

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

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 520, - Wunstorfer Straße / Fösseufer Limmer -**

- **Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel**

#### **Stadtteil: Limmer**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Wunstorfer Straße 18 sowie die östlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Verbindung Wunstorfer Straße – Fössewiese).

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

1. für das Plangebiet: Sondergebiet Hochschule
2. für die unmittelbare Umgebung des Planes: westlich Gewerbegebiet,  
nördlich Allgemeine Grünfläche,  
östlich Sondergebiet Hochschule,  
südlich Wohnbauflächen,

Die geplanten Festsetzungen sind nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt; der Flächennutzungsplan soll parallel geändert werden.

## **1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet bildet mit dem Gebäude der Universität Hannover, dem Geschäftsbereich Franz-Nause-Straße und der Firma Stichweh den Eingang zum Stadtteil Limmer. Die Gestaltung der hier entstehenden Gebäude und seiner Nutzungen prägt den ersten Eindruck vom Stadtteil wesentlich. Sie ist deshalb von großer Bedeutung.

Derzeit weist das Gebiet städtebauliche Missstände im Hinblick auf Bebauung und Nutzung auf: Die vorhandene Bausubstanz steht leer und ist dem Verfall preisgegeben, die Stellplatzflächen werden nur noch teilweise genutzt und weisen zunehmende Schäden in der Fläche auf. Das Erscheinungsbild wirkt ruinös und bietet einen negativen Auftakt in den Stadtteil Limmer.

Limmer verfügt nur über eine schwache nahversorgungsorientierte Einzelhandelsstruktur, die überwiegend an der Wunstorfer Straße und Harenberger Straße situiert ist. Für den Stadtteil ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, der den heutigen Anforderungen entspricht, in fußläufiger Entfernung zu vorhandener Wohnbebauung liegt und im räumlichen Zusammenhang mit schon vorhandenem Einzelhandel steht, wünschenswert. In der näheren Umgebung des

Plangebietes treffen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen unmittelbar aufeinander, so dass hier die vorgenannten Voraussetzungen gegeben sind.

Die Fa. Manus möchte auf dem Grundstück einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und weitere Läden mit darüber liegenden Wohnungen und Büros ansiedeln. Derzeit sind auf dem Grundstück lediglich das leerstehende Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik sowie Stellplätze vorhanden. Einzelhandelsvorhaben können hier gemäß §34 BauGB nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes über 1200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) ist daher auf dieser Grundlage nicht möglich. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Im Rahmen der Sanierung Limmer soll eine Verbesserung der Lebensverhältnisse auch dadurch erreicht werden, dass die Einkaufsmöglichkeiten der Wunstorfer Straße durch einen deutlichen Auftakt ergänzt werden und eine überörtliche Attraktivität hergestellt wird (Adressenbildung).

## **2 Städtebauliche Situation und geplante Festsetzungen**

Entlang der Wunstorfer Straße findet man vom Plangebiet an nach Westen eine geschlossene Blockrandbebauung. Die Gebäude an der Wunstorfer Straße grenzen direkt ohne Vorgärten an die Straßenfluchten. Diese Baustruktur wird durch die Neubebauung auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 18 vervollständigt. Für den Stadtteil wird an dieser Stelle dadurch eine Eingangssituation definiert.

Die straßenseitige Baugrenze wird an die westlich unmittelbar angrenzende Bebauung angepasst, dadurch erhält der Straßenraum eine Breite von ca. 24 m.

Die rückwärtigen Baugrenzen erlauben für das Erdgeschoss (Verkaufsfläche) eine Bautiefe von ca. 40 m und für die Obergeschosse (Wohn- und Büronutzung) ca. 18 m.

Die seitlichen Baugrenzen stellen das Gebäude auf dem Grundstück frei, so dass vorhandenes bzw. auch ergänztes Großgrün in den Straßenraum hineinwirken kann. An der Ostseite des Baugrundstücks soll die Wegverbindung zur Fössewiese zur Allee aufgewertet werden.

Durch diese Festsetzungen entsteht auf dem ca. 7500 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine überbaubare Fläche von ca. 3100 m<sup>2</sup>, was bei vollständiger Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,41 entspricht.

Das geplante Vorhaben umfasst eine Tiefgarage (BGF 2970 m<sup>2</sup>) für ca. 80 Einstellplätze, ein Erdgeschoss (BGF 2970 m<sup>2</sup>) mit ca. 2300 m<sup>2</sup> Brutto-Verkaufsfläche für Markt und Shops sowie drei Obergeschosse mit zusammen ca. 3300 m<sup>2</sup> BGF für Wohnen und Büronutzungen.

Die für den Einkaufsmarkt vorgesehenen Stellplätze werden in der nördlichen Grundstückshälfte auf einer Fläche von ca. 2650 m<sup>2</sup> festgesetzt, das entspricht einem Grundstücksanteil von 35 % zusätzlich zur überbaubaren Fläche.

Um die versiegelte Fläche zu reduzieren, werden die Stellplätze nahe der Fösse (ca. 350 m<sup>2</sup>) mit einer versickerungsfähigen Oberfläche ausgestattet.

Darüber hinaus wird die nicht überbaute Dachfläche des Marktes, ca. 1500 m<sup>2</sup>, als Gründach ausgebildet.

Durch die Rücknahme der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen in die Fläche hinein können die erhaltenswerten Bäume an der Westgrenze und zum Teil an der Wunstorfer Straße entlang gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hannover erhalten bleiben.

An der Ostgrenze wird in Verlängerung der Brücke über die Fösse eine Allee als grüne Fußwegverbindung zur Fössewiese hergestellt. Ob vorhandene Bäume in diese Maßnahme integriert werden können, ist im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen.

## **3 Erschließung und Verkehr**

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet (150 m Luftlinie) der Stadtbahnhaltestelle Wunstorfer Straße; auch eine Buslinie (Linie 10) verkehrt hier. Damit ist das Plangebiet gut an

den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Wunstorfer Straße ist eine Bundesstraße (B 441) in der Straßenbaulast der Stadt Hannover. Die nur ca 400 m entfernte Schnellwegausfahrt „Limmer“ verbindet den Standort mit dem überörtlichen Verkehr.

An der Ostseite des Grundstücks liegt eine mind. 10 m breite öffentliche Verkehrsfläche, über die jetzt die Grundstücke Wunstorfer Straße 18 und 14 sowie für Fußgänger und Radfahrer auch die Fössewiese erschlossen sind.

Diese Erschließung bleibt bestehen und wird zukünftig auch den neuen Parkplatz und die Tiefgarage auf dem Grundstück Wunstorfer Str. 18 anbinden.

Von der Wunstorfer Straße bis zum Uferstreifen der Fösse fällt diese Straße um ca. 3 m ab (Gefälle ca. 3,75 %). Dieses Gefälle bleibt in der jetzigen Form bestehen, die Zufahrt zum Parkplatz wird nach ca. 2/3 der Wegstrecke angelegt und liegt dort ca. 2 m unterhalb des Straßenniveaus der Wunstorfer Straße. Auf dieser Höhe liegt teilweise auch das Niveau der Verkaufsflächen, insbesondere des Lebensmittelmarktes, also ca. 2 m unterhalb der Wunstorfer Straße. Entlang der Wunstorfer Straße sollen Läden mit Schaufenstern sowie ein Eingang entstehen.

Die Tiefgarage wird über die Parkplatzzufahrt erschlossen.

An der Westseite der Verkehrsfläche wird ein repräsentativer und direkt auf die Fössebrücke zulaufender Fußweg als Allee angelegt, so dass die westliche Baumreihe auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 18 steht und die östliche in der öffentlichen Fläche.

Die Anlieferung für die Einzelhandelsbetriebe soll über die Abstandsfläche zum westlichen Nachbarn (Firma „Radgeber“) erfolgen, jedoch kann hier nur stadtauswärts kommend rechts eingebogen werden. Diese Anliefer-Zufahrt ist als Ausfahrt nicht zulässig und für den sonstigen Kfz-Verkehr gesperrt.

Zur Zeit steht in der südwestlichen Grundstücksecke ein ca. 7,5 m x 5,5 m großes Trafogebäude. Der Umgang damit und die Einrichtung der geplanten Zufahrt sind im weiteren Verfahren zu klären.

## **4 Grünstruktur**

Zum Plangebiet gehört die Zuwegung zu den öffentlichen Grünflächen am Leineufer. Dort, zwischen der Fösse und der Leine, in ca. 140 m Entfernung zur Wunstorfer Straße ist ein Spielplatz vorhanden. Hier kann auch der Spielplatzbedarf der neuen Wohnungen mit abgedeckt werden.

Die vorhandene Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche soll durch einen als Allee angelegten Fußweg aufgewertet und betont werden (s. o.), um die Naherholungsqualität stärker in den Stadtteil hinein und an die verdichtete Wohnbebauung im Süden des Plangebiets und der Zimmermannstraße heran zu ziehen .

Dicht an der westlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der Wunstorfer Straße sind einige Großbäume vorhanden; diese sollen soweit möglich erhalten bleiben und in den in den Straßenraum hineinwirken.

Das Fösseufer bleibt unberührt; die der Fösse am nächsten gelegenen Stellplätze sollen versickerungsfähig hergestellt und die dazwischen gelegenen Flächen als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

Der Parkplatz soll durch ein Raster aus standortgerechten heimischen Bäumen gegliedert werden.

## **5 Umweltbelange- Ersteinschätzung**

Durch diesen Bebauungsplan werden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht gemäß §34 BauGB keine zusätzlichen Baurechte begründet und auch keine erhebliche zusätzliche

Flächeninanspruchnahme oder -versiegelung vorbereitet. Das Gelände ist heute weitgehend durch alte Gebäude und Parkplätze versiegelt.

Für das Plangebiet spielt die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes der Leine eine Rolle. Für den Bereich Limmer wurde ein wasserwirtschaftliches Gutachten angefertigt, in dessen Rahmen wurden die topografischen Höhen überprüft und berichtigt sowie die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes HQ100 neu definiert. So liegt lediglich der nördliche Teil des Grundstücks, in dem weder Gebäude noch Aufschüttungen geplant sind, innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Der Retentionsraum bleibt insofern unverändert.

In Nachbarschaft zum Änderungsbereich ist der Landschaftsraum nördlich des Leineverbindungskanals als Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Leine" festgesetzt. Ein großer Teile davon, nördlich des Leineverbindungskanals, wurde vom Niedersächsischen Umweltministerium zur Umsetzung der FFH- Richtlinie der EU (92/43/EWG) als FFH- Gebiet (Kennziffer 327 - Leine zwischen Hannover und Garbsen) wegen der Bedeutung als wichtiger Teillebensraum des Flussneunauges, ferner wegen des bedeutsamen Vorkommens von Hartholzauenwald und feuchten Hochstaudenfluren gemeldet. Auswirkungen auf diesen Bereich sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind nicht erkennbar.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bei Realisierung der Planung gewährleistet.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt. Der Vorhabenträger wird durch die Stelle für Energie und Klimaschutz der Stadt Hannover beraten. Da in der Nähe des Gebietes eine Fernwärmeleitung vorhanden ist, kann bei dem Vorhaben auch diese umweltfreundliche Energiequelle einbezogen werden.

In der Summe werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt.

Auf dem Grundstück stehen einige große Bäume, die bei dem Bauvorhaben nicht zu erhalten sind. Hier sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden.

## **6 Kosten**

Im Zusammenhang mit diesem Verfahren wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Für die Stadt Hannover sind keine Kosten zu erwarten.

Aufgestellt,  
Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung 61.41/ 61.12,      14.06.2007

(Cronau)  
Sachgebietsleiter