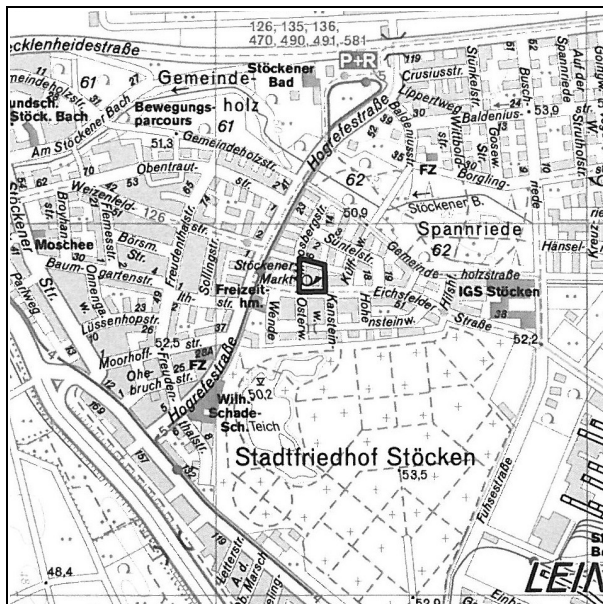


Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Geschosswohnungsbau mit wohnverträglichen Gewerbenutzungen
in Teilen des Erdgeschosses

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1839 - Moosbergstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stadtbezirk: Herrenhausen-Stöcken
Stadtteil: Stöcken

© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ein ca. 3.500 m² großes Grundstück am Stöckener Markt. Grundbuchrechtlich handelt es sich um die Flurstücke 101/6, 105/43 und 124/8, alle Flur 11 in der Gemarkung Stöcken. Das Grundstück liegt am östlichen Rand des im Jahr 2008 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Hannover-Stöcken.

Das Plangebiet wird begrenzt von der Eichsfelder Straße im Süden, von der Moosbergstraße im Westen und von einem öffentlichen Fußweg im Norden. Nach Osten erstreckt sich der Planbereich auf eine Tiefe von ca. 55 m ab Moosbergstraße. Auf dem Grundstück befindet sich das in den 1960er Jahren errichtete Kirchengebäude der katholischen St.-Christophorus-Kirche samt Pfarramt und Gemeinderäumen sowie die rückwärtig gelegenen Gebäude einer betreuten Wohngruppe im Nordosten des Grundstücks. Die Umgebung des Planbereiches ist geprägt durch überwiegend viergeschossige Wohnbebauung sowie durch Einzelhandelsläden und Dienstleistungseinrichtungen am Stöckener Markt.

Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Aufgabe der kirchlichen Nutzung durch die Pfarrgemeinde St. Maria und das Erfordernis, die Nachnutzung des Grundstückes städtebaulich zu steuern. Die Vorhabenträgerin, das *Heimatwerk Hannover eG*, hat die Immobilie erworben und beabsichtigt auf dem ehemaligen Kirchengrundstück nach Entwidmung des Gotteshauses und Abriss sämtlicher Baulichkeiten eine viergeschossige Neubebauung zu errichten. Auf der Grundlage des Ergebnisses eines Architektenwettbewerbes sollen Geschosswohnungen für ältere Menschen und für Familien, ein Gebäudeteil für die betreute Wohngruppe sowie wohnverträgliche Gewerbeeinheiten in den dem öffentlichen Raum zugewandten Teilen des Erdgeschosses entstehen.

Das geplante Vorhaben widerspricht jedoch dem geltenden Planungsrecht. Maßgeblich für den Planbereich ist der Durchführungsplan Nr. 137 mit seiner 3. Änderung aus dem Jahr 1964. Nach diesem Plan ist das Grundstück „für katholische Kirche vorgesehen“. Da die jetzt geplante Nutzung nicht mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung korrespondiert, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Nachnutzung eines ehemaligen Kirchengrundstückes und trägt zur Schaffung von Wohnraum bei. Er dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m², keine Vorhaben mit UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten). Gemäß § 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.

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 zu gegebener Zeit, spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, geregelt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet und seine Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb eines Bereiches mit Marktfunktionen, der sich von der Hogrefestraße bis zum Stöckener Markt erstreckt, und ist mit dem Symbol für eine kirchliche Einrichtung näher gekennzeichnet.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dazu wird das Symbol für eine kirchliche Einrichtung gelöscht.

Städtebauliche Zielsetzungen

Ausgangssituation

Der Stöckener Markt mit seinen Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen sowie mit dem künftigen „Stadtteilzentrum“ (vormals Freizeithem) ist lokales Versorgungszentrum und öffentlicher Treffpunkt des Stadtteils. Das gesamte Areal, einschließlich der Ostseite des Marktplatzes, ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Da der Platz in seiner Gestaltung nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen entspricht, ist eine Neuordnung in Planung und soll in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang werden der geplante Rückbau der St.-Christophorus-Kirche und die von der Vorhabenträgerin in Aussicht genommene Neubebauung eine wichtige Rolle spielen. Stadträumlich wird das Ziel verfolgt, die östliche Raumkante des Stöckener Marktplatzes im Kontext der Nachbarbebauung neu zu definieren. Inhaltlich steht die Schaffung geeigneten und bezahlbaren Wohnraums im Vordergrund. Diese Planungsabsicht entspricht grundsätzlich dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für den Wohnungsbau zu erschließen. Unter sozialen Gesichtspunkten wird die Absicht der Vorhabenträgerin, neben Wohngruppe und Familienwohnungen vor allem kleine Wohnungen für ältere Menschen im Stadtteil zu schaffen, begrüßt und unterstützt. So wird den Bewohnerinnen und Bewohnern ein selbstbestimmtes Leben bis in das hohe Alter ermöglicht. Die Geschosswohnungen sollen zumindest zu einem Viertel als öffentlich geförderte Wohneinheiten errichtet werden.

Für die Erdgeschossflächen entlang der Moosbergstraße sind ergänzend zu den Geschosswohnungen auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Diese sollen den bestehenden Handels- und Dienstleistungsmix des Versorgungsbereiches am Stöckener Markt ergänzen und aufwerten sowie den Marktplatz durch weitgehend offene Fronten beleben (z.B. Café, Läden).

Vorhabenplanung

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll ein viergeschossiger Baukörper errichtet werden. Dieser ist dreiseitig, weitgehend den Grundstücksgrenzen folgend, geschlossen und öffnet sich auf der Ostseite. Die introvertierte Ausbildung und Gestaltung des Innenbereichs ist eine Referenz an die ehemalige sakrale Nutzung des Grundstücks. Diese steht gleichwertig zu der städtebaulichen Präsenz der Gebäude zum öffentlichen Raum des Stöckener Marktes.

Für den Hauptbaukörper und unter Teilen des Innenhofes wird ein Kellergeschoss eingezo- gen, das alle erforderlichen Abstell- und Technikräume sowie eine Tiefgarage für private Stellplätze beinhaltet. Im Süden des U-förmigen Baukörpers springt die Fassadenfront ein wenig zurück, so dass hier zwei stadtbildprägende Platanen im Seitenraum der Eichsfelder Straße erhalten werden können. Auch ein weiterer Laubbaum im Innenhof (Eiche) wird erhalten und in die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen einbezogen.

Insgesamt sollen in der Wohnanlage ca. 40 Wohneinheiten sowie eine betreute Wohngruppe untergebracht werden. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinere Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte sowie um einige Familienwohnungen in den Eckbereichen. Für die o.g. gewerblichen Nutzungen ist eine ca. 250 m² große Fläche im Erdgeschoss vorgesehen, und zwar auf der dem Marktplatz zugewandten Seite des Baukörpers. Daneben ist an der Ecke Moosbergstraße / Eichsfelder Straße die Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes mit öffentlicher Außenwirkung geplant.

Die Realisierung des Vorhabens ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Im ersten Schritt werden die Gebäudeteile im Süden, Westen und Nordwesten des Grundstückes errichtet, so dass der Betrieb der vorhandenen Wohngruppe zunächst aufrecht erhalten werden kann. Im zweiten Abschnitt wird dann der Gebäudeteil im Nordosten des Grundstückes errichtet.

Energiekonzept

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Es ist eine kompakte Bauweise der Wohnanlage und – soweit im Rahmen der Blockrandbebauung möglich – eine günstige Ausrichtung der Gebäude bzw. Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vorgesehen. Die gesamte Wohnanlage wird an die in der Eichsfelder Straße liegende Fernwärmeleitung von enercity angeschlossen. Die Gebäude werden in Niedrigenergiebauweise mit entsprechender Dämmung der Außenbauteile errichtet. Auf den Flachdächern sollen Photovoltaikanlagen installiert werden.

Die geplanten energetischen Maßnahmen werden mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und mit proKlima abgestimmt, um die Einhaltung der von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sicherzustellen. Dies wird im weiteren Verfahren vertraglich gesichert.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist für sämtliche Verkehrsarten gut erschlossen:

- Die Stadtbahnstation Stöckener Markt liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 150 m). Sie wird von der Linie 5 in Richtung Innenstadt / Anderten befahren. Weiter verkehren von der ca. 600 m nördlich gelegenen Endhaltestelle Stöcken zahlreiche Buslinien mit Anschluss in die Innenstadt (z.B. Linie 136 zur Haltenhoffstraße) und in die Umlandgemeinden (z.B. Linie 470 nach Langenhagen).
- Der Straßenverkehr ist über die Eichsfelder Straße und Hogrefestraße sehr gut an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die zentralen Einrichtungen des Stadtteiles sowie die städtischen Erholungsräume (nördliche Leineaue, Gemeindeholz) auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Die privaten Stellplätze für die geplanten Wohnungen und die Gewerbeeinheiten werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, die unter großen Teilen des Grundstückes gebaut und über eine Rampe von der Eichsfelder Straße aus erschlossen wird.

Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Straßen bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Gas-, Fernwärme- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern jederzeit problemlos möglich. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden. Dabei ist die Abflussbeschränkung für die Ableitung des Regenwassers gemäß Vorgabe der Stadtentwässerung zu berücksichtigen.

Umweltbelange - Ersteinschätzung

Natur und Landschaft / Artenschutz

Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte nach dem rechtswirksamen Durchführungsplan Nr. 137 wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark bebautes und versiegeltes Grundstück. Die Eingriffsregelung kommt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zur Anwendung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes allein durch die erforderlichen Beseitigung einiger Laubbäume zu erwarten. Ob und inwieweit diese von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind (z.B. Quartiere baumhöhlenbewohnender Tierarten wie Brutvögel und Fledermäuse), wird in Rahmen der weiteren Planung geklärt.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Großgehölze unterliegen zum Teil der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover. Sie können – abgesehen von einer Eiche im Osten des Grundstückes – im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden. Über die Beseitigung des Baumbestandes sowie über Ersatz oder Ablöse nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ist im Planverfahren zu entscheiden.

Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Größe und Nutzung des Vorhabens ist absehbar, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes nicht entstehen. Von der geplanten Wohnnutzung und von den wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen gehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen aus.

Umgekehrt ist auch nicht mit kritischen Immissionen zu rechnen, die auf die geplante Wohnnutzung einwirken könnten. Die verkehrsbedingte Geräuschbelastung ist angesichts der geringen Verkehrsmengen in der Eichsfelder und Moosbergstraße gering. Läden und Dienstleister im Umfeld wirtschaften nur zur Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr). Sonstige emittierende Gewerbebetriebe gibt es in der Umgebung des Plangebietes nicht. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der hier maßgebliche Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden kann. Sollten sich abweichende Hinweise ergeben, wird die Immissionssituation im weiteren Verfahren überprüft.

Boden / Kampfmittelbelastung

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte auf einen Altlastenverdacht im Plangebiet. Zur Realisierung der Vorhabenplanung sind aber zunächst mit dem Abriss des Altbestandes und dann mit der Gründung der geplanten Wohnanlage bodeneingreifende Maßnahmen geplant, so dass im weiteren Verfahren zu prüfen ist, ob es Eintragungen im Altlastenkataster gibt und ob der Boden durch Verunreinigungen und Kriegsfolgen belastet ist und entsprechend entsorgt werden muss.

Kosten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, August 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter