

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

Festsetzung von Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Lebensmittelmarkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1880 - Kasseler Straße -

Stadtbezirk: Herrenhausen-Stöcken

Stadtteil: Leinhausen

1. Ausgangssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt ca. 5 km nordwestlich der Innenstadt Hannovers in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Hannover-Leinhausen. Es wird begrenzt von der Stöckener Straße im Südwesten, der Bremer Straße im Nordwesten und der Kasseler Straße im Nordosten. Der insgesamt ca. 0,5 ha räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kasseler Straße Nrn. 7/9, 17, 17A, 17B und 17C sowie 19 (Flurstücke 165/191, 165/194, 165/332 und 165/405, Flur 13 in der Gemarkung Herrenhausen) sowie Teile des Okerweges (Straßenparzelle 165/304).

Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Vorhabenträgerin, der Wohnungsbau Niedersachsen GmbH (c/o Vonovia SE, Bochum), das Areal um den Leinhäuser Markt baulich nachzuverdichten sowie funktional und stadträumlich aufzuwerten. Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 484 aus dem Jahr 1973 (siehe Kapitel 2.3). Das geplante Vorhaben widerspricht den in diesem Bebauungsplan getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich besteht im Wesentlichen aus dem Leinhäuser Markt, der mit dem gesamten Quartier im Rahmen eines Demonstrativbauvorhabens der 1960er Jahre entstanden ist. Die städtebauliche Struktur in der Umgebung des Plangebiets ist gekennzeichnet durch die Mischung von zwei- bis dreigeschossigen Zeilenhäusern zwischen Kasseler Straße und Osna-brücker Straße und bis zu achtgeschossigen Punkthochhäusern entlang der Bremer Straße.

Der Quartiersplatz selbst wird im Nordwesten durch das eingeschossige Bestandsgebäude eines Lebensmittelmarktes besetzt. Während sich der Platz nach Südwesten zur Stöckener Straße öffnet, wird der nordöstliche Platzabschluss durch eine Reihe von vier Pavillons gebildet, die als kleine Gewerbeeinheiten genutzt werden (Fahrschule, Eiscafé, Kiosk). Die Platzoberfläche ist weitgehend mit Betonsteinpflaster befestigt und durch einzelnen Pflanzbeete gegliedert. Der querende Okerweg stellt eine wichtige Fußgängerverbindung von den nördlich angrenzenden Wohngebieten zur Stöckener Straße dar.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet selbst wie auch das gesamte nordöstlich angrenzende Quartier als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die im Südwesten tangierende Stöckener Straße ist Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahntrasse sowie begleitend als Bereich mit Marktfunktion ausgewiesen. Ein nördlich der Kasseler Straße gelegener Bunker ist als Schutzbauwerk dargestellt.

Die Planungsziele des Bebauungsplans werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 484 aus dem Jahr 1973, dessen Geltungsbereich das gesamte Areal zwischen der Fuhsestraße im Westen und dem Kraftwerk Herrenhausen im Osten sowie zwischen der Stöckener Straße im Südwesten und Einbecker bzw. Osnabrücker Straße im Nordosten umfasst. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Leinhäuser Marktes und die südöstlich anschließende Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in dem eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 in geschlossener Bauweise zulässig ist. Die Platzfläche wird von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen. Die das Areal querende Wegeverbindung im Zuge des Okerwegs ist planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert. Der Bereich südöstlich dieser Verkehrsfläche ist Teil eines allgemeinen Wohngebiets mit den Ausnutzungsziffern GRZ 0,4 und GFZ 1,1. Hier ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig.

Auch bei den weiteren Teilen des Quartiers handelt es sich um allgemeine Wohngebiete (WA). Unmittelbar nordöstlich der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Kasseler Straße ist ein bestehender Garagenhof als Stellplatzanlage zeichnerisch festgesetzt. Der angrenzende Bunker ist auch im Bebauungsplan als Schutzbauwerk ausgewiesen.

Denkmalschutz

Im Planbereich selbst und seiner nahen Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Zwar ist auch über das Vorkommen archäologische Bodenfunde in dem Areal nichts bekannt. Dennoch wird aufgrund der Lage im Stadtgebiet vorsorglich auf die Anzeigepflicht etwaiger Funde gemäß § 14 NDSchG hingewiesen.

3. Planungskonzept

Städtebauliche Ziele

Das in den 1960er Jahren entstandene Quartier, in dem der Wohnungsbestand zu großen Teilen im Besitz der Vorhabenträgerin ist, entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Aufgrund der Struktur der Bewohnerschaft sind die Auswirkungen des demographischen Wandels in besonderem Maße festzustellen (Überalterung, hohe An-

zahl von Single-Haushalten etc.). Neben baulichen und energetischen Bestandssanierungen, die zum Teil bereits umgesetzt wurden, ist eine allgemeine städtebauliche Erneuerung des Stadtteils erforderlich. Dabei kommt der funktionalen und stadträumlichen Neustrukturierung des zentral gelegenen Leinhäuser Marktes besondere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund wurde im vergangenen Jahr ein städtebauliches Entwurfsverfahren als Mehrfachbeauftragung von Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen durch die Vorhabenträgerin durchgeführt.

In Kooperation mit der Landeshauptstadt Hannover werden damit folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung einer angemessenen baulichen Nachverdichtung,
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in verkehrsgünstiger Lage,
- Sicherung und Stärkung des bestehenden Einzelhandelsstandorts,
- Neugestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums sowie
- Organisation der Erschließungsfunktionen sowie des ruhenden Verkehrs.

Insgesamt wird mit diesen Zielen, die auch die Leitlinien für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind, angestrebt, dass der Leinhäuser Markt seine Funktionen als Versorgungsschwerpunkt, als Wohnstandort, als sozialer Treffpunkt und als Verteiler im Stadtteil nach heutigen Standards erfüllen und sein in der Ausrichtung nach Südwesten begründetes Potential für eine stark frequentierte Quartiersmitte nutzen kann.

Neben diesen städtebaulichen Zielsetzungen sind im weiteren Aufstellungsverfahren zahlreiche sonstige Planungsbelange zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, werden diese Vorgaben durch Fachgutachten geprüft.

Vorhabenplanung

Grundlage der Vorhabenplanung ist das im o.g. Entwurfsverfahren prämierte und zwischenzeitlich nach Maßgabe der Jury-Empfehlungen konkretisierte Konzept. Dieses sieht vor, den Platzraum des Leinhäuser Marktes durch dreigeschossige Baukörper mit klaren Gebäudekanten neu zu definieren. Die Platzfläche öffnet sich zur Stöckener Straße und ist über zwei Zugangsbereiche an die Kasseler Straße und – im Anschluss an den Okerweg – an das Fußwegenetz des Quartiers angebunden. Dominantes Element des Freiraumes ist die vorhandene Platane, die in die Platzgestaltung ebenso integriert wird wie die Möblierung der Außengastronomie.



Visualisierung aus dem überarbeiteten Entwurfskonzept

Die Erdgeschosszonen der den Platz umgebenden Gebäude werden gewerblich genutzt. Insbesondere ist die Neuordnung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes in einem großen Baukörper auf der Nordwestseite des Platzes geplant (ca. 920 m² Verkaufsfläche). Daneben gibt es kleinere Einheiten in dem freistehenden Gebäude an der Kasseler Straße und in der Gebäudezeile auf der Südostseite des Platzes. Hier können die o.g. vorhandene Betriebe untergebracht oder neue angesiedelt werden.

Insgesamt werden mit dem Vorhaben ca. 77 neue Wohneinheiten unterschiedlicher Größe geschaffen, die zu einem Anteil von mindestens 30 % im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung realisiert werden sollen. Die Wohnungen in den Obergeschossen des großen Baukörpers auf der Nordwestseite des Leinhäuser Marktes werden um einen Innenhof auf dem Dach des geplanten Lebensmittelmarktes gruppiert. Hier befinden sich umlaufende Laubengänge, die über Hauseingänge an der Stöckener Straße und an der Kasseler Straße erreichbar sind und über die die einzelnen Wohneinheiten erschlossen werden. Die übrigen Wohngebäude sind von der Kasseler Straße aus zugänglich. Die Erschließung erfolgt über die Treppenhäuser sowie für die Bauzeile an der südöstlichen Platzseite durch einen Laubengang.

Weiter sieht die Vorhabenplanung ein Untergeschoss vor, das die geplanten Baukörper in Gänze unterkellert. Hier sind eine Tiefgarage mit Zufahrtsrampe und mit Zugängen zu den Wohngebäuden sowie Abstell- und Technikräume untergebracht.

Das Bebauungskonzept ist in dem Lageplan des überarbeiteten Entwurfskonzept anschaulich dargestellt (siehe Anhang).

4. Verkehr und Versorgung

Verkehrerschließung

Der Planbereich ist über die Stöckener Straße und den Westschnellweg (Bundesstraße B 6) hervorragend an das städtische Straßen- und das Fernverkehrsnetz angebunden. Die Pkw-Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Bremer Straße, von der aus die Tiefgarage zu befahren ist. Das Plangebiet liegt in der Zone C der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Hannover, wo in der Regel 0,8 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind. Es ist die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes geplant, in dem Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehr dargelegt werden sollen (E-Ladestellen, Carsharing, Leihfahräder etc.). Auf dieser Grundlage wird der Stellplatzbedarf für die gewerblichen Nutzungen und die Wohnungen im weiteren Verfahren festgelegt. Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt befindet sich auf der Gebäudenordseite, ebenfalls mit Zufahrt von der Bremer Straße aus. Fahrradabstellplätze sind in den Wohngebäuden vorgesehen.

Die Wohngebäude verfügen mit ebenerdigen Eingängen sowie Aufzugsanlagen in den Treppenhäusern über barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu allen Wohnungen. Der Lebensmittelmarkt und die sonstigen Gewerbeeinrichtungen werden über die Platzfläche des Leinhäuser Marktes erschlossen. Die erforderlichen technischen und gestalterischen Anpassungen der öffentlichen Straßenräume, insbesondere im Zuge der Kasseler Straße, werden im weiteren Verfahren ebenso vorgenommen wie die erforderliche Anpassung der straßenrechtlichen Widmung für die Fußwegeverbindung im Zuge des Okerweges.

Sehr günstig ist die Lage des Gebietes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Der S-Bahnhaltepunkt und die Stadtbahnhaltestelle Hannover-Leinhausen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets an der Stöckener Straße. Über die S-Bahnlinien S1 und S2 sowie über die Stadtbahnlinien 4 und 5 sind der Hauptbahnhof und die Innenstadt Hannovers in nur wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar.

Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind in der Kasseler Straße bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Wasser-, Gas- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Eine Fernwärmeleitung liegt weiter östlich in der Kasseler Straße; die Anschlussmöglichkeiten werden geprüft. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden.

5. Umweltbelange – Ersteinschätzung

Natur und Landschaft

Nach bisherigem Stand der Bauleitplanung bestehen bereits Baurechte im Planbereich, die eine moderate Ausnutzung zulassen. De facto ist der gesamte Planbereich, abgesehen von einigen Baumstandorten und Pflanzbeeten sowie von dem Außenraum des Grundstückes Kasseler Straße Nr. 7/9, fast vollständig versiegelt. Der vorhandene Gehölzbestand wurde im Rahmen eines Baumgutachtens bereits erfasst und bewertet. Danach handelt es sich im Planbereich um insgesamt 16 Laubbäume, von denen 14 unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fallen. Besonders hervorzuheben sind zum einen eine stadtbildprägende Baumgruppe aus Platane, Rotbuche und Bergahorn in der Mitte der Platzfläche und zum anderen ein Spitzahorn im Süden des Grundstückes Kasseler Straße Nr. 17. Diese Bäume können im Rahmen der Vorhabenplanung ebenso erhalten werden wie drei Linden im Seitenraum der Stöckener Straße.

Daneben müssen einige weitere Bäume zur Realisierung des Vorhabens beseitigt werden. In diesem Zusammenhang ist die Baumschutzsatzung bezüglich der erforderlichen Ersatzpflanzungen zu berücksichtigen. Daneben sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Schallschutz

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich verkehrsbedingter Schallimmissionen von der Stöckener Straße. Möglicherweise ist auch der Lärm von der ca. 150 m weiter südlich verlaufenden Eisenbahnstrecke planungsrelevant. Hinsichtlich des Gewerbelärms kann angesichts des Gebietscharakters davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Geräusche von Betriebsstandorten in der Umgebung nicht auf das Plangebiet einwirken. Kritisch zu prüfen ist die Situation des im Plangebiet ansässigen Lebensmittelmarktes im Hinblick auf seine Öffnungszeiten und Lieferverkehre.

Diese Fragestellungen sind im weiteren Verfahren durch ein Schallschutzgutachten zu qualifizieren und zu bewerten. Soweit erforderlich, werden mit dem Bebauungsplan geeignete Maßnahmen festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Vorhaben gewährleisten und die den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbaugrundstücke berücksichtigen.

Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt im 2km-Achtungsabstand zweier Betriebe im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes – sogenannte Störfallbetriebe gemäß 12. BImSchV. Dabei handelt es sich um die Volkswagen AG Nutzfahrzeuge (VWN) in knapp 2.000 m Entfernung zum Plangebiet und um die Linde AG in ca. 1.000 m Entfernung. Für den letztgenannten Betrieb liegt ein qualifiziertes, mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover abgestimmtes Abstandsgutachten, für VWN derzeit nur eine vorläufige gutachterliche Einschätzung vor.

Darin werden deutlich geringere Sicherheitsabstände attestiert, nämlich in der Größenordnung von ca. 400 bis 600 m. Vor diesem Hintergrund ist ein Konfliktpotenzial für den Bebauungsplan nicht absehbar.

6. Aufstellungsverfahren

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 sowie u.a. die Quote des sozial geförderten Wohnungsbaus und 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 Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Ziele und Zwecke aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b
Göttinger Chaussee 166, 30459 Hannover
Hannover, den 06.05.2020

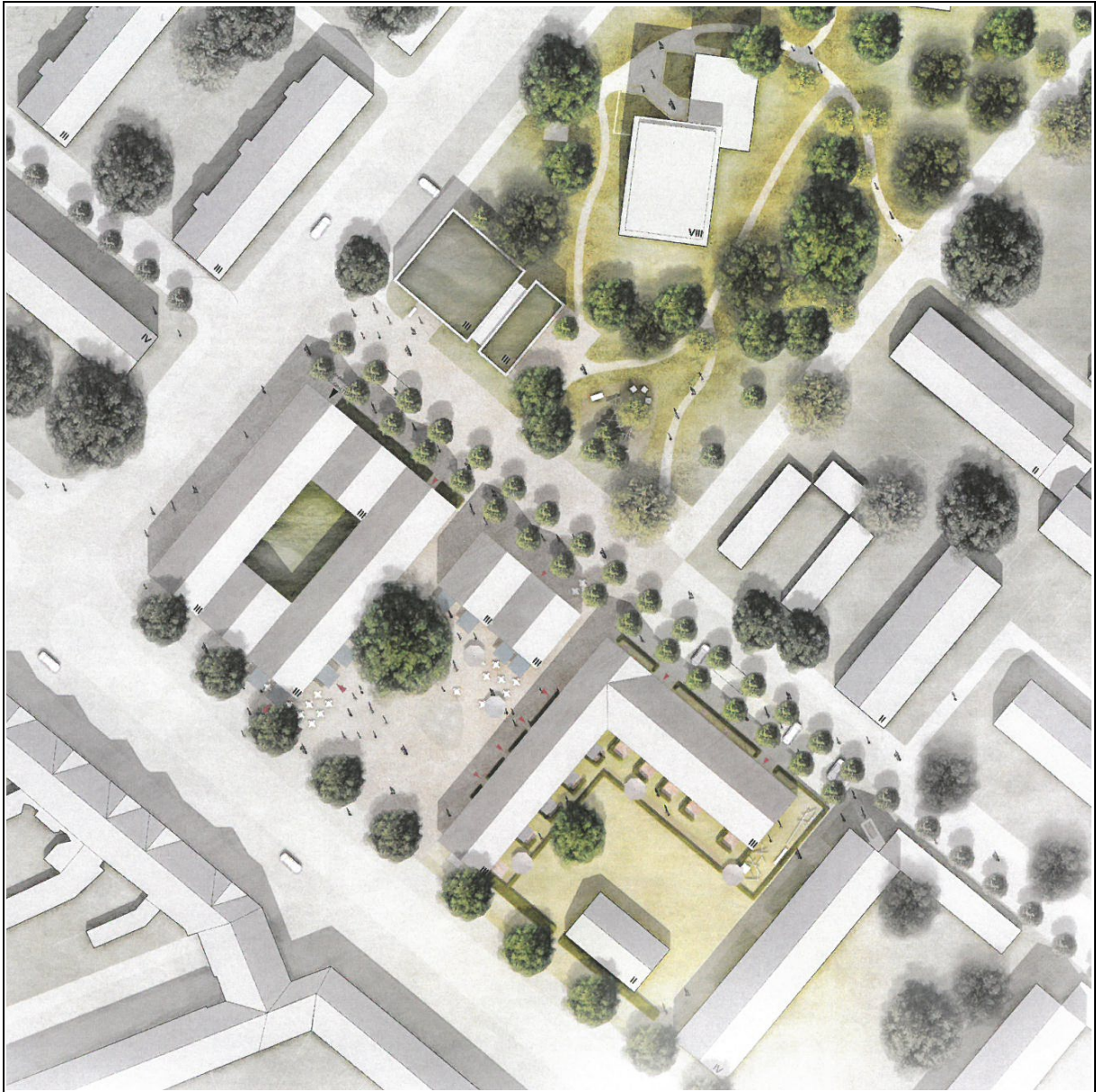
(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, Mai 2020

(i.V. Malkus-Wittenberg)
Sachgebietsleitung

61.11,

Anhang: Lageplan Leinhäuser Markt



Darstellung aus dem überarbeiteten Entwurfskonzept
Maßstab M 1 : 1.000 im Original, unmaßstäbliche Abbildung

© kws architekten + stadtplaner GmbH, Hannover 2020