Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
• Ausweisung eines Nahversorgungszentrums inkl. Wohnungen an der Schulenburger Landstraße • Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer einbezogenen Fläche an der Voltmerstraße • Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen auf einbezogenen Flächen (Voltmerstraße und künftige Straße „Hainhölzer Markt“)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1800 - Hainhölzer Markt Süd -

Stadtplanung Nord
Stadtteil: Hainholz

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird nach Westen durch die Ostgrenze der Schulenburger Landstraße und nach Norden durch den Rad-/Gehweg der künftigen Straße „Hainhölzer Markt“ begrenzt. Nach Osten ist die Voltmerstraße bis auf Höhe des Hochhauses Nr. 45 einbezogen, dann setzt sich der Geltungsbereich Richtung Süden auf der Westgrenze der Voltmerstraße fort. Zur Südseite wird der Geltungsbereich durch die Grundstücke und Gebäude Voltmerstraße 43 / 43 A und Schulenburger Landstraße 64 begrenzt.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 294/17, 294/23 sowie 303/11 mit den Gebäuden Schulenburger Landstraße 66, 68 und 70. Einbezogen sind die Flurstücke 303/13 und 307/12 mit den Gebäuden Voltmerstraße 45 und 47 sowie eine Teilfläche vom Flurstück 294/22 mit der geplanten Erschließungsstraße „Hainhölzer Markt“ (ohne die bereits nördlich errichteten Nebenanlagen).
Alle genannten Grundstücke liegen in der Flur 1, Gemarkung Hainholz.
Der Vorhabenfläche zugehörig ist das Flurstück 34/151 (Wendehammer Voltmerstraße). Einbezogen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Abschnitt der östlich angrenzenden Voltmerstraße (Flurstücke 34/159 teilweise).
Diese genannten Grundstücke liegen in der Flur 4, Gemarkung Hainholz.
Weitere einbezogene Abschnitte der Voltmerstraße (Flurstücke 6/61 und 6/62 teilweise) liegen in der Flur 2, das teilweise einbezogene Flurstück 352/16 dieser Straße in der Flur 1.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist mit der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Einzelhandel / Soziale Zwecke" dargestellt (Feststellungsbeschluss des Rates der Landeshauptstadt Hannover vom 11.06.2009). Neben Einzelhandel soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan altengerechtes Wohnen ermöglichen.

Der im Norden von Ost nach West querende Hauptabwassersammler ist im Flächennutzungsplan wiedergegeben. Der nördlich gelegene ehemalige Trassenbereich des Niedersachsenringes ist als allgemeine Grünfläche dargestellt.

Mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits die Aufhebung der früheren Planung "Niedersachsenring" für den als Hauptverkehrsstraße dargestellten westlichen Abschnitt zwischen der Vahrenwalder Straße und dem Westschnellweg beschlossen (Feststellungsbeschluss vom 28.04.2005).

Die einbezogenen Grundstücke der Wohnhäuser Voltmerstraße 45 und 47 sind als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Planungsziele sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar. Damit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 521 vom 02.09.1970, Nr. 695 vom 18.05.1977 und Nr. 1026 vom 08.07.1981.
Im Bebauungsplan Nr. 521, der den Großteil des Plangebietes umfasst, ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße, im Norden ein Gewerbegebiet (an der ehemaligen Trasse vom Niedersachsenring) und für die Voltmerstraße (inkl. eines Wendehammers) öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fortführung der Voltmerstraße nach Norden ist als Straßenverkehrsfläche für den Niedersachsenring im Bebauungsplan Nr. 695 dargestellt.
Der Bebauungsplan Nr. 1026 schließt unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan Nr. 521 an und setzt ebenfalls eine für den Niedersachsenring vorgehaltene Straßenverkehrsfläche fest.

Wie oben erwähnt, wurde mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes die frühere Planung und Freihaltung der Trasse "Niedersachsenring" bereits aufgehoben und somit eine Überplanung der in den Bebauungsplänen Nr. 695 und Nr. 1026 dargestellten Straßenverkehrsfläche vorbereitet.

Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst im Norden Flächen, die im Bereich der ehemaligen Niedersachsenring-Trasse von gehölzbestandenen Grünbereichen sowie aktuellen Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen geprägt sind. Diese Flächen werden nach Aufhebung der Planungen zum Niedersachsenring mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr benötigt und können überplant werden. Im Süden schließt eine große, befestigte Stellplatzanlage (mit vereinzelten Pflanzflächen) an sowie zwei gewerblich genutzte eingeschossige Bauwerke (Einzelhandel) an der Schulenburger Landstraße und zwei 14- bzw. 15-geschossige Punkthochhäuser zur Voltmerstraße.

Den städtebaulichen Rahmen für das Gebiet bildet die südlich, westlich und nördlich gelegene Wohnbebauung aus 3- bis 5 geschossigen Gebäuden. Nach Osten schließt sich die „Grüne Mitte Hainholz“ an. Im Norden verläuft ein im Jahr 2012 neu gebauter Geh- und Radweg (Nebenanlagen der künftigen Straße „Hainhölzer Markt“). Zentrale Einrichtungen des Stadtteils wie die Fichteschule, Hainhölzer Bad, Familienzentrum und Kulturhaus sowie diverse Läden an der Schulenburger Landstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch den neuen Hochbahnsteig der Haltestelle „Hainhölzer Markt“ der Stadtbahnlinie 6 ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Städtebauliche Ziele

Der Stadtteil Hainholz der Landeshauptstadt Hannover weist eine stark differenzierte Siedlungsstruktur auf. Während der Süden überwiegend durch mehrgeschossige Wohnnutzungen hoher Dichte und gemischte Nutzung geprägt ist, entwickelte sich der Nordteil zu einem wichtigen Gewerbe- und Fachmarktstandort in Hannover. Der Einwohnerschwerpunkt des Stadtteiles liegt im Süden von Hainholz. Der großflächige Einzelhandel hat dementgegen aufgrund der guten Flächenverfügbarkeit Standorte in den Gewerbegebieten im Norden von Hainholz gewählt, die jedoch durch nichtmobile Bevölkerungsgruppen nur unzureichend erreichbar sind.
Zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im dicht besiedelten Südteil fehlten jedoch bisher Flächen, die sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Sicht der Marktbetreiber geeignet sind. Bisher haben sich am Standort „Hainhölzer Markt“ nur vergleichsweise kleinflächige Einzelhandelsstrukturen mit begrenzter Sortimentsauswahl und -vielfalt entwickeln können, neben ebenfalls sehr kleinflächigen Einzelbetrieben im etwa 200 m weiter südlich gelegenen bisherigen zentralen Versorgungsbereich Hainholz. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover vom Februar 2011 ist nördlich angrenzend an den bestehenden Zentralen Versorgungsbereich Hainholz/Schulenburger Landstraße ein Entwicklungsbereich dargestellt worden. Damit ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums für Hainholz bereits grundsätzlich in die Einzelhandelskonzeption eingefügt worden.

Durch den Verzicht auf die Realisierung des Niedersachsenringes als vierspurige Hauptverkehrsstraße steht mit dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nun ein Standort zur Verfügung, der aufgrund seiner integrierten Lage und Größe in hohem Maße für die Ansiedlung eines zentralen Nahversorgungsbereiches für den Stadtteil Hainholz geeignet ist. Der Standort ist sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad aus dem Umfeld (das eine besonders hohe Wohndichte aufweist) über teilweise neu angelegte Wege erreichbar. Hinzu kommt der direkte Anschluss an den ÖPNV über die neue Haltestelle „Hainhölzer Markt“ der Stadtbahnlinie 6.
Für den motorisierten Verkehr ist mit der Schulenburger Landstraße eine leistungsfähige Anbindung gegeben. Durch die räumliche Nähe zu den östlich des Plangebietes bestehenden Kita- und Schulstandorten ist darüber hinaus eine Minimierung des Gesamtverkehrsaufwandes durch eine Kombination von Versorgungsfahrten zum Nahversorgungsstandort und dem Bringen der Kinder möglich.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin ausreichenden und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten 13 Jahren beschlossen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an Wohnraum entspricht zudem der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Wohnen“.
Mit dem Vorhaben kann ein zu bestehenden Wohngebieten ergänzendes, attraktives Angebot an bedarfsgerechten und preiswerten Wohnungen an einem Standort geschaffen werden, der sich vor allem durch seine zentrale und integrierte Lage und die Nähe zu diversen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen (Kita, Grundschule, Kulturhaus, Läden) auszeichnet.

Seit Dezember 2001 ist Hainholz förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der städtebauliche Rahmenplan Hainholz ausgearbeitet worden, der vom Rat der Landeshauptstadt am 07.07.2005 als Sanierungsziel beschlossen worden ist. Das Vorhaben entspricht den darin genannten Sanierungszielen u.a. Sicherung der Nahversorgung, Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes, Schaffung von städtebaulichen Raumkanten am Hainhölzer Markt.

Ergänzend wurde am 19.12.2013 vom Rat der Landeshauptstadt die „Aufwertung der Schulenburger Landstraße durch die Stärkung von Einzelhandel und Dienstleistungen in der Schulenburger Landstraße und am Hainhölzer Markt“ als Sanierungsziel beschlossen. Das Vorhaben bietet Chancen für die Entwicklung der Schulenburger Landstraße, schließt aber auch das Risiko von Verlagerungseffekten in Richtung des Entwicklungsbereiches ein. Mit Hilfe des Sanierungsrechts ist die Möglichkeit geboten eventuellen Negativfolgen der Entwicklung des Hainhölzer Marktes für die Schulenburger Landstraße entgegenzutreten und gezielt positiv in den Stadtteil wirkende ergänzende Nutzungen an der Schulenburger Landstraße anzusiedeln.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Durch das im Jahr 2008 begonnene Bebauungsplanverfahren für die Errichtung eines Nahversorgungszentrum (VEP Nr. 1716) sollte das Gebiet des Hainhölzer Marktes als Sondergebiet mit Einzelhandel und Pflegeeinrichtungen neu ausgewiesen werden. Da der Vorhabenträger die Planungen nicht zu Ende führte und sich zwischenzeitlich die Planungsinhalte verändert haben, wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.06.2012 das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1716 eingestellt.

Für den nördlichen Teil des damaligen Projektes wird derzeit ein separater vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 1766 „Hainhölzer Markt Nord“) aufgestellt. Dieser sieht in einem bis zur Schulenburger Landstraße verlängerten Neubau vor allem „Wohnen“ und „Wohnen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ sowie eine Bankfiliale im Erdgeschoss des Kopfbaus zur Schulenburger Landstraße vor.

Zwischenzeitlich hat im Bereich Hainhölzer Markt ein neuer Vorhabenträger die Planung aufgenommen und beabsichtigt dort die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit ca. 40 geförderten Wohnungen. Nach Norden ist eine durchgrünte Stellplatzanlage geplant, die überwiegend den ehemals als Verkehrsfläche des Niedersachsenringes geplanten Bereich nutzt. Im Norden ist eine öffent-

liche, zweispurige Erschließungs- und Verbindungsstraße („Hainhölzer Markt“) zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße vorgesehen.

Die Vorhabenträgerin Rahlfs Immobilien GmbH hat hierzu einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Mit diesem bauleitplanerischen Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine optimale planerische Steuerung der städtebaulichen Details hinsichtlich Architektur, Einzelhandelsgröße und Erschließung.

Einbezogen sind auch Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 521, 695 und 1026, um die ehemals für den Niedersachsenring vorgesehenen Straßenverkehrsflächen und die inzwischen hergestellte Voltmerstraße in diesem Bereich planungsrechtlich anzupassen.
Für die einbezogenen Flächen der Hochhäuser Voltmerstraße 45 und 47 sind am Bestand orientierte Festsetzungen zum ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet vorgesehen.

Nutzungs- und Bebauungskonzept

Die im Vorhabengebiet bestehenden eingeschossigen Gebäude (Schulenburger Landstraße 68 und 70) beinhalten verschiedene Einzelhandelsnutzungen. Die nicht mehr zeitgemäßen Gebäude werden für den Neubau abgerissen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines I-II - geschossigen Nahversorgungszentrums mit insgesamt maximal 5.800 m² Verkaufsfläche bestehend aus:

- Lebensmittelvollversorger, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt
  (insgesamt ca. 3.800 m² Verkaufsfläche) sowie
- mehreren Fachmärkten
  (zusammen ca. 2.000 m², mit Einzelflächen nicht größer als 800 m² Verkaufsfläche).

Für die Einzelhandelsnutzungen sind entlang der Schulenburger Landstraße parallel zur neuen Erschließungsstraße ein- bis zweigeschossige Baukörper vorgesehen. Die Zugänge der Einzelhandelsnutzungen erfolgen von der Nordseite aus.

Zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche „Hainhölzer Markt“ und den zuvor genannten Einzelhandelsnutzungen sollen ca. 200 Stellplätze (gegliedert durch Pflanzflächen und Bäume) angeordnet werden. Die Erschließung dieser Parkplätze erfolgt über die neu geplante öffentliche Erschließungs- und Verbindungsstraße „Hainhölzer Markt“ zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße.

Entlang der Schulenburger Landstraße sind über der geplanten erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung ca. 40 geförderte Wohnungen mit jeweils 1,5 bis 4 Zimmern geplant. Diese einzeilige Bebauung erreicht wechselnd 4 bis 5 Geschosse. Die Wohnungen sind nach Osten zu dem von Verkehrslärm abgewandten Blockinnenbereich orientiert. Sie werden über die Schulenburger Landstraße erschlossen.

Alle Gebäude erhalten extensiv begrünte Flachdächer.

Für die beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen wurde seitens der Landeshauptstadt Hannover 2012 ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dessen Ergebnisse werden der aktuellen Planung zu Grunde gelegt und dienen der Einhaltung und Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover.

Die geschilderte planerische Konzeption ist hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur grundsätzlich mit den städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt Hannover vereinbar.

Erschließung

Der Standort bietet aufgrund seiner integrierten Lage in der Mitte des Stadtteils Hainholz optimale Bedingungen für die vorgesehene Nutzung. Er ist über öffentliche Straßen (Schulenburger Landstraße, Voltmerstraße und Hainhölzer Markt) und mit Geh- und Radwegen gut erschlossen. Der im Jahr 2012 neu gebaute Geh- und Radweg auf der ehemaligen Trasse des Niedersachsenringes ist ein Teilstück des Julius-Trip-Rings, einer Grünwegeverbindung rund um Hannovers Innenstadt.

Der ebenfalls im Jahr 2012 neu gebaute Hochbahnsteig der Stadtbahnlinie 6, Haltestelle Hainhölzer Markt liegt unmittelbar auf Höhe des Vorhabens und bietet einen optimalen Anschluss an den ÖPNV.

Die Schulenburger Landstraße in Verbindung mit der neu geplanten zweispurigen öffentlichen Straße „Hainhölzer Markt“ stellt die Erschließung für den Kfz-Verkehr sicher. Eine direkte Zufahrt von der Schulenburger Landstraße besteht weiterhin nur im Bereich des Gebäudes 66 zu dem dort vorhandenen Anlieferhof. Direkte Zufahrten vom Parkplatz zur Schulenburger Landstraße werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da sie den Verkehrsablauf auf der Schulenburger Landstraße beeinträchtigen würden. Zudem eignet sich der Bereich nicht für Zufahrten, da hier der Hochbahnsteig der neuen Haltestelle „Hainhölzer Markt“ liegt.
Kundenzugänge zur Einzelhandelsnutzung zu Fuß und mit dem Fahrrad bestehen über die Schulenburger Landstraße im Westen sowie über den Parkplatz von Norden. Weitere rad- und fußläufige Verbindungen werden im Rahmen der Entwurfsausarbeitung geprüft.

Die Anlieferung des Vollversorgers erfolgt von der Schulenburger Landstraße über eine Durchfahrt im Gebäude 66, die bereits jetzt zur Anlieferung des vorhandenen Einzelhandelszentrums genutzt wird. Die Fachmärkte werden über die Stellplatzanlage von Norden aus angefahren. Der im Nordosten geplante Discounter erhält eine Anlieferzone über die Voltmerstraße. An- und Abfahrt der Lieferverkehre erfolgen über die Schulenburger Landstraße und die geplante Straße „Hainhölzer Markt“.

Die Leistungsfähigkeit des örtlichen Verkehrsnetzes für die zu erwartenden Verkehre wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren über ein aktualisiertes Verkehrsgutachten nachgewiesen.
Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind unmittelbar am oder im Plangebiet vorhanden.

Die Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser wurden im Vorverfahren bereits gutachterlich geprüft. Aufgrund der Bodenaufschüttungen und vereinzelter Bodenbelastungen sind die Versickerungsmöglichkeiten stark eingeschränkt, so dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben ist.

Umweltbelange

Bestand

Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen versiegelt. Im Wesentlichen wird die vorhandene Bebauung ersetzt und bereits befestigte Flächen überbaut. Zusätzlich versiegelt wird eine Brachfläche im nördlichen Bereich, die teilweise auch größere Gehölze umfasst.

Soweit sinnvoll möglich, sollen bestehende Bäume integriert werden. Für den entfallenden, nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützten Gehölzbestand sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Diese lassen sich zumindest für die neue öffentliche Verbindungsstraße „Hainhölzer Markt“ vermutlich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen umsetzen und werden wenn möglich auf anderen Flächen in der näheren Umgebung erfolgen.

Aufgrund des vorhandenen Planungsrechtes durch die bestehenden Bebauungspläne (u.a. Errichtung einer vierspurigen Hauptverkehrsstraße) sind allein die plangegebenen Eingriffe durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der bestehenden rechtsverbindlichen Bauleitplanung zu vergleichen. Aufgrund der real vorhanden sowie planungsrechtlich zulässigen großflächigen Versiegelungsbereiche sind auszugleichende Eingriffe nur in geringem Umfang zu erwarten. Die Auswirkungen auf Boden, Klima/Luft, Wasser, Natur und Landschaft werden im Umweltbericht untersucht und gegebenenfalls Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Flora und Fauna, Landschaftsbild

Eine erste Einschätzung lässt für das Plangebiet keine floristischen und faunistischen Besonderheiten erwarten. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird eine aktualisierte artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes (insbesondere der Gehölze) auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Brutvögeln vorgenommen. Außerdem erfolgt eine Kartierung der vorhandenen nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölze als Grundlage für die Ermittlung des Ersatzbedarfs.

Natura-2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechliche Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Boden, Wasser, Altlasten

Eine orientierende Untersuchung des Bodens hinsichtlich Altlasten ist zum Vorverfahren erfolgt. Demnach ist der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch flächenhafte, künstliche Aufschüttungen geprägt, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In nahezu allen entnommenen Proben liegen die PAK-Konzentrationen (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) oberhalb der Grenzwerte des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt (NMU) vom 11.07.2006. Die betroffenen Bodenoberschichten sind zum überwiegenden Teil (ca. 2/3) als gefährlicher Abfall einzustufen und müssen als Sonderabfall entsorgt werden. Für die darunter liegenden gewachsenen Bodenschichten wurde keine Kontamination festgestellt.
Die Untersuchung der Bodenbelastungen ist in Teilen zu ergänzen bzw. zu aktualisieren. Kampfmittelbelastungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Erhebliche zusätzliche oder neue Beeinträchtigungen für Boden und Wasser sind angesichts der Vorbelastungen und der kaum geänderten Nutzung nicht zu erwarten.
Mit der Inanspruchnahme eines Grundstückes mit Bestandsbebauung und -versiegelung, bei einer vergleichsweisen geringen Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen und einer Neuversiegelung, die sich auf den notwenigen funktionalen Umfang beschränkt, wird dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nachgekommen.

Lärmschutz

Mit dem Verkehrslärm (Straßen- und Stadtbahnverkehr) der Schulenburger Landstraße sind erhebliche Vorbelastungen im Gebiet gegeben. Eine erste Abschätzung erlaubt der Schallimmissionsplan 2009 der Landeshauptstadt Hannover. Angesichts der bestehenden Lärmbelastungen ist für die geplante Wohnnutzung an der Schulenburger Landstraße ein ausreichender baulicher Schallschutz zu beachten.

Vom Plangebiet selbst sind Lärmauswirkungen durch Parkplatz- und Lieferverkehr sowie durch betriebliche Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Anlieferungszonen) und durch den Verkehr auf der neu gebauten Straße „Hainhölzer Markt“ zu erwarten. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher das vorhandene schalltechnischen Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen des Lärms des neuen Vorhabens auf angrenzende schützenswerte Nutzungen zu aktualisieren. Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen.

Grundbesitzverhältnisse

Die Vorhabenträgerin hat bereits Kaufverträge zu einem wesentlichen Teil des geplanten Baugrundstücks geschlossen. Für die vollständige Umsetzung des Bauvorhabens ist der Erwerb weiterer städtischer und privater Flächen in Vorbereitung. Unter anderem soll die Fläche des nicht mehr erforderlichen Wendehammers an der Voltmerstraße für das Vorhaben genutzt werden. Die für den Wendehammer festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 521 wird mit diesem Verfahren aufgehoben. Für die übrigen, für das Vorhaben benötigten Flächen, sollen entsprechende Dienstbarkeiten in den Grundbüchern zugunsten der Vorhabenträgerin eingetragen werden.

Verfahren

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit soll über das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage einer detaillierten Projektplanung geschaffen werden. Die Vorhabenträgerin hat hierzu einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die relevanten Umweltaspekte sowie die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Natur und Umwelt detailliert beschrieben werden.

Die im vorliegenden Begründungstext in Bezug genommenen Drucksachen, städtischen Konzepte etc. können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung während der Dienststunden eingesehen werden.

Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u.a. die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens, der Durchführungszeitraum, das Energiekonzept und die Herstellung der neuen Straße („Hainhölzer Markt“) einschließlich der Kostenverteilung geregelt werden.

Kosten für die Stadt:

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die damit verbundenen Fachgutachten entstehen der Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Die neue Straße „Hainhölzer Markt“ ist sowohl als Erschließung des Vorhabens erforderlich, erfüllt aber auch Verbindungs- und Entlastungsfunktionen für den Stadtteil. Die Kostenträgerschaft für den Ausbau und die Herstellung der öffentlichen Straßen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger gesondert verhandelt. Die Aussagen zu gegebenenfalls daraus entstehenden Kosten für die Stadt werden dem Rat der Landeshauptstadt Hannover spätestens zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Norden und Osten mehrere Flächen von der Landeshauptstadt Hannover v.a. für die Anlage von Stellplätzen zu erwerben. Die weiteren Flächen im Plangebiet sind in Privateigentum. Aus den Grundstückverkäufen der Flächen der Landeshauptstadt Hannover an die Vorhabenträgerin können Erlöse erzielt werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

März 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.41/61.11/ . März 2014