat beschlossen, dass die Wohnheime vorrangig durch die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH - GBH – errichtet werden sollen.

Als Standort für den Neubau eines Wohnheims für Flüchtlinge ist gemäß der Drucksache 2194/2013 N2 auch das städtische Grundstück Jordanstraße 30 vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen soll hier die Möglichkeit einer Blockrandbebauung mit mindestens drei Geschossen geprüft werden.

Die GBH hat dies geprüft und beabsichtigt auf einer ca. 1.500 m² großen Teilfläche des Grundstückes Jordanstraße 30-32 ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen in Blockrandbebauung entlang der Jordanstraße zu errichten.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 621 und ist als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. In einem 18 m breiten Streifen entlang der Jordanstraße ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und im rückwärtigen Grundstücksbereich mit zwei Vollgeschossen möglich.

Mit diesen Vorgaben wäre die Realisierung der Planung nicht möglich, so dass eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich wird. Die GBH hat daher die Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beantragt.

4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Südstadt an der Jordanstraße. Der Stadtteil zählt zu den innenstadtnahen Wohnquartieren; er ist ein beliebter Wohnstandort mit einer guten Infrastruktur hinsichtlich Verkehr, sozialer Einrichtungen, Versorgung sowie Kultur, Freizeit und Erholung.

Das Plangebiet ist Bestandteil der ehemals zusammenhängenden Grundstücke Jordanstraße 30-32. Bis Ende 2012 waren die städtischen Grundstücke Jordanstraße 30/32 durch Erbbaurecht an ein Mineralölunternehmen vergeben. Während die Grundstücke entlang der Jordanstraße durch viergeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude bebaut waren, wurden die rückwärtigen Bereiche auch als Lager- und Umschlagsort für Öle und Tankstoffe genutzt. Die Bebauung des Plangebietes umfasste im rückwärtigen Teil auch ein eingeschossiges Magazingebäude, einen eingeschossigen Büroanbau, eine ehemalige Werkstatt und Garagen.

Das Unternehmen hat das Grundstück vollständig geräumt an die Stadt zurückgegeben. Die erforderlichen Sanierungen sind noch nicht gänzlich abgeschlossen. Das Plangebiet sowie die südöstlich angrenzende Fläche sind gegenwärtig nicht bebaut und unversiegelt. Am östlichen Grundstücksrand ist Baumbewuchs vorhanden.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen und Baukörperstrukturen geprägt. Nördlich des Planareals schließen sich gewerbliche Nutzungen, wie Bürogebäude, Imbiss, Möbelgeschäft, Lagergebäude sowie Garagen bis zur Kreuzung An der Weide mit variierenden Höhen zwischen zwei und fünf Geschossen an. Im weiteren Verlauf der Jordanstraße ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Die westliche Seite der Jordanstraße ist bis zum Altenbekener Damm durch eine viergeschossige Wohnbebauung in Blockrandbebauung mit roten Klinkerfassaden geprägt.

Im Süden grenzt eine gegenwärtig ebenfalls brachliegende Fläche an das Plangebiet, die zukünftig durch die direkt daran anschließende Feuer- und Rettungswache 3 genutzt werden soll. Das Hauptgebäude der Feuerwehr liegt am Altenbekener Damm.

4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Die geplante Wohnbebauung soll in Anlehnung an die vorhandene Blockrandbebauung entlang der westlichen Jordanstraße und der partiell vorhandenen Blockrandbebauung an der östlichen Jordanstraße in geschlossener Bauweise als 5-geschossiger Baukörper (V) entstehen. Während sich der Hauseingang und die Adresse an der Jordanstraße befinden, soll die Zufahrt für Fahrzeuge über den sogenannten Lehmweg erfolgen.

Hinsichtlich der Unterbringungsarten wird in dem Konzept zur Unterbringung von Aussiedlern und Flüchtlingen in der Landeshauptstadt Hannover zwischen drei Wohnformen unterschieden, die die unterschiedlichen Anforderungen der Flüchtlinge berücksichtigen. Die Unterbringung von Flüchtlingen soll in Gemeinschaftsunterkünften (Wohnheime), in Wohnprojekten und in dezentralen Wohnungen erfolgen (vgl. Anlage zur Drucksache 1583/2011 N1).

Auf dem Grundstück Jordanstraße soll für einen Zeitraum von zehn Jahren ein Wohnprojekt für Flüchtlinge entstehen. In dem Gebäude sollen kleine, abgeschlossene Wohneinheiten mit entsprechenden sanitären Einrichtungen und Büro – und Nebenräume für die soziale Betreuung

geschaffen werden. Das Wohnprojekt ist für die Unterbringung von ca. 50 Personen vorgesehen.

Für die Nachnutzung sieht die Planung ca. 15 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen vor.

Vor dem Gebäude ist entlang der Jordanstraße eine 3,0 m tiefe Vorgartenzone geplant. Der rückwärtige Grundstücksbereich soll gärtnerisch gestaltet werden.

Energetischer Standard

Das geplante Gebäude soll in Niedrigenergiebauweise-Plus (NEH-Plus) errichtet werden, d.h., dass die Wärmeverluste der Gebäude über die Außenbauteile (Wert HT') und der Primärenergiebedarf mindestens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) liegen.

4.2 Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung

Das Grundstück liegt an der Jordanstraße, die im Süden in den Altenbekener Damm und Richtung Norden in die Sallstraße mündet. Über die in West-Ost Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße Altenbekener Damm ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das östliche Plangebiet liegt an dem sogenannten Lehmweg, einem östlich von der Straße „An der Weide“ abgehenden Stichweg, über den bereits einige der rückwärtigen Grundstücke an der Jordanstraße erschlossen sind und der auch der Erschließung, insbesondere des Anlieferverkehrs, des Fachmarktzentrums Südbahnhof dient. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1679 ist die städtische Fläche weitestgehend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr soll über den sogenannten Lehmweg erfolgen. Im weiteren Verfahren wird ebenfalls ein Anschluss der südlichen angrenzenden Grundstücksfläche Jordanstraße 30-32 an diesen Weg geprüft.

In fußläufiger Entfernung liegen an der Jordanstraße und am Altenbekener Damm die Bushaltestellen der Linien 121 und 370. Zudem befindet sich in ca. 400 m Entfernung die S-Bahnhaltestelle Bismarckbahnhof an der Mainzer Straße.

Durch die vorhandenen Leitungen in der Jordanstraße ist das Grundstück an das Leitungsnetz angebunden.

5 Umweltbelange – Ersteinschätzung

Das Plangebiet und das benachbarte Grundstück waren weitestgehend bebaut und versiegelt. Bäume und Sträucher existieren, mit Ausnahme eines schmalen Streifens am östlichen Grundstücksrand, nicht. Das geltende Planungsrecht lässt eine intensivere Bebauung des Grundstückes zu, als dies mit dem Vorhaben geplant ist. Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher durch die Planung nicht vorbereitet.

5.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna direkt im Plangebiet sind als gering einzustufen.

Im Plangebiet stehen am östlichen Grundstücksrand vier Bäume. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob sie aufgrund ihres Stammumfanges von mind. 60 cm in 1-Meter Höhe gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover erhaltenswert sind. Insofern ist die Baumschutzsatzung anzuwenden. Entfallene Bäume sind danach durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Soweit möglich, sollen die Bäume in die Freiraumplanung integriert und erhalten werden. Dies kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abschließend geklärt werden.

5.2 Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus unterschiedlichen Emissionsquellen ein.

In dem Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover aus dem Jahr 2009 (SIP 2009) werden für das Grundstück hinsichtlich des Straßenlärms Tagwerte entlang der Jordanstraße angegeben, die zwischen 60 und 65 dB (A)und Nachtwerte die zwischen 55 und 60 dB (A) liegen.

Östlich des Grundstückes verläuft in ca. 90 m Entfernung vom geplanten Gebäude die Eisenbahnstrecke Hannover-Göttingen. Hinsichtlich des Bahnlärms werden die Tag- und Nachtwerte im SIP 2009 im östlichen Plangebiet mit 60 und 65 dB (A) und im westlichen Plangebiet mit 55- 60 dB (A) angegeben.

Die Lärmbelastungen ausgehend von der Jordanstraße und der Bahnlinie liegen am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) über den Orientierungswerten nach DIN 18005. Hinzu kommen die Lärmemissionen der Feuerwache in den Tag- und Nachtstunden sowie die Störungen von den nordöstlich des Plangebiets angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen.

In welchem Umfang passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, um eine Wohnnutzung zu ermöglich, soll im Laufe des Verfahrens durch ein detailliertes Schallgutachten ermittelt werden.

5.3 Boden

Das Grundstück Jordanstraße 30-32 war durch Bodenverunreinigungen durch bis in die wassergesättigte Bodenzone reichende Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol (BTEX) belastet. Ferner wurden Grundwasserverunreinigungen nachgewiesen, die im Wesentlichen durch BTEX und untergeordnet durch MKW verursacht waren. Ein auf dem Grundstück befindlicher unterirdischer 20.000 L Heizöltank wurde bereits 2011 ausgebaut.

Für das Grundstück Jordanstraße 30-32 wurde 2013 durch das Büro HPC, Fuldatal, ein Sanierungsplan erstellt, der sich in der Umsetzung befindet. Nach dem Rückbau des Gebäudebestandes sind die im Boden vorhandenen Verunreinigungen bis zum Grundwasseranschnitt gemäß Sanierungsplan durch Bodenaustausch beseitigt worden.

Eine Variantenstudie zur Sanierung des Grundwassers bzw. der wassergesättigten Bodenzone wird derzeit durch das Büro HPC erstellt (Vorlage voraussichtlich im September 2014). Die Nutzbarkeit des Grundstücks ist nach Zusicherung der Sanierungspflichtigen auch während der Grundwassersanierung vollständig gegeben, sofern sie frühzeitig, mindestens aber fünf Monate im Voraus, über Umnutzungen oder Baumaßnahmen informiert wird.

Der Grundstücksabschnitt, der das Plangebiet umfasst, war lediglich im Bereich des ehemaligen Heizöltanks kleinräumig von den Bodenverunreinigungen durch MKW und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie BTEX betroffen.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem Auffüllungen variabler Mächtigkeit, die im Mittel etwa 0,9 – 1,5 m beträgt. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus kiesigen, teils schluffigen Sanden und enthalten Fremdbestandteile in Form von Ziegel- und Betonbruch sowie vereinzelt Schlacke, Glas- und Keramikbruch.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen die vorhandenen Auffüllungen im Plangebiet durch eine Orientierende Untersuchung detaillierter geprüft werden.

6. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Nachnutzung einer Gewerbebrache ermöglichen. Er trägt zur Schaffung von Wohnraum bei und dient damit 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 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 1.500 m² deutlich 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.

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.

7. Kosten

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2014

(Heesch)
Sachgebietsleiter

61.12 /29.08.2014