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

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes

Bebauungsplan - Nr. 1787 Adolfstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk: Hannover-Mitte
Stadtteil: Calenberger Neustadt

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet wird nördlich begrenzt durch die Bebauung der Molthanstraße, im Westen durch die Bebauung der Kommandanturstraße, im Süden durch die südlichen Grundstücke entlang der Adolfstraße und östlich durch die Grundstücke entlang der Mittelstraße (Gemarkung Hannover, Flur 57, Flurstück 116/1).

Geltendes Planungsrecht

Aktuelles Planungsrecht für das Vorhabengebiet schafft der Durchführungsplan Nr. 85 vom Juni 1953. Der Durchführungsplan setzt für das Grundstück eine Fläche für öffentliche Zwecke (Schule) sowie II-III-geschossige Baufelder entlang der Kommandanturstaße, der Adolfstraße und der Mittelstraße fest. Nördlich der Molthanstraße ist ein IV-geschossiges Wohngebiet zulässig, die Flächen östlich des Plangebietes sind für öffentliche Bauten vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover sind das Plangebiet sowie die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen als Sondergebiet Regierungsviertel dargestellt. In unmittelbarer Nähe, im Bereich der Molthanstraße, ist ein potentieller Bereich für Kindertagesstätten dargestellt.
Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung des Flächennutzugsplanes an dieser Stelle durchgeführt. Mit dem Änderungsverfahren soll auch das nördlich anschließende Wohngebiet an der Molthanstraße zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das zu bebauende Areal war bisher im Eigentum des Landes Niedersachsen und wird aktuell als Parkplatz genutzt. Die derzeitige Nutzung als Stellplatzfläche wird der attraktiven stadträumlichen Lage nicht gerecht. Das bisherige Planungsziel, hier einen Schulstandort zu entwickeln, wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche ist im aktuellen städtischen Wohnbauflächenkonzept aufgeführt. Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundeigentümers, das Grundstück als Wohnbaufläche zu entwickeln.
Mit der neuen Planung eröffnet sich die Chance, ein zentrumsnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung, schnell erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktur zu schaffen. Für neuen Wohnungsbau in zentraler Lage sind im Stadtbezirk Mitte nur wenige Flächen verfügbar. Somit kann hier ein guter Beitrag zur Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover geleistet werden, wonach in den nächsten Jahren das Angebot

an gut erschlossenen und integrierten Wohnlagen erhöht werden soll und untergenutzte Flächen des Innenbereichs neuem Wohnungsbau zugänglich gemacht werden sollen.
Neben der Schaffung von neuem, zentrumsnahem Wohnraum verfolgt die Landeshauptstadt Hannover im Rahmen ihres Wohnraumraumförderungsprogramms das Ziel, preisgünstigen Mietwohnraum in allen Stadtbezirken gleichermaßen zu fördern und zu entwickeln. Hierfür soll auf dem Grundstück ein Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau eingeplant werden.

Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem Grundstück ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer III bis max. V-geschossigen urbanen Bebauung vorgesehen, die der umgebenden Wohnbebauung in der Calenberger Neustadt im Maß und Charakter entspricht. Die Calenberger Neustadt ist in ihren Wohnquartieren von Blockrandbebauung bzw. straßenbegleitender Bebauung geprägt. Das Grundstück liegt am südlichsten Rand der Wohnbebauung in der Calenberger Neustadt und bildet den baulichen Abschluss zum Regierungsviertel mit seinen großen solitären Verwaltungsbauten.
Die Adolfstraße zählt zu den historischen Lavesachsen der Stadt, hier ist daher eine straßenbegleitende Bebauung geplant. Die Molthanstraße, die bisher nur auf einer Straßenseite bebaut ist, soll durch eine neue bauliche Fassung ohne Rückseiten zur Straße hin eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

Erschließung

Aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt ist das Plangebiet für alle Verkehrsarten sehr gut erschlossen. Die Stadtbahnstationen Waterloo, Schwarzer Bär und Humboldtstraße liegen in unmittelbarer fußläufiger Entfernung.
Über die Adolfstraße sind die Lavesallee und die Gustav-Bratke-Allee direkt zu erreichen, damit besteht eine schnelle Anbindung an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz.
Die privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage auf dem Grundstück nachgewiesen.

Umweltbelange

Natur und Landschaft

Das Grundstück wird derzeit als unversiegelte Stellplatzfläche genutzt, Baum- und Strauchbewuchs befinden sich ausschließlich an den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Im öffentlichen Raum entlang der Molthanstraße stehen vier große Platanen und an der Ecke zur Mittelstraße zwei große Linden, die schon bei früheren Beurteilungen als erhaltenswert eingestuft worden und bei der Neuplanung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine (HQ100), dies schließt eine zusätzliche wasserrechtliche Genehmigung des Vorhabens ein.

Lärmschutz

Der von der Lavesallee und der Gustav-Bratke-Allee ausgehende Verkehrslärm kann aufgrund der Nähe Auswirkungen auf das Plangebiet haben.
Eine Überprüfung der Immissionssituation bzgl. der Lärmquellen, die auf das Grundstück einwirken, wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Altlasten

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte auf einen Altlastenverdacht im Plangebiet. Jedoch ist das Grundstück jahrelang als Pkw-Stellplatzfläche genutzt worden, so dass Verun-

reinigungen des Bodens möglich sind. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob es Eintragungen im Altlastenkataster gibt und ob der Boden durch Verunreinigungen und Kriegsfolgen belastet ist und entsprechend entsorgt werden muss.

Energiekonzept

Die energetischen Maßnahmen sowie die Energieversorgung der Neubebauung werden mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt, um die Einhaltung der von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sicherzustellen.

Planverfahren

Wie oben beschrieben, wird das bisherige Planungsziel eines Schulstandortes nicht weiterverfolgt. Die Fläche soll als innenstadtnahe Wohnfläche entwickelt werden und leistet damit einen Beitrag zur Umsetzung des städtischen Wohnbauflächenkonzeptes. Da es sich hier um einen integrierten Standort handelt, ist dies eine Maßnahme der Innentwicklung. Es soll daher das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

Nach §13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 13.000 m² unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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

Kosten

Ergänzend zu dem Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen, der alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten einbezieht (mögliche Regelungsinhalte: Realisierungsfristen, energetische Standards, Altlastensanierung, preisgünstiger Wohnraum, soziale Bodenordnung). Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter 61.11 / 25.02.2015