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

Ausweisung einer 3-7- geschossigen Wohnanlage für studentisches Wohnen mit Gemeinschaftsflächen und Läden im Erdgeschoss

Stadtteil: Nordstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1763 / Studentisches Wohnen am Kläperberg
Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst das durch die Straßen Am Kläperberg im Süden, Weidendamm im Osten und Hintere Schöneworth im Westen umschlossene Grundstück (Gemarkung Hannover, Flur 7, Flurstück 24/38).

1. Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Diese Flächendarstellung wird im westlich anschließenden Gebiet mit einem Bereich für Marktfunktion überlagert.

Die Fläche nördlich des Geltungsbereiches wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich an das Gebiet schließt die Darstellung Allgemeine Grünfläche an.

Der Weidendamm ist als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Östlich an diesen anschließend wird eine Fläche für die Eisenbahn dargestellt.

In der Trasse des Engelbosteler Dammes stellt der Flächennutzungsplan Stadtbahn und U-Bahn mit Tunnelstation dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1410, der hier Kerngebiet festsetzt. Diese Festsetzung sollte gegenüber den Bahnanlagen und der als Entlastungstraße für den Engelbosteler Damm geplanten Hauptverkehrsstraße Am Weidendamm zur Abschirmung für die westlich anschließenden Wohngebiete dienen. Zu diesem Zweck wurde das Maß der baulichen Nutzung im Baufeld an der Straße Weidendamm mit mindestens V- bis VII- Voll-geschossen festgesetzt. Zur Schöneworth hin ist die Geschosszahl abgestuft bis auf maximal III- Geschosse. Mit der Festsetzung Kerngebiet war ursprünglich die Möglichkeit des Baues eines Stadtteilparkhauses vorgesehen, welches zwischenzeitlich nördlich der Bodestraße realisiert wurde. Mit Rücksicht auf die Bebauung an der Hinteren Schöneworth sollten die im Kerngebiet generell zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nur entlang des Weidendammes in einer Tiefe von maximal 20 m zulässig sein.

Die Quartier Am Kläperberg-Hannover-GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin hat am 22.11.2011 beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Umsetzung eines Bauvorhabens für studentisches Wohnen aufzustellen. Mit diesem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

3. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellung

Die zu beplanende Fläche liegt seit Verlagerung der früheren gewerblichen Nutzung bereits viele Jahre brach. Die unbebauten Flächen wurden zwischenzeitlich temporär als Baustelleneinrichtungsfläche und als Parkplätze genutzt.

Im Westen des Plangebietes schließt ein überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnetes Gebiet in Blockstruktur an. Südlich des Bereiches liegen Grün- bzw. Brachflächen. Östlich des Weidendammes liegen zunächst das aufgelassene Gleisfeld des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes und dahinter die Anlagen der Deutschen Bahn.

Im westlichen Bereich des Areals sind in den letzten Jahren im Rahmen eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Wohnungen zum größten Teil im sozialen Wohnungsbau entstanden.

Der Straßenzug Weidendamm- Haltenhoffstraße dient als Entlastungsstraße, um den Engelbosteler Damm vom Durchgangsverkehr freizuhalten. Die Straße Hintere Schöneworth wurde durch den Ausbau dieser Entlastungsstraße zu einer Sackgasse mit entsprechender Verkehrsberuhigung umgestaltet. Nördlich der Haltenhoffstraße wurde auf dem Gelände eines ehem. metallverarbeitenden Betriebs zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ein Stadtteilparkhaus mit 9 Geschossen errichtet.

Durch die im Engelbosteler Damm verkehrenden Stadtbahnlinien 6 und 11 ist das Plangebiet gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Durch das bauliche Konzept sollen die oben beschriebenen städtebaulichen Strukturen vervollständigt werden. Gegenüber der Bahnfläche am Weidendamm soll durch das Konzept eine raumwirksame bauliche Kante entstehen, die geeignet ist, einen hoch wirksamen Schallschutz für das studentische Wohnen und den Wohnungsbestand an der Hinteren Schöneworth zu bieten.

Die besondere Wohnfunktion stärkt das Quartier östlich des Engelbosteler Damms und die sozialen wie wirtschaftlichen Infrastrukturen im engeren Umfeld. Die gute Anbindung an den ÖPNV spricht für den Standort einer Wohnnutzung, die naturgemäß mit einem geringeren Bestand privater Pkw verbunden ist.

4. Nutzungskonzept

Die bauliche Nutzung als studentischer Wohnkomplex orientiert sich an den Höhenfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1410. Die drei III-, V- und VII- geschossigen Baukörper umschließen einen begrünten Innenhof.

Zur Straße Am Kläperberg werden im Erdgeschoss Einheiten für Dienstleistung und Service sowie Gemeinschaftsräume angeordnet. In den übrigen Flächen des Erdgeschosses und oberen Geschossen werden über Laubengänge und einen Erschließungsflur im südlichen Bauteil insgesamt etwa 309 Wohnplätze erschlossen. Auf diese Weise kann für die geplante Wohnanlage entsprechend passiver Lärmschutz zum Weidendamm gewährleistet werden.

Die Appartements orientieren sich sowohl in den Innenhof, wie auch in die Straßen Hintere Schöneworth und Am Kläperberg.

Im Untergeschoss sind ein Fahrradkeller und im südlichen Bauteil Technikräume untergebracht

Das Flachdach über dem III- geschossigen Bauteil an der Hinteren Schöneworth wird, da von anderen Wohnungen einsehbar als begrüntes Flachdach ausgeführt. Diese Maßnahme unterstreicht die in Kombination mit dem Hof grünbestimmte Innenwirkung des Gebäudeensembles.

Zur energetischen Ausstattung der Gebäude werden auf den nicht begrünten Dächern Photovoltaikanlagen installiert. Die Wärmeversorgung soll über Fernwärme erfolgen.

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von annähernd 3.000 m² Der Neubau erreicht eine Grundfläche von ca. 2.200 m². Auf dem Grundstück wird eine Grundflächenzahl von 0,73 erreicht. Im Rahmen der Planung wird angestrebt, den Versiegelungsgrad für Nebenanlagen gering zu halten

Das Vorhaben wird an der Südostecke über Durchgänge in den Innenhof erschlossen. Im Norden der Anlage gelangt man von der Hinteren Schöneworth ebenfalls über eine Rampe barrierefrei in den Innenhof. Sämtliche Wohnplätze sind über eine Aufzugsanlage als Durchlader barrierefrei erreichbar. 20 Wohnplätze sind zusätzlich in ihrer Grundrissstruktur barrierefrei gemäß DIN 18025 ausgeführt.

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden.

5. Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht begründet. Der neue Bebauungsplan soll keine höhere bauliche Ausnutzung als das geltende Planungsrecht ermöglichen. Nachfolgend werden die Umweltbelange, soweit sie mit der Planung in Berührung stehen, dargelegt.

Die Fläche ist größtenteils versiegelt. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten oder geschützte bzw. schützenswerte Tierarten liegen nicht vor.

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm des Hauptverkehrsstraßenzuges Weidendamm- und Haltenhoffstraße beeinträchtigt. Außerdem sind hohe Schallbelastungen aus dem Bahnbetrieb insbesondere im Nachtzeitraum als Bemessungsgrundlage für den passiven Schallschutz einzustellen. Durch das bauliche Konzept einer Laubengangerschließung der Appartements innerhalb des VII- geschossigen Gebäudekörpers am Weidendamm ist gewährleistet, dass die schützenswerte Wohnnutzung sich in den vom Lärm abgeschirmten Bereich orientieren kann. Die zur Hinteren Schöneworth abgestuften Baukörper werden ebenso wie die bestehende Bebauung an dieser Straße durch die Bebauung am Weidendamm von den Lärmeinträgen abgeschirmt.

Das Plangrundstück wurde vor Abbruch sämtlicher baulicher Anlagen durch eine Spedition genutzt. Verdachtsflächen oder Altlasten sind nicht bekannt.

Die Erhaltung einer –wenn auch geringen- klimatischen Ausgleichsfunktion des Bodens soll durch die Begrünung des Innenhofes und durch Dachbegrünung des zur Hinteren Schöneworth orientierten III- geschossigen Baukörpers gewährleistet werden.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung sieht die Herstellung stadträumlicher Qualitäten und den Lärmschutz der bestehenden Bebauung vor den Emittenten aus Verkehr und Bahnbetrieb vor. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über die zulässige Grundfläche oder die Größe der Grundfläche. Die durch den Baukörper versiegelbare Fläche beträgt maximal 2.200 m². Sie liegt damit unterhalb von 20.000 m².

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt. Aufgrund der Planung ist nicht von einem Kompensationsbedarf auszugehen. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 (2) BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

7. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.
Durch den Verkauf des städtischen Grundstücks werden entsprechende Einnahmen erzielt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Januar 2012

(Heesch)

Fachbereichsleiter